

Steigender Hypozins:

### Eine Mietzinserhöhung muss nicht die Folge sein

**Schlechte Nachrichten für Luzerner MieterInnen: Obwohl die Luzerner Kantonalbank die Zinsen nie unter 3% Hypozins gesenkt hat, erhöht sie nun auf 3.25%. Dies im Gegensatz etwa zur Zürcher Kantonalbank, welche sich an das Versprechen, auch bei steigenden Zinsen auf eine Erhöhung zu verzichten, gehalten hat. Von der Erhöhung müssen jedoch auch nicht alle LuzernerInnen betroffen sein: Mit der Begründung „Hypothekarzinsenerhöhung“ kann die Vermieterschaft den Mietzins nur erhöhen, wenn frühere Hypothekarzinsenkungen in vollem Umfang zu einer entsprechenden Mietzinssenkung geführt haben.**

Eine Mietzinserhöhung wegen den jetzt wieder steigenden Hypothekarzinsen muss sich nur gefallen lassen, wer in den letzten fünf Jahren – in denen der variable Hypothekarzins von 4,5% auf 3 % sank – jedes Mal in den Genuss einer Mietzinsreduktion gekommen ist, resp. sämtliche Senkungen erhalten hat. Gemäss den Statistiken des Bundes haben aber jedoch nur gerade ein Drittel der Haushalte von sämtlichen Senkungsrunden beim Hypothekarzins profitiert.

Wer trotzdem eine Mietzinserhöhung erhält, kann nicht einfach die Hände in den Schoos legen. Denn wer die aktuelle Mietzinserhöhung nicht anfechtet, hat seinen Herabsetzungsanspruch beim Mietzins aufgrund der gesunkenen Hypothekarzinsen der letzten Jahre unwiederbringlich verloren. Das hat das Bundesgericht entschieden. Wer also verhindern will, dass er jeden Monat zuviel Miete zahlt und die Mietzinserhöhung wegen der anziehenden Hypothekarzinsen auf einer viel zu hohen Mietzins-Niveau berechnet wird, muss sich bei der Schlichtungsbehörde oder beim Mietamt wehren. Das Anfechtungsverfahren ist kostenlos; es müssen keine Gerichtskosten und Parteientschädigungen bezahlt werden.

### Keine Pauschalen für gestiegene Unterhaltskosten akzeptieren

In den letzten Jahren hat sich eingeschlichen, dass die Vermieter die Teuerung auf den Unterhaltskosten ihrer Liegenschaft in Pauschalen auf die Mieterinnen und Mieter überwälzen; diese betragen vielerorts jährlich zwischen 0,5 und 1% des Nettomietzinses. Diese Pauschalen sind jedoch einerseits ungesetzlich und andererseits aufgrund der anhaltend niedrigen Teuerung viel zu viel. Das Bundesgericht hat klar entscheiden, dass der Vermieter diese Kostensteigerungen klar nachweisen muss und nicht in Pauschalen überwälzen kann. Akzeptieren Sie also im Zusammenhang mit den Mietzinserhöhungen aufgrund der gestiegenen Hypothekarzinsen keinerlei pauschalierte Überwälzungen dieser Kosten durch die Vermieter.

### Angst vor einer Kündigung

Und wenn der Vermieter verärgert ist und mit einer Kündigung reagiert? Der Vermieter kann zwar aufgrund des heutigen Mietrechts jederzeit kündigen. Doch eine solche Kündigung wäre missbräuchlich, da die Mieterin oder der Mieter einen mietrechtlichen Anspruch wahrnimmt. Die Kündigung kann mit Erfolg angefochten werden. Sofern die Anfechtung der Mietzinserhöhung nicht völlig aussichtslos ist, kommen Mieterinnen und Mieter in den Genuss eines dreijährigen Kündigungsschutzes. In diesem Fall kann der Vermieter bis drei Jahre nach Abschluss des Anfechtungsverfahrens nur in absoluten Ausnahmefällen kündigen; etwa bei dringendem Eigenbedarf der Vermieters oder wenn die Mieterschaft den Mietzins nicht bezahlt oder die Sorgfaltspflicht schwer verletzt.



