

Mietzinserhöhung:

Das Anfechtungsverfahren

Der Entscheid zur Anfechtung

Der Staat greift nicht von sich aus ein, wenn ein missbräuchlicher Mietzins verlangt wird. Der Mieter muss entscheiden, ob er sich wehren will. Lässt er es bleiben, so muss er wissen, dass jede spätere Mietzinserhöhung auf der nicht angefochtenen aufbaut.

Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Für die Durchführung des Verfahrens braucht man insgesamt rund 3 – 5 Stunden Zeit.

Die Anfechtung gilt nur für den sich wehrenden Mieter. Gleichermassen betroffene aber untätige Mieter des gleichen Hauses bezahlen weiter den missbräuchlichen Mietzins. Es ist daher von Vorteil, wenn die Mieter gemeinsam vorgehen. Dadurch werden ausserdem allfällige Kosten (Gericht, Anwalt) gesenkt und die Gefahr von Vergeltungsmassnahmen reduziert.

Der Mieter kann sich beim örtlichen Mieterverband, bei der MV-Hotline 0900 900800 (CHF 3.70/Min. für Anrufe ab dem Festnetz) oder bei der Schlichtungsbehörde über die Erfolgsaussichten einer Mietzinsanfechtung beraten lassen. In komplizierteren Fällen (unklare Begründungen, Vorbehalte, Rückrechnung von früheren Hypothekarzinsveränderungen, notwendige Ertragsüberprüfungen) ist der Beizug eines Anwalts sinnvoll. Die Mieterverbände führen Listen von spezialisierten Anwälten. Selbstverständlich fragt man den Anwalt, wieviel er verlangt. Viele Mieter haben ausserdem eine Rechtsschutzversicherung oder Rechtsschutz beim Mieterinnen- und Mieterverband. Bei einem gemeinsamen Vorgehen aller Mietparteien reduzieren sich die Kosten für den einzelnen Mieter.

Man kann zur Abklärung des Sachverhalts beim Vermieter eine zahlenmässige Begründung für die Erhöhung verlangen. Das gilt für Mietzinserhöhungen, die mit Kostensteigerungen (Hypothekarzins, Unterhalts- und Betriebskosten) oder wertvermehrenden Investitionen begründet werden.

Die Anfechtung

Die Anfechtung der Mietzinserhöhung muss der Schlichtungsbehörde mitgeteilt werden, ein Protest oder eine Erkundigung beim Vermieter genügt nicht. Die Adresse der Schlichtungsbehörde findet sich auf dem Formular zur Mietzinserhöhung. Man kann die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde persönlich protokollieren lassen. Viele Schlichtungsbehörden stellen für die Anfechtung ein Formular zur Verfügung. Es genügt aber auch ein eingeschriebener Brief¹.

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 Erhöhungsmittelung bei der Post abgeholt wurde.

Holt man sie nicht ab, wird angenommen, man habe sie am letzten Tag der 7-tägigen Abholfrist erhalten. Es hat also keinen Sinn, Mietzinserhöhungen nicht abzuholen.

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, so endet sie erst am nächstfolgenden Werktag.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Sonderfall:

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses

Die Mieterin kann sich nicht nur gegen eine Erhöhung des Mietzinses wehren, sondern auch gegen einen schon zu Beginn des Mietverhältnisses zu hohen Mietzins. Damit der vereinbarte Anfangsmietzins angefochten werden kann, muss die Mieterin wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen prekärer Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- oder Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen worden sein. In diesen Fällen muss die Mieterin innert 30 Tagen nach Einzug bei der Schlichtungsbehörde ein Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses stellen. Sie wird Erfolg haben, wenn der Anfangsmietzins über dem orts- oder quartierüblichen Niveau liegt oder wenn die Rendite zu hoch ist. Bei dieser Überprüfung kann man nicht auf die Entwicklung der Mietzinse abstellen, sondern auf die Berechtigung des Mietzinses zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:

"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

¹ Ein Muster für das Anfechtungsschreiben finden Sie auf der Homepage des Mieterinnenverbandes (www.mieterverband.ch)

Die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde

Nach der Anfechtung lädt die Schlichtungsbehörde Mieter und Vermieter zu einer Verhandlung ein. Gelegentlich reagieren Vermieter mit der Aufforderung, schon vor der Verhandlung eine Besprechung abzuhalten. Dagegen ist nichts einzuwenden, wenn der Mieter dabei nicht ohne Grund klein beigibt.

