

01.03.2012 - 10:14 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mieten stabil

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2,5 %.

Einzelfall prüfen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2,5 % angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz über 2,5 % basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

Massgebende Kosten

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,75% auf 2,5% entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen aufrechnen. Diese umfassen die Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen, etc.). In zahlreichen Regionen haben sich von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5% - 1% für die Kostensteigerungen eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen unfassenden Überholungen und andere wertvermehrenden Investitionen verrechnen. Sodann können im Mietvertrag oder bei der letzten Mietzinserhöhung angebrachte Vorbehalte bezüglich einer Mietzinsreserve ausgeschöpft werden.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz sodann nur, wenn aufgrund der Hypothekarzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins nicht senken muss. Lehnt der Vermieter aus diesem Grund ein Senkungsbegehrungen seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen:

- www.hev-shop.ch: o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, neu Auflage Mai 2011 o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung - Mietzinsrechner: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch