

Wie wehren Sie sich gegen eine Mietzinserhöhung?

Der Erhalt einer Mietzinserhöhung ist für viele Mieter*innen eine schlechte Nachricht – stellt die Wohnungsmiete zumeist den grössten Ausgabenpunkt im Haushaltsbudget dar. Scheuen Sie daher nicht vor einer Anfechtung zurück.

Anfechtung oder nicht anfechten?

Der Staat greift nicht von sich aus ein, wenn ein missbräuchlicher Mietzins verlangt wird. Mieter*innen müssen selber entscheiden, ob sie sich wehren wollen. Wer sich nicht wehrt, muss sich bewusst sein, dass jede spätere Mietzinserhöhung auf der nicht angefochtenen aufbaut.

Die Anfechtung gilt nur für die sich wehrenden Mieter*innen. Gleichermassen betroffene, aber untätige Mieter*innen des gleichen Hauses bezahlen weiter den allenfalls missbräuchlichen Mietzins. Es ist daher von Vorteil, wenn die Mieterschaft einer Liegenschaft gemeinsam vorgeht. Dadurch werden ausserdem Kosten (Gerichts- und Anwaltskosten) gesenkt und die Gefahr von Vergeltungsmassnahmen reduziert.

Mieter*innen können sich beim örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband (MV) oder bei der Schlichtungsbehörde zu den Erfolgsaussichten einer Mietzinsanfechtung beraten lassen. In komplizierteren Fällen (unklare Begründungen, Vorbehalte, Rückrechnung von früheren Hypothekar- bzw. Referenzzinsveränderungen, notwendige Ertragsüberprüfungen) empfiehlt sich der Beizug von Anwäl*innen. Die Mieterinnen- und Mieterverbände führen Listen von spezialisierten Anwäl*innen. Mieter*innen, die eine Rechtsschutzversicherung (privat oder über den MV) abgeschlossen haben, sollten sich frühzeitig über eine allfällige Kostenübernahme bei ihrer Versicherung bzw. beim MV (Karenzfrist!) erkundigen.

Bei Mietzinserhöhungen, die mit Kostensteigerungen (Referenzzins, Unterhalts- und Betriebskosten) oder wertvermehrenden Investitionen begründet werden, ist es sinnvoll, zur Abklärung des Sachverhalts bei der Vermieterschaft eine zahlenmässige Begründung für die Erhöhung zu verlangen. Aber Achtung: die Anfechtungsfrist von dreissig Tagen wird dadurch nicht verlängert!

Die Anfechtung

Die Anfechtung einer Mietzinserhöhung muss der Schlichtungsbehörde mitgeteilt werden. Ein Protest oder eine blosser Erkundigung bei der Vermieterschaft reichen nicht. Die Adresse der Schlichtungsbehörde findet sich auf dem Formular zur Mietzinserhöhung. Man kann die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde auch persönlich protokollieren lassen. Viele Schlichtungsbehörden stellen für die Anfechtung ein Formular zur Verfügung. Es genügt aber auch ein eingeschriebener Brief.

Die Anfechtung muss innert 30 Tagen nach Empfang des Mietzinserhöhungsformulars erfolgen. Eine spätere Anfechtung ist wirkungslos. Die 30-tägige Frist beginnt an dem Tag, an dem die eingeschriebene Erhöhungsmittelteilung bei der Post abgeholt wurde. Wird die Erhöhungsanzeige nicht abgeholt, wird angenommen, die Mieterschaft habe sie am letzten Tag der 7-tägigen Abholfrist erhalten. Es hat also keinen Sinn, Mietzins erhöhungen nicht abzuholen. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, so endet sie erst am nächstfolgenden Werktag.

Die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde

Nach Eingang der Anfechtung lädt die Schlichtungsbehörde Mieterschaft und Vermieterschaft zu einer Verhandlung ein. Gelegentlich reagiert die Vermieterschaft mit der Aufforderung, schon vor der Verhandlung eine Besprechung mit der Mieterschaft abzuhalten. Dagegen ist nichts einzuwenden, nur sollten Mieter*innen dabei nicht ohne Grund klein begeben.

Die Schlichtungsbehörde besteht aus einer*m Vorsitzenden, je einer Vertretung der Mieterschaft und der Vermieterschaft und einer Person, die das Protokoll führt. Die Verhandlung ist mündlich. Die Verhandlungsthemen sind die von der Vermieterschaft auf dem Formular angegebenen Mietzins erhöhungsgründe. Nicht Verhandlungsthemen sind grundsätzlich irgendwelche Querelen, Schäden und Mängel im Haus, das Verhältnis der Mieterschaft untereinander, die Hausordnung etc. Sind der Mieterschaft die von der Vermieterschaft angeführten Erhöhungsgründe nicht klar, soll sie das

unbedingt sagen – es besteht dann der Verdacht, dass die Vermieterschaft der Pflicht zu einer klaren Begründung nicht nachgekommen ist.