Die Schlichtungsbehörde besteht aus einem Vorsitzenden, einem Mieter- und einem Vermietervertreter und einem Protokollführer. Die Verhandlung ist mündlich. Das Verhandlungsthema sind die vom Vermieter auf dem Formular angegebenen Mietzinserhöhungsgründe. Der Mieter macht sich dazu mit Vorteil ein paar Notizen.

Nicht Verhandlungsthema sind irgendwelche Querelen, Schäden und Mängel im Haus, das Verhältnis der Mieter unter sich, Hausordnung etc.

Sind dem Mieter die vom Vermieter angeführten Erhöhungsgründe nicht klar, so soll er das ruhig sagen, denn es besteht dann der Verdacht, dass der Vermieter seiner Pflicht zu einer klaren Begründung nicht nachgekommen ist.

Das Resultat der Verhandlung

Die Schlichtungsbehörde kann über die Höhe des Mietzinses nicht entscheiden, sondern nur einen Vergleich vorschlagen. Der vorgeschlagene Vergleich gilt nur, wenn beide Parteien damit einverstanden sind. Lehnt der Mieter oder der Vermieter den Vorschlag ab, ist der Vergleich gescheitert. Man kann sich auch ein paar Tage Bedenkzeit zur Annahme oder Ablehnung des Vergleiches einräumen lassen.

Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens und eines eventuell anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der alte, nicht erhöhte Mietzins vorläufig unverändert weiter. Kommt es aber schlussendlich zu einer Erhöhung, so muss der Mieter allenfalls nachzahlen. Es empfiehlt sich daher, diesen Betrag für alle Fälle auf die Seite zu legen.

Das Gerichtsverfahren

Ist vor der Schlichtungsbehörde kein Vergleich zustande gekommen, muss der Vermieter danach innert 30 Tagen das Gericht anrufen. Sonst bleibt es beim alten, nicht erhöhten Mietzins. Das Gerichtsverfahren läuft gleich ab wie das Schlichtungsverfahren, mit dem Unterschied, dass der Richter über die Mietzinserhöhung entscheidet. Ausserdem werden Gerichts- und Anwaltskosten verlangt. Deren Höhe variiert nach dem sogenannten Streitwert, d.h. nach dem Betrag der Mietzinserhöhung. Der Vermieter darf sich vor Gericht in der Regel nicht von einer Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen. Die Gerichtskosten und die Kosten für den eigenen und den Gegenanwalt werden dem Verlierer auferlegt. Die Bestimmungen zum mietgerichtlichen Verfahren sind nicht in allen Kantonen ganz gleich.

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 man der Mieterin kündigen?

Die Vermieterin kann einer Mieterin nicht ohne jeden Grund kündigen. Dieser Kündigungsschutz wird vom Gesetz bei einer Mietzinsanfechtung noch verstärkt, damit die Mieterin ohne Angst vor einer Kündigung eine Mietzinserhöhung anfechten kann.

Die Mieterin darf nicht vor die Alternative «Zinserhöhung akzeptieren oder ausziehen» gestellt werden. Kündigungen sind deshalb anfechtbar, wenn sie von der Vermieterin ausgesprochen werden, um eine Mietzinserhöhung

durchzusetzen, kurz: wenn sie im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung ausgesprochen werden. «Zusammenhang» ist dabei in einem weiten Sinn zu verstehen. So kommt es nicht darauf an, ob eine Kündigung gleichzeitig, vor oder nach der Mietzinserhöhung ausgesprochen wird. Die Mieterin soll ohne den Druck einer drohenden Kündigung über eine Mietzinserhöhung verhandeln können.

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

Dieser verstärkte Kündigungsschutz gilt weiter während drei Jahren nach Abschluss des Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, unabhängig davon, wie es herausgekommen ist, ausser wenn die Mieterin im Gerichtsverfahren nichts oder fast nichts zu ihren Gunsten herausgeholt hat. Auch Mieterinnen, die sich ohne Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren schriftlich mit der Vermieterin einigen konnten, geniessen während den nächsten drei Jahren diesen verstärkten Kündigungsschutz.

Während diesen drei Jahren kann die Vermieterin nur noch unter ganz eingeschränkten Voraussetzungen künden. Ein gültiger Kündigungsgrund ist dringender Eigenbedarf der Vermieterin für sich oder nahe Verwandte. Weiter bleibt eine Kündigung möglich, wenn die Mieterin trotz Mahnung den Mietzins nicht bezahlt oder wenn sie trotz Ermahnung die Pflicht zu einem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache und zur Rücksichtnahme auf Hausbewohnerinnen und Nachbarinnen schwer verletzt. Spezielle Regeln gelten schliesslich, wenn die Liegenschaft verkauft wird.