

Renditeeinrede bei Mietzinserhöhung aufgrund des gestiegenen Referenzzinses

Wenn Sie schon sehr viel für Ihre Wohnung bezahlen und Ihre Miete wegen des gestiegenem Referenzzinses erhöht wird, kann es sich lohnen, eine Renditeeinrede zu erwägen. Wir empfehlen Ihnen, sich dafür von uns beraten zu lassen. Zur Vorbereitung auf diese Beratung bitten wir Sie, gemäss dieser Anleitung vorzugehen und einige Daten zu ermitteln. Bitte fassen Sie Ihre Resultate im Formular auf der letzten Seite zusammen und reichen Sie es bei uns ein.

Anleitung

1. Mietzinserhöhung anfechten

Fechten Sie die Mietzinserhöhung an. Benutzen Sie dafür [das Formular auf unserer Website](#). Ab dem Tag der Zustellung haben Sie dafür 30 Tage Zeit. Verpassen Sie diese Frist, müssen Sie den neuen Mietzins akzeptieren.

2. Prüfen: Erfüllen Sie die Voraussetzungen für eine Renditeeinrede?

Eine Renditeeinrede gegen eine Mietzinserhöhung aufgrund steigendem Referenzzins wird vom MV Zürich geprüft, wenn Sie einen sehr hohen Mietzins bezahlen.

Als Faustregel gilt:

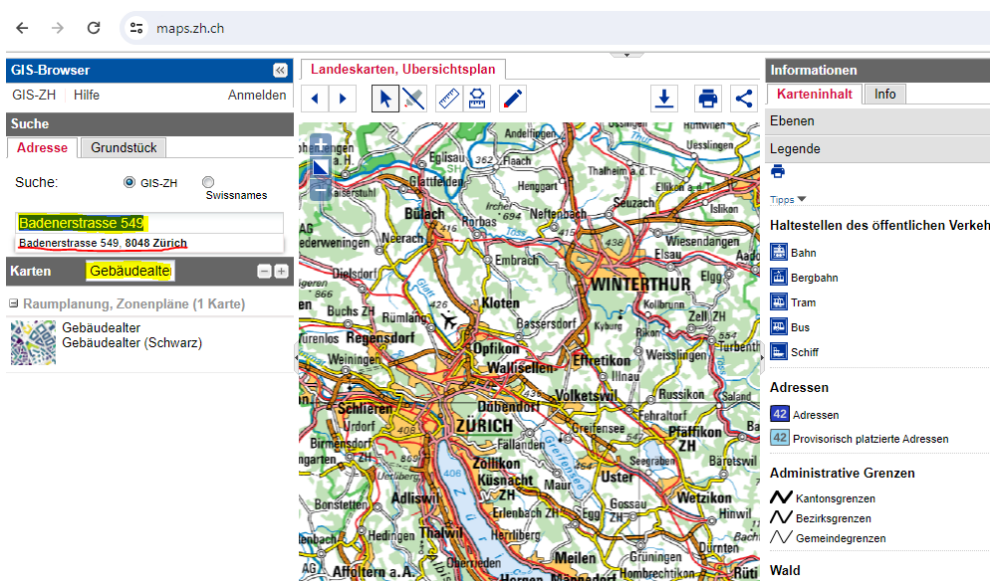
- 1-Zimmer-Wohnung ab 1500 Franken
- 2-Zimmer-Wohnung ab 2500 Franken
- ab 3 Zimmern: 1000 Franken pro Zimmer

Möglich ist eine Renditeerhöhung nur, wenn:

