

Mietzinsveränderung nach Hypozinsauf- und abschlügen

Mit der Einführung des neuen hypothekarischen Referenzzinssatzes gilt ab 10. September 2008 in der ganzen Schweiz ein mietrechtlicher Zinssatz von 3.50%. Auswirkungen auf den Mietzins hat der neue Referenzzinssatz nur, wenn frühere Hypothekarzinssenkungen als Mietzinssenkungen an die Mieterschaft weitergegeben wurden und die örtliche Kantonalbank den Zinssatz vor dem 10. September 2008 noch nicht auf 3.50% erhöhte. Die momentan stark sinkenden Zinsen werden sich frühestens auf Herbst 2009 auswirken.

Neuer Referenzzinssatz für die Mieten

Auf den 10. September ist ein neuer Referenzzinssatz für die Mieten in Kraft getreten. Neu ist nicht mehr der Zinssatz für erste variable Hypotheken der örtlichen Kantonalbank für die Entwicklung der Mieten massgebend, sondern ein Durchschnittssatz aller Hypotheken, der vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich veröffentlicht wird. Dieser Satz beträgt 3.50% und hat sich auch mit der zweiten Bekanntgabe am 1.12.2008 nicht verändert.

Aktuell sinkt der Hypozins – Mietende müssen sich gedulden

Zur Zeit sinken die Hypozinsen auf breiter Front und schnell. Dies hat kurzfristig aber noch keinen Einfluss auf die Mieten. Bis die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken um ein Viertel Prozent sinkt, wird es gemäss Berechnungen des MV mindestens bis zum Stichtag vom 31. März 2009 dauern – viele Ankündigungen von Hypozinssenkungen werden erst in den nächsten Monaten in Kraft treten. Der Durchschnittssatz vom 31. März 2009 wird erst auf den 2. Juni 2009 publiziert. Unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist würden Mietzinssenkungen erst auf den 1. Oktober 2009 wirksam.

Vorderhand sind sogar noch Erhöhungen möglich

In einigen Kantonen besteht im Gegenteil noch aus rechtlicher Sicht ein Erhöhungspotenzial bei den Mieten. In den Kantonen Bern, Freiburg und Genf stieg der Referenzzinssatz durch die Umstellung am 10. September 2008 von 3.25 resp. 3.0 Prozent auf den allgemeingültigen Satz von 3.5. Etliche Kantonalbanken haben zudem erst vor wenigen Monaten die variablen Hypotheken – als diese noch als Referenzzinssatz galten – auf 3.5 Prozent erhöht. Auch dort besteht in etlichen Mietverhältnissen noch die Gefahr einer Erhöhung. Eine Erhöhung ist im Hinblick darauf, dass der Referenzzinssatz mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit nächstes Jahr sinken wird, unsinnig, kostentreibend und volkswirtschaftlich schädlich. Deshalb ruft der MV die Vermieter auf, jetzt auf Erhöhungen, die nur wenige Monate Geltung hätte, zu verzichten.

Wie prüft die Mieterschaft, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist?

Erhalten Sie jetzt trotzdem eine Mietzinsenerhöhung, so überprüfen Sie, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist. Oft werden zu hohe Mietzinsenerhöhungen angekündigt. Akzeptieren Sie diese, müssen Sie jeden Monat einen überhöhten Mietzins bezahlen.

Welche Vermieter dürfen erhöhen - und um wie viel?

Zur Überprüfung nehmen Sie Ihren Mietvertrag oder - sofern Sie bereits einmal eine Mietzinsenerhöhung erhalten haben - das letzte Mietzinsanpassungsformular zur Hand. Diesen Unterlagen können Sie entnehmen, auf welchem Hypothekarzinsstand die Berechnung Ihres aktuellen Mietzinses beruht. Ist der Hypozinsstand aus dem Vertrag nicht ersichtlich, so können Sie diese aus den Ta-

Online-Berechnungshilfe:

Am einfachsten können Sie die Richtigkeit einer Mietzinsanpassung auf der Homepage des MieterInnenverbandes überprüfen:

Unter www.mieterverband.ch

MietrechtOnline wählen

oben **Mietzinsberechnung** anklicken

Ortschaft eingeben

und sie können alle Angaben in das Berechnungsformular eingeben..



