

Das sind die faulsten Ausreden der Ver

Der Referenzzinssatz sinkt auf 2.5 Prozent, die Mieten müssen runter. Wie immer, wenn sie senken müssten, haben gewisse Vermieter faule Ausreden parat, wieso sie sich vor einer Reduktion drücken. M&W hat die häufigsten Ausflüchte zusammengestellt und sagt Ihnen, wie Sie damit umgehen.

«Die orts- und quartierüblichen Mieten sind höher»

Dieser Einwand ist oft zu hören. Er wird begleitet von der Behauptung, die Wohnung sei im Vergleich zum orts- und quartierüblichen Mietzinsniveau ohnehin zu günstig. Um aber vor Gericht damit durchzukommen, muss der Vermieter im Streitfall mindestens fünf nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbare Objekte mit höherer Miete nennen. Weiter ist erforderlich, dass die zum Vergleich herangezogenen Mieten nicht missbräuchlich sind, etwa weil Senkungen des Referenzzinssatzes oder früher des Satzes für variable Hypotheken nicht weitergegeben wurden.

Auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen kann sich im Normalfall ein Vermieter, der die Mieten oft jahre- oder jahrzehntelang nicht verändert hat. Wer die Miete in den letzten Jahren hingegen fleissig dem Referenzzinssatz und früher den variablen Hypotheken anpasste, dringt damit vor Gericht nicht durch.

«Die Rendite reicht nicht aus»

Erhebt der Vermieter den Einwand, seine Mietliegenschaft werfe zu wenig Rendite ab, so muss er in einem Streitverfahren Belege dafür vorweisen. Sonst wird der Einwand nicht berücksichtigt. Bei Bauten, die nicht mehr als zehn Jahre alt sind, ist auf die so genannte Bruttorendite abzustellen, bei älteren Liegenschaften auf die Nettorendite.

Im Einzelfall ist die Überprüfung der zulässigen Rendite nicht einfach. Viele Schlichtungsbehörden verlangen, dass der Vermieter seine Unterlagen im Voraus vorlegt, wenn er sich auf eine ungenügende Rendite beruft. In diesem Fall sollten Sie sich vor einer allfälligen Schlich-

tungsverhandlung vom MV beraten lassen. Oft wird dabei aber die Zeit knapp. Auf keinen Fall dürfen Sie die 30tägige Frist ab der Antwort des Vermieters verpassen, um die Miet-schlichtungsbehörde anzurufen. Lassen sich die Berechnungsgrundlagen vor der Schlichtungsverhandlung nicht überprüfen, müssen Sie es halt darauf ankommen lassen,

wie die Schlichtungsbehörde diese beurteilt.

In Zweifelsfällen können Sie einen Einigungsvorschlag der Schlichtungsbehörde unter Vorbehalt einer Bedenkfrist annehmen und sich vor deren Ablauf vom MV beraten lassen. Bei Renditeberechnungen spielt übrigens oft der Kaufpreis der Liegenschaft eine Rolle. War dieser

übersetzt, können Sie sich dagegen wehren, dass er berücksichtigt wird.

«Falscher Referenzzinssatz im Mietvertrag erwähnt»

Häufig steht in einem Mietvertrag beispielsweise, die Miete beruhe auf einem Referenzzinssatz von 3.5 Prozent. In Wirklichkeit betrug der massgebende Satz bei Vertragsabschluss aber 3 Prozent. Wenn die sich daraus ergebende Mietzinsreserve nicht genau beziffert wird, ist ein derartiger Vorbehalt unwirksam. Bei späteren Senkungen

Bild m&w



Viele Vermieter geben an, ihre Rendite sei zu tief, wenn sie den Mietzins nicht senken wollen.

WOHNUNGSNOT

Zürichs Regierung will nichts gegen die gra

Mit schmuddrigen Argumenten empfiehlt der Zürcher Regierungsrat zwei Volksinitiativen des Mieterinnen- und Mieterverbandes zur Ablehnung.

Am 8. März hat der MV Zürich die beiden Volksinitiativen «Transparente Mieten» und «Rechtsschutz für alle» eingereicht. Am 17. November empfahl der Zürcher Regierungsrat mit flapsigen Argumenten beide Initiativen zur Ablehnung.