Vergleich oder Urteilsvorschlag

Die Aufgabe der Schlichtungsbehörde ist es in erster Linie, in einem formlosen Verfahren eine Einigung zwischen den Parteien zu erreichen. Die Schlichtungsbehörde kann, wenn sie es zur Beilegung eines Streits als sinnvoll erachtet, auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien in die Verhandlung einbeziehen.

Kommt eine Einigung zustande, wird dies in einem sogenannten Vergleich festgehalten, der von beiden Parteien unterzeichnet wird. Kommt es zu keiner Einigung zwischen den Parteien, kann die Schlichtungsbehörde entweder der Vermieterschaft die Klagebewilligung erteilen oder einen sog. Urteilsvorschlag erlassen. Die Klagebewilligung berechtigt die Vermieterschaft innert einer Frist von 30 Tagen ans Gericht zu gelangen. Tut sie dies nicht, gilt der bisherige Mietzins weiter.

Erlässt die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag, gilt dieser als rechtskräftiger Entscheid, wenn ihn keine der Parteien innert einer Frist von 20 Tagen ablehnt. Die Ablehnung muss nicht begründet werden. Diejenige Partei, die den Urteilsvorschlag abgelehnt hat, erhält von der Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung und hat die Möglichkeit, innert einer Frist von 30 Tagen eine Klage beim Gericht einzureichen. Wird die Klage nicht rechtzeitig eingereicht, so gilt der Urteilsvorschlag als anerkannt und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens und eines eventuell anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der alte, nicht erhöhte Mietzins vorläufig unverändert weiter. Dringt die Vermieterschaft schliesslich mit der Mietzinserhöhung durch, muss die Mieterschaft allenfalls nachzahlen. Es empfiehlt sich daher, den entsprechenden Betrag für alle Fälle auf die Seite zu legen.

Das Gerichtsverfahren

Das Gerichtsverfahren läuft gleich ab wie das Schlichtungsverfahren, mit dem Unterschied, dass ein*e Richter*in über die Mietzinserhöhung entscheidet. Ausserdem werden Gerichts- und Anwaltskosten verlangt. Deren Höhe variiert nach dem sogenannten Streitwert, d.h. nach dem Betrag der Mietzinserhöhung. Vermieter*innen dürfen sich vor Gericht in der Regel nicht von einer Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen. Die Gerichtskosten und die Kosten für den eigenen und den Gegenanwalt werden unterliegenden Partei des Verfahrens auferlegt.

Ein richterliches Urteil kann meistens innert einer kurzen

Frist noch an eine obere kantonale Instanz und je nach dem an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Kann der Mieterschaft gekündigt werden?

Die Vermieterschaft kann der Mieterschaft nicht ohne Grund kündigen. Der Kündigungsschutz wird vom Gesetz bei einer Mietzinsanfechtung sogar noch verstärkt, damit Mieter*innen eine Mietzinserhöhung ohne Angst vor einer Kündigung anfechten können. Mieter*innen dürfen nicht vor die Wahl «Mietzinserhöhung akzeptieren oder ausziehen» gestellt werden. Kündigungen sind deshalb anfechtbar, wenn sie im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung ausgesprochen werden. «Zusammenhang» ist dabei in einem weiten Sinn zu verstehen. Die Mieterschaft soll über eine Mietzinserhöhung ohne den Druck einer drohenden Kündigung verhandeln können.

Während der ganzen Dauer eines Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens ist die Mieterschaft vor einer Kündigung geschützt, ausser wenn das Verfahren missbräuchlich eingeleitet wurde, d.h., wenn die Mieterschaft weiss, dass die rechtliche Lage aussichtslos ist und das Verfahren nur begonnen hat, um sich den Kündigungsschutz zu verschaffen.

Der verstärkte Kündigungsschutz gilt weiter während drei Jahren nach Abschluss des Verfahrens, unabhängig davon, wie es ausgegangen ist, ausser wenn die Mieterschaft im Gerichtsverfahren nichts oder fast nichts zu ihren Gunsten herausgeholt hat. Auch Mieter*innen, die sich ohne Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren schriftlich mit der Vermieterschaft einigen konnten, geniessen während der nächsten drei Jahre den verstärkten Kündigungsschutz.

Während dieser Sperrfrist kann die Vermieterschaft nur unter ganz eingeschränkten Voraussetzungen kündigen, z.B. bei dringendem Eigenbedarf der Vermieterschaft für sich oder nahe Verwandte. Weiter bleibt eine Kündigung möglich, wenn Mieter*innen trotz Ermahnung den Mietzins nicht bezahlen oder die Pflicht zu einem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache und zur Rücksichtnahme auf Hausbewohner*innen und Nachbar*innen schwer verletzt wird. Spezielle Regeln gelten schliesslich, wenn die Liegenschaft verkauft wird.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen