

## **Medienkonferenz vom 19. Juni 2007**

# **Hypozinserhöhung – Mieterhöhung: was tun?**

- Urs Bosshard:** MV Zürich kämpft gegen ungerechtfertigte Erhöhungen
- Niklaus Scherr:** Wie können sich Mieterinnen und Mieter gegen Erhöhungen zur Wehr setzen?
- Grafik 1:** Teuerung und Auswirkung der Kostensteigerungspauschale 2000 – 2007
- Tabelle 1:** 1%-Pauschale 2000 – 2007
- Tabelle 2:** Ausgewählte Zürcher Verwaltungen
- Tabelle 3:** Drei typische Erhöhungs-Beispiele  
Hypozins-Merkblatt

## **Nach der Hypozinserhöhung durch die ZKB: MV Zürich kämpft gegen ungerechtfertigte Erhöhungen**

Zwar finanzieren derzeit nur 13% der Eigentümer ihre Liegenschaften mit variablen Hypotheken. Aber sobald die Kantonalbank den variablen Zinssatz anpasst, dürfen alle Vermieter pro Viertelprozent Erhöhung um 3% aufschlagen. Dieses ungerechte System der Anbindung der Mieten an den Hypothekarzins ist vielen Mieterinnen und Mieter vom Hörensagen bekannt. Dass wir bereits heute zudem eine Teilindexierung der Mieten haben, ist weniger bekannt. Laut Mietrechtsverordnung dürfen die Vermieter „zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital“ zusätzlich Jahr für Jahr 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise auf die Mieten schlagen (Art. 16 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsträumen).

### **MV Zürich kämpft gegen privates Erhöhungs-Kartell**

Obwohl ihnen der Gesetzgeber, zusätzlich zu den hypozinsbedingten Erhöhungen, bereits eine 40%-Indexierung garantiert, praktizieren praktisch alle Verwaltungen noch einen dritten Erhöhungsgrund, der weder in Gesetz noch Verordnung vorgesehen ist: die Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen resp. Erhöhung der Betriebs- und Unterhaltskosten. Zwar jammern alle, auch Vermieterverbände und bürgerliche Parteien, über die Anbindung der Mieten an den Hypozins; die ganz besonders preistreibende Wirkung dieser Pauschale verschweigen sie dagegen schamhaft. Diese Erhöhungen basieren nicht auf einer gesetzlichen Regulierung, sondern sind Ausfluss eines rein privaten Kartell-Diktats der Vermieter. Viele Vermieter und Verwaltungen – nicht zuletzt der Hauseigentümerverband Zürich (HEV) – verrechnen nach wie vor eine Pauschale von 1% pro Jahr. Der MV Zürich wehrt sich schon seit Jahren vehement gegen diese im Gesetz nicht vorgesehene und vom Ansatz her krass überhöhte Kostensteigerungspauschalen. Die 400'000 Miethaushalte im Kanton bezahlen jährlich gut 6 Milliarden Franken Miete, mit den umstrittenen Kostenpauschalen wandern Jahr um Jahr 30 bis 60 Millionen Franken von den Taschen der Mieter in die der Vermieter.

### **Kostenpauschale: Mieterinnen und Mieter können sich erfolgreich wehren**

Mieterhöhungen wegen steigender Hypothekarzinses und die 40%-ige Teuerungsanpassung sind durch Gesetz und Verordnung abgedeckt. Soweit sie korrekt berechnet werden, ist dagegen kein Kraut gewachsen. Nicht so die Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen. Hier können sich Mieterinnen und Mieter mit Erfolg zur Wehr setzen. Wo der MV Zürich eine Anfechtung empfiehlt, wie die MieterInnen vorgehen müssen und was der Verband seinen Mitgliedern an Unterstützungsleistungen anbietet, wird Ihnen jetzt Geschäftsleiter Niklaus Scherr erläutern.

Rüti, 18. Juni 2007

Urs Bosshard, Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

## **Nach der Hypozinserhöhung durch die ZKB: Wie können sich Mieterinnen und Mieter gegen Erhöhungen zur Wehr setzen?**

### **Die Ausgangslage**

Im Moment ist es für den MV Zürich schwierig abzuschätzen, wieviele Mietende auf den 1. Oktober 2007 eine Mieterhöhung erhalten. Sicher ist: um per 1. Oktober 2007 wirksam zu sein, muss die Formularanzeige bis spätestens am 20. Juni beim Mieter eingetroffen sein. Ein Teil der Vermieter und Verwaltungen hält sich anständigerweise mit Erhöhungen zurück, andere haben wegen der späten Ankündigung durch die ZKB die Überwälzung per 1. Oktober nicht mehr geschafft und werden erst im November/Dezember per 1. April 2008 Anpassungen vornehmen.

Nach Schätzungen des MV Zürich beruhen im Kanton Zürich zurzeit rund 1/3 aller Mietverhältnisse auf dem seit September 2005 geltenden Hypozinssatz von 3.0%. Gut ein weiteres Drittel der Verträge basiert auf dem seit Juni 2003 gültigen Satz von 3.25%. Die übrigen Verträge haben eine Hypozinsbasis zwischen 3.5% und 4.5%.