Ein gebührenfreies Mietgericht ist nach Ansicht der Regierung überflüssig, weil die Schlichtungsbehö-

den Streitfälle im Mietrecht rasch, effizient und kostengünstig erledigen und der Gebührenerlass zu zahlreichen mietgerichtlichen Verfahren führen würde. Die Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung sei unnötig, weil die Mieterinnen und Mieter bereits heute bestens über das Recht, die Anfangsmieten anzufechten, informiert seien. Letztlich führe «nur ein genügendes Wohnungsangebot, also ein spielender Wohnungsmarkt» zu vernünftigen und tragbaren Wohnungsmieten», meint die Regierung.

Augen zu

Die Stellungnahme zeige, dass man beim Kanton nach wie vor die Augen vor einem der drängendsten Proble-

Bild m&w



Verdrängung im Zürcher Seefeld: den Kanton kümmerts wenig

ermieter

des Referenzzinssatzes ist trotzdem von 3 Prozent auszugehen. Das gleiche gilt, wenn im Mietvertrag ein anderer Teuerungsstand als derjenige zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses genannt ist.

«Keine Mietreduktion, da es sich um einen langfristigen Vertrag handelt»

Mit einem langfristigen Vertrag, der erst nach einigen Jahren gekündigt werden kann, können Sie nicht sofort vom sinkenden Referenzzinssatz profitieren. Denn ein Mietzinsabschlag kann immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden. In diesem Fall bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als an den Goodwill des Vermieters zu appellieren.

«Kein Mietabschlag, da teilweise renoviert worden ist»

Der Vermieter kann den Mietzins erhöhen, wenn er die Mietwohnung während des Mietverhältnisses renoviert hat. Er muss aber nachweisen, dass die neue Ausstattung den Wert der Wohnung erhöhte. Anders bei umfassenden Renovationen. Hier darf der Vermieter pauschal 50 bis 70 Prozent der Kosten auf die Mietenden abwälzen.

Da diese Überwälzung meist nicht eindeutig ist, sollten Sie rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde

ein Verfahren einleiten, das kostenlos ist. In sehr vielen Fällen ergibt sich dann, dass der gewählte Pauschalsatz für den Mietaufschlag zu hoch war.

«Ich erhöhe den Mietzins nicht und senke ihn auch nicht»

Es gibt tatsächlich Vermieter, die am Mietzins nie etwas ändern. In normalen Zeiten wäre das eine faire Lösung, gerade bei langjährigen Mietverhältnissen. Die Schwankungen des Referenzzinssatzes würden sich so im Grossen und Ganzen ausgleichen. Zurzeit befindet sich der Referenzzinssatz aber auf einem derartigen Rekordtief, dass es nicht so bald wieder zu einem Ausgleich kommen wird. Hinzu kommt, dass sich Mietende nie ganz darauf verlassen können, dass der Vermieter in Zukunft nichts am Mietzins ändert, wenn der Referenzzinssatz wieder ansteigt.

Oft ist es so, dass ein alter Hauseigentümer jahrzehntelang nie etwas am Mietzins geändert hat. Dann stirbt er plötzlich. Seine Erben übernehmen das Haus und wollen die Zitrone auspressen: Sie erhöhen den Mietzins, soweit es nur geht. Allerdings: Eine Erhöhung ist natürlich erst dann möglich, wenn die gesetzlichen Kostenfaktoren den Stand bei der letzten Mietzinsfestlegung übersteigen. *Ruedi Spöndlin*

ssierende Wohnungsnot tun

me der Zürcher Bevölkerung verschliesse, hält Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, fest. Statt die Mietenden vor Missbräuchen und vor übersetzten Marktpreisen zu schützen, singe man einfach das hohe Lied auf einen freien Wohnungsmarkt, der schon lange nicht mehr funktioniere.

