

Trendwende auf dem Hypothekarmarkt – nun auch für Mieten

Nach einer langen Phase sinkender Hypothekarzinsen, hatte der Wind vor einiger Zeit gedreht. Die höheren Hypothekarzinsätze haben nun mit etlicher Verzögerung auch auf den Referenzzinssatz für die Mieten durchgeschlagen. Dieser ist am 1. Juni 2023 nun erstmals seit 2008 gestiegen, und zwar um ein Viertelprozent. Neu beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten 1,5 Prozent. Der HEV Schweiz informiert über die mietrechtlichen Auswirkungen dieses Erhöhungsschrittes.

Auswirkungen der Referenzzinserhöhung auf die Mieten

Sowohl der Mieter als auch der Vermieter können zum Ausgleich von Kostenänderungen, welche seit der letzten Mietzinsfestlegung eingetreten sind, eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Gemäss Mietrechtsverordnung (Art. 13 Abs. 1 VMWG) berechtigt die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25 Prozent um ein Viertelprozent auf 1,5 Prozent zu einem Mietzinsaufschlag von 3 Prozent.

Einzelfall prüfen

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes wirkt sich nur dann auf den bestehenden Mietvertrag aus, wenn der aktuelle Mietzins auf einem tieferen Referenzzinssatz unter 1,5 Prozent beruht. Gemäss Gesetz kann der Vermieter sodann 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten (Versicherungsprämien, Gebühren, Hauswartungskosten etc.) als Erhöhung geltend machen. Je nach regionaler Praxis der Schlichtungsbehörden kommt für diese allgemeinen Kostensteigerungen eine jährliche Pauschale von beispielsweise 0,5 – 1 Prozent zu Anwendung. Zu einer Erhöhung berechtigten sodann die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen oder umfassenden Überholungen.

Achtung Formularpflicht!

Während Mietzinsreduktionen formlos erfolgen können, muss zur Mitteilung einer Mietzins erhöhungen ein kantonal genehmigtes Formular verwendet werden. Die Erhöhung ist zudem klar zu begründen. Das Formular informiert die Mietpartei über die Möglichkeit der Anfechtung einer missbräuchlichen Erhöhung bei der Schlichtungsbehörde.

Zeitpunkt der Mietzins erhöhung

Eine Mietzins erhöhung kann unter Einhaltung einer Anzeigefrist (Kündigungsfrist plus 10 Tage) auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin geltend vorgenommen werden. Wo vertraglich keine Kündigungstermine vereinbart wurden, gilt der Ortsgebrauch. Das Zustellungsrisiko der Mitteilung trägt der Vermieter. Das heisst, der Vermieter muss im Streitfall beweisen können, dass der Mieter die Mitteilung rechtzeitig erhalten hat. Das Formular sollte daher eingeschrieben verschickt werden.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

- HEV-Ratgeber: Der MIETZINS – Mietzins und Nebenkosten (Neuaufgabe 2023) etc.
- Mietzinsrechner: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner>

Zu beziehen via HEV Schweiz 044 254 90 20; www.hev-shop.ch

Kontakt beim HEV Schweiz:

aNR Hans Egloff, Präsident
Monika Sommer, Stv. Direktorin

info@hev-schweiz.ch
044 254 90 20

Der Hauseigentümerverband Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der Wohneigentümer und Vermieter in der Schweiz. Der Verband zählt über 340'000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums ein.