**Rechtsberatung für die betroffene  
Mieterschaft im Kanton Luzern**  
(nur für MV Mitglieder):

Täglich Rechtsberatung:  
nach telefonischer Voranmeldung auf  
Telefonnummer 041 220 10 22 (9.00-  
12.00 Uhr)

Dienstag:  
Beratung ohne Voranmeldung in Lu-  
zern, Mythenstrasse 2  
(17.30 - 18.30 Uhr )

Donnerstag:  
Beratung ohne Voranmeldung in Sur-  
see, Sozialberatungszentrum, Herren-  
rain 12 (17.30-18.30 Uhr)

**oder**

Kopien Mietvertrag und sämtliche Miet-  
Vertragsänderungen senden an:  
MV Luzern, Mythenstr. 2, 6003 Luzern.  
Wir werden Ihre Unterlagen prüfen und  
Sie zurückrufen.

### Es gibt viele Formalitäten

Eine Mietzinserhöhung des Vermieters ist immer nur auf einen Kündigungstermin hin möglich. Die Vermieterschaft muss sie auf einem amtlichen Formular mitteilen, das spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintrifft. Soll der Mietzins ab Juli erhöht werden, muss die Mieterschaft also spätestens am 21. März im Besitz der Ankündigung sein. Die Mieterschaft muss die Erhöhung innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten und die entsprechende Senkung verlangen. Wird diese Frist nicht eingehalten, geht das Anfechtungsrecht verloren. Der Mietzins wird dann bei den jetzt wieder steigenden Hypozinsen auf einem viel zu hohen Mietzinsniveau berechnet.

Erfolgt die Ankündigung nicht auf einem vom betreffenden Kanton genehmigten amtlichen Formular, ist die Mietzinserhöhung nichtig; sie gilt als nicht erfolgt. Die Mieterin und der Mieter müssen nichts unternehmen.

Verwendet der Vermieter zwar das amtliche Formular, hält sich aber nicht an die im Mietvertrag vorgeschriebenen Termine oder Fristen für eine Kündigung, wird die Mietzinserhöhung auf den nächstmöglichen Zeitpunkt wirksam. In diesem Fall müssen die Mietenden die Mietzinserhöhung innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt anfechten, wenn sie sich gerichtlich wehren und ihren Senkungs-Anspruch nicht verlieren wollen.

### **www.mieterverband.ch: einfach berechnen, wie hoch der zulässige Mietzins ist**

Im Internet befindet sich auf der Website des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)) ein Berechnungsprogramm zur Überprüfung des korrekten Mietzinses, resp. zur Berechnung des Senkungs-Anspruches. Hier gibt es auch Unterlagen für das richtige Vorgehen für eine Mietzinsanfechtung sowie eine Übersicht über die mietrechtlich relevanten Hypothekarzinsätze der Schweizer Kantonalbanken.

### **Persönliche Beratung**

Wer sich lieber persönlich über die Rechtmässigkeit einer Mietzinserhöhung beraten lässt, kann sich an die telefonische Mietrechtsberatung „Hotline“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands wenden: Tel: 0900 900 800/ Fr. 3.70 pro Minute.

Angaben über die öffentlichen Sprechstunden der Mieterinnen- und Mieterverbände finden Sie auf dem Internet: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter der jeweiligen MV-Sektion im Kanton. Auskunft über die MV-Rechtsberatungen gibt auch Tel: 043 243 40 40.

### **Informationen des MV zur Mietzinserhöhung:**

- Broschüre "Mietzinserhöhung" mit praktischen Beispielen und Musterbriefen, 31 Seiten, Fr. 8.- (Mitglieder Fr. 6.-) plus Porto und Verpackung
- 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](mailto:info@mieterverband.ch)

Internet: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)