

02.09.2013 - 08:46 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz gesunken: Auswirkungen auf die Mieten

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende hypothekarische Referenzzinssatz ist um ein Viertelprozent gesunken. Mit Wirkung ab dem 3. September 2013 beträgt er nur noch 2%. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der neuen Situation zu überprüfen. Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,25% auf 2% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der (seit der letzten Mietzinsanpassung aufgelaufenen) Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie die Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen haben sich von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5 - 1% für diese Kostensteigerungen eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für umfassende Überholungen und andere wertvermehrende bzw. energetische Verbesserungen verrechnen. Jährlich wird in der Schweiz bis zu 10,5 Mrd. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Dies wird tendenziell noch zunehmen. Weitere 6,2 Mid. Fr. fließen in wertvermehrende Investitionen, wovon rund 4 Mrd. energetische Sanierungen der Gebäudehüllen etc. entfallen.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Achtung: Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, 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 Senkungsbegehren seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Gleches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins im orts- oder quartierüblichen Rahmen liegt.

Einzelfall prüfen

Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen. Durch die Information der Mieter können unnötige Schlichtungsverfahren vermieden werden. Ergibt sich insgesamt ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (in der Regel 3 Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen bzw. verlangt werden. Anders als eine Mietzinserhöhung - welche mit einem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden muss - kann eine Mietzinsreduktion gemäss Mietrecht formlos erfolgen.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

- Zu beziehen via Sekretariat des HEV Schweiz, 044 254 90 20;
info@hev-schweiz.ch:

o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, aktualisierte Auflage Mai 2011 o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung, neue Auflage 2012 o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

- 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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100743077> abgerufen werden.