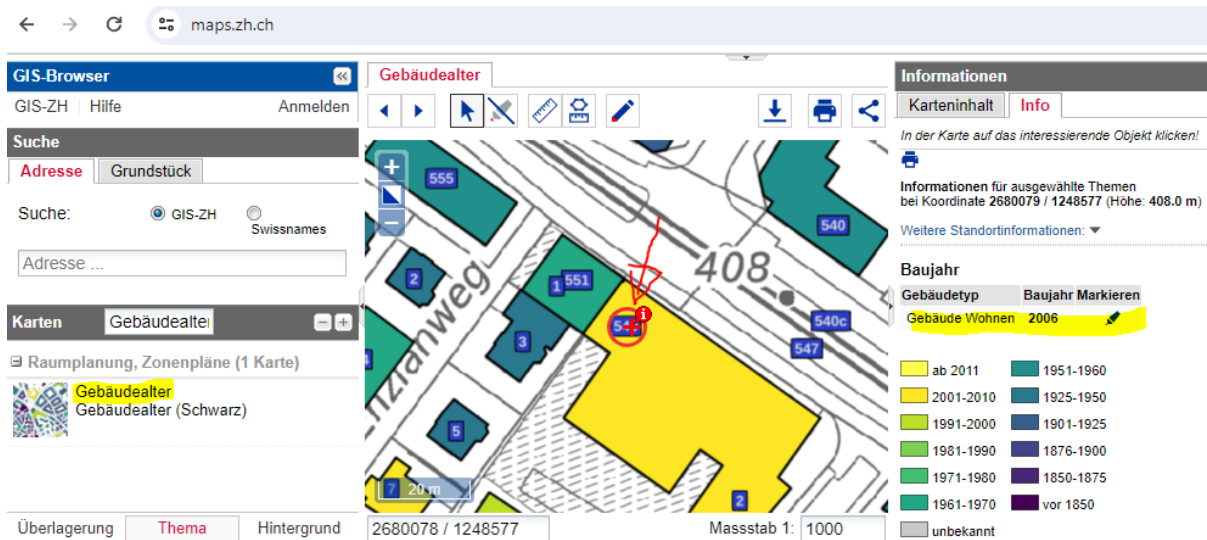
- a) die Liegenschaft jünger ist als 30 Jahre oder
- b) in den letzten 30 Jahren eine wirtschaftliche Handänderung stattgefunden hat.

Das Baujahr können Sie dem GIS-Browser entnehmen: maps.zh.ch

Stellen Sie den Kartenfilter auf «Gebäudealter» und geben Sie unter Adresse ihre Liegenschaft ein.



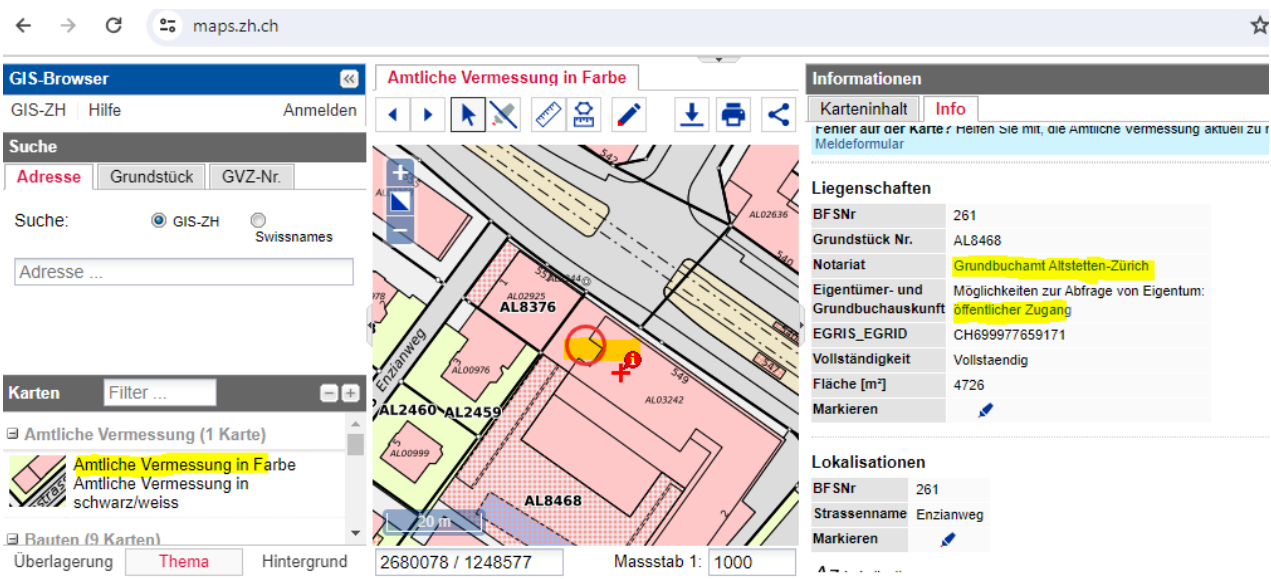
Klicken Sie auf Adresse und Gebäudealter. Sie finden rechts die Angaben zum Baujahr.