Der aktuelle Ratgeber für alle mietrechtlichen Fragen:

«Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»

Auf 240 Seiten das ganze Mietrecht leicht verständlich aufgearbeitet.

Fr. 28.– (für MV-Mitglieder Fr. 20.–)

In jeder Buchhandlung oder über www.mieterverband.ch - Drucksachen

bellen unter http://www.mieterverband.ch/smv_hypothekarzins.0.html entnehmen..

Wenn Sie feststellen, dass Ihr heutiger Mietzins auf einem tieferen Hypothekarzins als 3.5 Prozent berechnet wurde, so kann Ihre Vermieterschaft nun den Mietzins vermutlich¹ anheben. Folgende Erhöhungen können auf dem Nettomietzins vorgenommen werden:

Erhöhung von	auf 3.00%	auf 3.25%	auf 3.50
2.75%	+ 3.00%	+ 6.00%	+ 9.00%
3.00%		+ 3.00%	+ 6.00%
3.25%			+ 3.00%

Eventuell wird der Vermieter noch weitere Erhöhungsgründe in seiner Erhöhungsanzeige aufführen:

Überwälzung der Teuerung

Der Vermieter hat das Recht, 40% der seit der letzten Mietzinsfestlegung (Vertrag oder Erhöhung) aufgelaufenen Teuerung zu verrechnen:

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2004	2.98%	2.95%	2.86%	2.52%	2.41%	2.33%	2.78%	2.64%	2.64%	2.22%	2.19%	2.25%
2005	2.47%	2.36%	2.25%	1.92%	1.95%	2.05%	2.27%	2.22%	2.03%	1.68%	1.78%	1.84%
2006	1.92%	1.78%	1.84%	1.49%	1.38%	1.41%	1.70%	1.62%	1.70%	1.57%	1.59%	1.57%
2007	1.86%	1.78%	1.76%	1.30%	1.20%	1.15%	1.38%	1.43%	1.41%	1.04%	0.86%	0.76%
2008	0.88%	0.83%	0.68%	0.37%	0.05%	-0.02%	0.15%	0.27%	0.22%	0.00%		

Beispiel: Bei der letzten Mietzinserhöhung (oder im Vertrag) im Frühjahr 2004 hat der Vermieter vermerkt, dass die Teuerung bis zum März 2004 ausgeglichen sei. Im Feld «März 2004» aus obenstehender Tabelle können Sie ablesen, dass der Vermieter nun noch zusätzlich 2.61% auf Ihrem Nettomietzins aufschlagen kann.

Akzeptieren Sie keine überrissenen Pauschalen

Neben den beiden obenstehenden Erhöhungsgründe gibt es noch den Erhöhungsgrund „allgemeine Kostensteigerungen“.

Diese **Pauschale für gestiegene Unterhaltskosten** ist ungesetzlich, trotzdem akzeptieren viele Schlichtungsbehörden solche Pauschalen. Korrekt wäre, dass die Vermieterschaft effektiv nachweist, dass seine Unterhaltskosten tatsächlich gestiegen sind. Sie müssen also solche weitere Pauschalaufschläge nicht einfach akzeptieren.

Der MV hat sich in den letzten Jahren erfolgreich gegen die übersetzten Kostensteigerungspauschalen von bis zu 1% pro Jahr gewehrt. Fast alle Verwaltungen akzeptieren heute im Streitfall ohne weiteres eine jährliche Kostensteigerungspauschale von maximal 0.50% pro Jahr, bei ausgegliederten Nebenkosten von maximal 0.25% pro Jahr². Dies entspricht auch der Praxis der meisten Schlichtungsbehörden. Der MV fordert die Verwaltungen auf, alle Mieterinnen und Mieter gleich zu behandeln und keine Mieterhöhungen mit einer übersetzten Kostensteigerungspauschale mehr zu verschicken.

Will Ihr Vermieter eine höhere Pauschale in Rechnung stellen, sollten Sie die Mietzinserhöhung anfechten. Lassen Sie sich dabei vom MieterInnenverband beraten. Die Adressen finden Sie auf www.mieterverband.ch.