Formularpflicht unerlässlich

Die Wiedereinführung der Formularpflicht sei aus Sicht des MV Zürich unerlässlich, um die Steigerung der Mieten und die Umverteilung zwischen der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und der Minderheit der Immobilieninvestoren zu bremsen. Und der Verzicht auf die Gebühren vor Mietgericht würde die

Schlichtungsbehörden nicht schwächen, sondern ausgewogenere Vergleiche vor der Schlichtungsbehörde ermöglichen. Wegen den drohenden Kostenvorschüssen, die seit Einführung der Zivilprozessordnung verlangt würden, sähen sich heute viele Mietende gezwungen, vor der Schlichtungsbehörde unvorteilhafte Angebote der Vermieter einfach zu akzeptieren. Die beiden Volksinitiativen des MV werden jetzt vom Kantonsrat beraten. Im Juni oder September 2013 wird die Volksabstimmung stattfinden.

Service

→ Weitere Infos:
www.mieterschutz-inklusive.ch

Was Sie beachten müssen

Der Referenzzinssatz ist für die Mieten massgebend.

Wenn er sinkt, müssen grundsätzlich auch die Mieten sinken. Was muss man beachten?

Bei einer Senkung um ein Viertelprozent besteht ein Anspruch auf eine Senkung von 2.91 Prozent der Nettomiete (Miete ohne Akontozahlung für die Nebenkosten). Gegenüber diesem Anspruch können die Vermieter noch 40 Prozent der Teuerung pro Jahr (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise) sowie gestiegene Unterhaltskosten der Mietsliegenschaft verrechnen. Wieviel gestiegene Unterhaltskosten verrechnet werden können, ist unterschiedlich, häufig sind es 0,5 Prozent im Jahr.

Beim Anspruch der Mietenden gibt es Ausnahmen: Bei Mietenden in Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen muss geprüft werden, nach welchen Grundsätzen die Miete berechnet wird. Auch bei Mietverträgen, die auf lange Frist abgeschlossen wurden, ist eine Herabsetzung aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes nicht möglich.

Welche Frist gilt?

Häufig warten Vermieter, bis Herabsetzungsbegehren eintreffen. Von sich aus machen sie nichts. Ein solches Begehren zu stellen ist keine Hexerei. Auf www.mieterverband.ch sind Musterbriefe zu finden. Einem Teil dieser M&W-Auflage liegt ein Muster bei (Seite 5). Bestehen für das Begehren um Mietzinssenkung an

Mietzins-Checkup

Der MV Bern bietet einen schriftlichen Mietzins-Checkup an. Er ist für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen 40 Franken. Im Checkup wird der korrekte Mietzins ausgerechnet und Rat für ein Herabsetzungsbegehren erteilt. Beratung beim MV Bern, Monbijoustrasse 61, 2. Stock, 3007 Bern oder unter Tel. 0848 844 844. Auch die Mieterverbände Solothurn, Olten und Grenchen führen eine Checkup-Aktion für Fr. 20.- durch. Weitere MV-Sektionen bieten Sonderdienstleistungen in Zusammenhang mit dem gesunkenen Referenzzinssatz an. Alle Infos auf www.mieterverband.ch.



Für manche Mieter bleibt nichts anderes als der Gang zur Schlichtungsstelle übrig.

den Vermieter Fristen? So lautet eine häufige Frage. Nein, dafür gibt es keine gesetzliche Frist. Das Begehren kann eigentlich immer nach der Bekanntgabe des gesunkenen Referenzzinssatzes gestellt werden. Nur empfiehlt es sich, dieses so rasch wie möglich dem Vermieter zu schicken, weil die Senkung immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden kann. Welches dieser Termin ist, steht im Mietvertrag. Darum heisst es Handeln und dem Vermieter keine unnötigen Geschenke machen!

Eine Frist gibt es allerdings: Haben Mietende das Herabsetzungsbegehren an den Vermieter abgeschickt, müssen sie innerhalb von 60 Tagen an die Schlichtungsbehörde gelangen, wenn sie eine Mietzinssenkung gerichtlich durchsetzen wollen.

Service

→ Bei Unklarheiten, ob ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung besteht, und über das korrekte Vorgehen gegenüber dem Vermieter kontaktieren Sie Ihre MV-Sektion (Seite 13) oder Tel. 043 243 40 40.

Telefonische Beratungen auch an der MV-Hotline mit Fachjuristinnen und -juristen Tel. 0900 900 800/ CHF 3.70/Min. ab Festnetz.

Informationen, Musterbrief und Mietzinsrechner auf www.mieterverband.ch.