Wenn die Liegenschaft älter ist als 30 Jahre, können Sie auf dem Grundbuchamt die nötigen Unterlagen bestellen, um zu prüfen, ob es in den letzten 30 Jahren eine wirtschaftliche Handänderung gegeben hat (die Kosten betragen 20 bis 30 Franken). Benutzen Sie dafür unseren Musterbrief: www.mieterverband.ch/mv-zh/unterlagen

3. Eigentümerschaft sowie letzte Handänderung recherchieren

Im GIS-Browser (maps.zh.ch) finden Sie das Grundbuchamt. Sie können versuchen, die Daten zur Eigentümerschaft online abzufragen (öffentlicher Zugang). Die Zugriffsmöglichkeiten sind allerdings eingeschränkt.



Wenn das nicht klappt, können Sie auf dem Grundbuchamt anrufen und telefonisch folgende Angaben abfragen:

1. Eigentümerschaft der Liegenschaft
2. Letzte Handänderung
3. Vorgängige Eigentümerschaft

Weitere Informationen finden Sie hier: www.notariate-zh.ch/deu/grundbuch

4. Hauptnutzfläche und Quadratmeterpreis Ihrer Wohnung bestimmen

Um die aktuelle Miete Ihrer Wohnung mit anderen Mietpreisen vergleichen zu können, müssen Sie die Grösse Ihrer Wohnung ermitteln. Es gibt Mietverträge, in denen diese Angabe enthalten ist. Sie können diese Information auch über das Wohnungs- und Gebäuderegister des Bundes (www.housing-stat.ch) ermitteln.

Gehen Sie wie folgt vor:

1. Register «Abfragetools» wählen
2. Auswahl «Von Adresse zu EGID» wählen
3. Unter «Einzelne Adresse» die Adresse Ihres Hauses eingeben
4. Link «EGID» wählen
5. Scrollen und Ihre Wohnung suchen (Stockwerk, Hauseingang)

Wählen Sie Hausnummer (Eingänge), Stockwerk und Zimmerzahl Ihrer Wohnung aus und bestimmen Sie so die Fläche ihrer Wohnung. Allenfalls finden Sie die AdminNr (im markierten Beispiel 507) in der im Mietvertrag aufgeführten Wohnungsnummer.

Teilen Sie die monatliche Bruttomiete durch die Fläche Ihrer Wohnung (Quadratmeter). Ergebnis ist ein zweistelliger Wert (Franken pro Quadratmeter und Monat).

Eingänge und Wohnungen

Badenerstrasse 549
8048 Zürich

Strassen- und Eingangsidentifikation

| | |
|-------|-----------|
| ESID | 10080506 |
| EDID | 0 |
| EGAID | 101731336 |

Eingangskordinaten

| | |
|--------|-------------|
| E-Wert | 2680078.199 |
| N-Wert | 1248576.756 |

| EWID | AdminNr / PhysNr | Stockwerk | Lage | Status | Baujahr | Abbruchjahr |
|------|------------------|----------------|--------|-----------|---------|-------------|
| 19 | 503 / - | 5. Stock | Attika | bestehend | 2006 | - |
| | Fläche: 49m2 | Anz. Zimmer: 1 | | Küche: Ja | | |
| 20 | 504 / - | 5. Stock | - | bestehend | 2006 | - |
| | Fläche: 50m2 | Anz. Zimmer: 1 | | Küche: Ja | | |
| 21 | 507 / - | 5. Stock | - | bestehend | 2006 | - |
| | Fläche: 67m2 | Anz. Zimmer: 2 | | Küche: Ja | | |
| 22 | 506 / - | 5. Stock | - | bestehend | 2006 | - |
| | Fläche: 103m2 | Anz. Zimmer: 3 | | Küche: Ja | | |
| 24 | 505 / - | 5. Stock | - | bestehend | 2006 | - |
| | Fläche: 64m2 | Anz. Zimmer: 2 | | Küche: Ja | | |