Online-Berechnungshilfe:

Am einfachsten können Sie die Richtigkeit einer Mietzinsanpassung auf der Homepage des MieterInnenverbandes überprüfen:

Unter www.mieterverband.ch **MietrechtOnline** wählen oben **Mietzinsberechnung** anklicken **Ortschaft** eingeben und sie können alle Angaben in das Berechnungsformular eingeben..

¹ Die Angaben der Mietzinssenkungen auf den Veränderungsanzeigen sind nicht immer korrekt. Manchmal wird ein tieferer Hypozins angezeigt, obwohl gar keine Senkung weitergegeben wurde. Wenn Ihnen auf einem Mietzinsanpassungsformular etwas unklar erscheint, sollten Sie sich bei Ihrem Mieterverband beraten lassen.

² In den St. Galler Gerichtskreisen St.Gallen, Rorschach, Werdenberg-Sargans (Schlichtungsstelle Buchs), See-Gaster (Schlichtungsstelle Rapperswil), Alltoggenburg-Wil (Schlichtungsstelle Wil), Ober-/Neutoggenburg (Schlichtungsstelle Wattwil) beträgt die Pauschale 10% der Teuerung.



Der aktuelle Ratgeber für alle mietrechtlichen Fragen: **«Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»** Auf 240 Seiten das ganze Mietrecht leicht verständlich aufgearbeitet. Fr. 28.– (für MV-Mitglieder Fr. 20.–) In jeder Buchhandlung oder über www.mieterverband.ch - Drucksachen

Und wenn Ihr Mietzins früher nicht gesenkt wurde?

Wurde Ihr Mietzins früher nicht auf die aktuellste Hypothekarzins-Basis in obiger Tabelle gesenkt, so sollten Sie nun berechnen, ob Ihre Vermieterschaft den Mietzins tatsächlich anheben kann:

Hypoziens bei letzter Anpassung (evtl. bei Vertragsabschluss)	aktueller Hypoziens		
	3.50%	3.25%	3.00%
4.50%	10.71%	13.04%	15.25%
4.25%	8.26%	10.71%	13.04%
4.00%	5.66%	8.26%	10.71%
3.75%	2.91%	5.66%	8.26%
3.50%		2.91%	5.66%

Beispiel: Die letzte Mietzinsfestlegung (Erhöhung oder Vertrag) erfolgte im Frühjahr 2003. Der Vermieter vermerkte, dass damit die Berechnung auf einem Hypoziens von 4% beruht. Der obenstehenden Tabelle können Sie entnehmen, dass Sie noch einen Senkungsanspruch von 5.66% haben, wenn der aktuelle Hypoziens in ihrem Kanton 3.50% beträgt.

Sollten Sie feststellen, dass die beiden erwähnten Erhöhungsgründe „Überwälzung der Teuerung“ und „allgemeine Kostensteigerungen“ (wie oben beschrieben) zusammengezählt nicht höher sind, als Ihr Senkungsanspruch in obiger Tabelle, so müssen Sie keine Erhöhung akzeptieren.

So gehen Sie weiter vor

Wenn Sie eine Mietzinserhöhung erhalten haben und feststellen, dass diese nicht gerechtfertigt ist, so müssen Sie sich **innert 30 Tagen** mit einem kurzen Schreiben an die zuständige Schlichtungsbehörde³ wenden.

► Einen Musterbrief finden Sie am Ende dieses Merkblattes.

Wer sich jetzt nicht wehrt, zahlt ständig zu viel Miete

Auch kleine Änderungen des Mietzinses haben es jetzt in sich: Akzeptieren Sie das neue Mietniveau, so verlieren Sie definitiv allfällige Senkungsansprüche. Hat Ihr Vermieter in der Vergangenheit mit einer zu hohen Kostenpauschale gerechnet oder Hyposenkungen nicht richtig weitergegeben, so müssen Sie Ihre Ansprüche jetzt geltend machen. Sonst zahlen Sie ständig zu viel Miete.