Falls Sie in der Stadt Zürich wohnen: statistische Mietpreise im Quartier ermitteln


Das statistische Amt der Stadt Zürich hat die Quadratmeterpreise von Wohnungen in den Zürcher Stadtquartieren ermittelt. Sie können die Werte für Ihr Quartier oder Ihre Quartiergruppe mit ein paar Klicks ermitteln. Wenn die Quadratmetermiete so hoch ist wie die teuersten 10 Prozent der Mietverhältnisse, lohnt es sich, die Nettorendite zu prüfen.

Ihre Werte können Sie hier ermitteln: www.stadt-zuerich.ch/statistik > Bauen & Wohnen > Mietpreise

Wählen Sie folgende Einstellungen und starten Sie die Abfrage:

- Geographischer Raum
- Typ der Wohnung
- Anzahl Zimmer der Wohnung

Ergebnis für eine 3-Zimmerwohnung, nicht gemeinützig, Altstetten, Bruttomiete:

| ▼ | Altstetten | 24.3 |  | 23.2 bis 25.4 |
|---------------|------------|------|---|---------------|
| Lagemass | | Wert | 95 % Konfidenzintervall | |
| 10. Perzentil | | 17.1 | 15.9 bis 18.1 | |
| 25. Perzentil | | 20.2 | 18.0 bis 22.3 | |
| Median | | 24.3 | 23.2 bis 25.4 | |
| 75. Perzentil | | 27.8 | 26.4 bis 29.8 | |
| 90. Perzentil | | 34.8 | 31.4 bis 35.9 | |
| Durchschnitt | | 24.7 | 23.9 bis 25.5 | |

Als sehr hohe Mieten gelten Werte ab 31.4 Franken pro Quadratmeter Bruttomiete (90%-Perzentil). Für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 75 Quadratmetern ergibt das einen Bruttomietzins von 2355 Franken.

Formular

Bitte fassen Sie die Ergebnisse Ihrer Abklärungen hier zusammen. Reichen Sie anschliessend dieses Formular zusammen mit allen Beilagen mit dem Vermerk «Renditeprüfung» beim MV ein (per Post oder E-Mail).

1. Persönliche Angaben

| | |
|--|--|
| Vorname Name | |
| MV-Mitgliedschaftsnummer | |
| Kontaktangaben (E-Mail, Telefonnummer) | |

2. Resultate Ihrer Abklärungen

| | |
|--|--|
| Baujahr der Liegenschaft (siehe 2) | |
| Eigentümerschaft (siehe 3) | |
| letzte Handänderung (siehe 3) | |
| vorherige Eigentümerschaft (siehe 3) | |
| Wohnungsgrösse (Zimmer und Quadratmeter HNF, siehe 4) | |
| aktuelle Bruttomiete pro Quadratmeter (siehe 4) | |
| Vergleichsmiete 90%-Perzentil (nur für Wohnungen in der Stadt Zürich, siehe Box auf Seite 4) | |
| evtl. Grundbuchauszug (siehe 3) | |
| Name der anwaltschaftlichen Vertretung der Vermieterschaft (falls bekannt) | |

3. Beilagen (Kopien)

1. Mietvertrag
2. aktuelle Mietzinserhöhung
3. allfällige Anfechtung der Mietzinserhöhung (Schlichtungsgesuch)
4. Mietzinsanpassungen (Senkungen) seit Vertragsbeginn
5. Anfangsmietzinsformular

4. Einsenden

Senden Sie die Unterlagen per Post oder E-Mail an:

MV Zürich, Renditeprüfung, Postfach 1817, 8021 Zürich, rsv@mvzh.ch

Wir kontaktieren Sie zur Vereinbarung eines Beratungstermins, an welchem wir das weitere Vorgehen mit Ihnen besprechen und Ihnen bei Bedarf die nötigen Unterlagen zur Verfügung stellen (z. B. Briefvorlage, um bei der Schlichtungsbehörde die vorgängige Einreichung der notwendigen Unterlagen zur Prüfung der Rendite bei der Eigentümerschaft zu bestellen).