Beratung durch den MieterInnenverband

Wenn Sie unsicher sind, so lassen Sie sich am besten durch einen MieterInnenverband beraten. Nehmen Sie dazu folgende Unterlagen mit: ■ Mietvertrag ■ Letzte Mietzinsanpassung ■ Die allfällige Stellungnahme des Vermieters zu Ihrem Herabsetzungsgesuch bzw. die Unterlagen, welche Ihnen der Vermieter zur Berechnung der Rendite zugestellt hat ■ Allfällige weitere Korrespondenz

Online-Berechnungshilfe:

Am einfachsten können Sie die Richtigkeit einer Mietzinsanpassung auf der Homepage des MieterInnenverbandes überprüfen:

Unter www.mieterverband.ch **MietrechtOnline** wählen oben **Mietzinsberechnung** anklicken **Ortschaft** eingeben und sie können alle Angaben in das Berechnungsformular eingeben..

³ Die Adressen der Schlichtungsbehörden finden Sie unter „MietrechtOnline“ auf der Homepage des MieterInnenverbandes.

Musterbrief für die Anfechtung einer Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde

Mietzinsanfechtung / [Mietobjekt]

Sehr geehrte Damen und Herren

Die mit beigelegter Formularanzeige vom [Datum der Erhöhungsanzeige] per [Datum, auf das die Erhöhung wirksam geworden wäre] verlangte Mietzinserhöhung fechte ich als missbräuchlich an.

[Evtl., wenn Sie bei der Überprüfung festgestellt haben, dass Sie wegen früher gesunkenen Hypothekarzinsen gar eine Senkung zu gute haben: Gleichzeitig stelle ich den Antrag, den Mietzins auf Grund früherer Hypothekarzinsenkungen angemessen zu reduzieren.]

Ich bitte Sie, zur Schlichtungsverhandlung vorzuzuladen.

Mit freundlichen Grüssen

R. Mieter

Renate Mieter

Beilagen:

- Kopie des Mietvertrages
- letzte Mietzinserhöhungsanzeigen
- aktuelle Mietzinserhöhungsanzeige

Online-Berechnungshilfe:

Am einfachsten können Sie die Richtigkeit einer Mietzinsanpassung auf der Homepage des MieterInnenverbandes überprüfen:

Unter www.mieterverband.ch
MietrechtOnline wählen
oben **Mietzinsberechnung** anklicken
Ortschaft eingeben
und sie können alle Angaben in das Berechnungsformular eingeben..

Weitere Hilfen

Die Berechnung Ihres Mietzinses können Sie auch auf der Homepage des MieterInnenverbandes vornehmen

<http://www.mieterverband.ch> (unter „Mietrecht Online“)

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Juristinnen und Juristen der MV-Hotline

Hotline 0900 900800 (CHF 3.70/Min. für Anrufe ab dem Festnetz)

zur Verfügung. Halten Sie dabei alle notwendigen Unterlagen bereit, dann wird diese Beratung nur kurze Zeit dauern.

Hypoziinsmissbrauch: Bald eine Wende zum Besseren?

Viele Vermieter sind rasch beim Erhöhen nach gestiegenen Hypothekarzinsen, ‚vergessen‘ jedoch, dass die Mieterschaft bei einer Senkung eine Mietzinsreduktion bekommen müsste. Das heute komplizierte Berechnungssystem erschwert, dass die Mieterschaft die Korrektheit Ihres Mietzinses jederzeit einfach erkennen können.

In langen und mühsamen Verhandlungen haben die MieterInnenverbände nun erreicht, dass sich die Vermieter auf eine neue Berechnungsregelung einlassen. Künftig sollen die drei obenerwähnten Erhöhungsgründe wegfallen und durch eine einfache Teuerungsüberwälzung ersetzt werden. Allerdings: Die Berner Mühlen mahlen langsam. Vor 2010 wird eine solche Regelung nicht eingeführt werden können.



Der aktuelle Ratgeber für alle mietrechtlichen Fragen:
«Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»

Auf 240 Seiten das ganze Mietrecht leicht verständlich aufgearbeitet.

Fr. 28.– (für MV-Mitglieder Fr. 20.–)

In jeder Buchhandlung oder über www.mieterverband.ch - Drucksachen