### **Überindexierung der Mieten durch die Kostensteigerungspauschale**

Viele Mieterinnen und Mieter, deren Verträge bereits auf dem neu ab 1. Oktober 2007 geltenden Hypozins von 3.25% oder sogar noch auf 3.5% beruhen, sind erstaunt, dass sie trotzdem eine Mieterhöhung erhalten. Hier wirkt sich vor allem die Kostensteigerungspauschale aus. Wie Sie Grafik und Tabelle 1 entnehmen können, betrug die Gesamt-Teuerung von März 2003 bis März 2007 2.58%. Wenn der Vermieter die gesetzlich zulässigen 40% der Teuerung überwälzt und zusätzlich 1% pro Jahr für Kostensteigerungen dazuschlägt, resultiert eine Mietanpassung von 5.03%: das sind 195% der Indexteuerung in diesem Zeitraum – und das ohne jede Veränderung des Hypozinses! Für den Zeitraum 2005 – 2007 resultieren sogar 210% der Gesamtteuerung (plus die Überwälzung der Hypozinserhöhung).

Das Gros der Verwaltungen rechnet heute im Kanton Zürich mit einer Kostensteigerungspauschale von 1% pro Jahr (resp. 0.5% pro Jahr, wenn alle Betriebskosten separat als Nebenkosten verrechnet werden). Wenn der Mieter die Pauschale bestreitet, muss der Vermieter grundsätzlich den effektiven Kostennachweis erbringen. Die Schlichtungsbehörden tolerieren bei Vergleichen in der Regel höchstens 0.5%, bei ausgekoppelten Betriebskosten häufig nur 0.25% pro Jahr. Wie Grafik und Tabelle 1 zeigen, führt aber auch eine 0.5%-Pauschale in allen drei analysierten Perioden – 2000-2007, 2003-2007 und 2005-2007 – zu einer Indexierung von über 100%. Angesichts der langjährigen Niedrigteuerung erachtet der MV Zürich auch den Ansatz von 0.5% als überhöht; bei Verträgen mit separater Abrechnung aller Betriebskosten sieht der MV überhaupt keine Berechtigung für eine Pauschale, weil ja eine allfällige Teuerung bereits direkt vom Mieter über die Nebenkostenabrechnung beglichen wird. Dazu kommt, dass gerade bei den Gebühren und Abgaben, zumindest im Kanton Zürich, in den letzten Jahren Senkungen und nicht Erhöhungen stattgefunden haben. Gemäss der repräsentativen Kostenstatistik der Zürcher Sektion des Schweiz. Verbands für Wohnungswesen ist die durchschnittliche Gebühren- und Abgabenbelastung pro Wohnung zwischen 2000 und 2005 von 1'018 Franken um 12% auf 894 Franken gesunken.

Gleichzeitig ist sich der MV bewusst, dass eine flächendeckende Praxis mit Pauschalen von 0.5% resp. 0.25% gegenüber dem Ist-Zustand eine wesentliche Verbesserung darstellen würde. Welche Verwaltungen weiterhin mit einer Pauschale von 1.0% operieren, können Sie dem Beiblatt entnehmen.

### Drei Beispiele für typische Mietzinserhöhungen

Auf dem Beiblatt zeigen wir Ihnen – ausgehend von Verträgen mit einer Hypozinsbasis von 3.0%, 3.25% und 3.5% - drei typische Beispiele von Mietzinserhöhungen.

### Wann sollen Mieterinnen und Mieter eine Erhöhung anfechten?

Grundsätzlich ist eine Anfechtung immer zu empfehlen,

- wenn der Vermieter eine übersetzte Kostenpauschale von 1% pro Jahr verrechnet (mehr als 0.5% pro Jahr muss sich der Mieter im Vergleichsfall nicht gefallen lassen);
- wichtiger Hinweis: anlässlich der aktuellen Erhöhung hat der Mieter zum letzten Mal Gelegenheit, überhöhte Kostenverrechnungen bei früheren Mietzinssenkungen noch zu korrigieren (z.B. wenn der Vermieter jetzt mit 0.5% rechnet, bei früheren Senkungen aber 1.0% gegenverrechnet hat). Wird die jetzige Erhöhung akzeptiert, kann die Berechnungsgrundlage später nicht mehr infragegestellt werden.

Aus Sicht des MV sind bei Mietverhältnissen mit separat abgerechneten Betriebskosten auch Pauschalen von 0.5% unzulässig resp. zumindest klar überhöht. Allerdings stellt sich hier die Frage, ob eine Anfechtung betragsmässig genügend einschneidet.

Eine Überprüfung auf Missbräuchlichkeit empfiehlt sich unter Umständen auch:

- wenn die Verwaltung frühere Mietzinssenkungen nicht korrekt berechnet hat;
- wenn die Begründung auf dem Formular nicht klar nachvollziehbar ist, namentlich die einzelnen Erhöhungspositionen nicht in Franken ausgewiesen werden (je nachdem sind solche Erhöhungen sogar nichtig);
- wenn der Mietzins heute schon sehr hoch ist (unter gewissen Umständen kann eine hypozinsbedingte Mieterhöhung mit dem Argument angefochten werden, der Vermieter erziele einen übersetzten Ertrag);
- wenn zusätzlich zu Hypozins und Teuerungsanpassung eine Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mieten geltend gemacht wird (hat im allgemeinen Nichtigkeit zur Folge).

### Was bietet der MV Zürich an Unterstützung?

Anfechten oder nicht anfechten: Viele Mieterinnen und Mieter müssen sich in diesen Tagen entscheiden. So können sie prüfen, ob sich der Gang an die Schlichtungsbehörde lohnt:

- **Für alle: Online-Mietzinsrechner.** Auf der Webseite des MV-Zürich steht ein Online-Mietzinsrechner zur Verfügung. Jeder kann selber nachrechnen, ob sein Vermieter zuviel aufschlagen will. [http://www.mieterverband.ch/zh\\_mz\\_berechnung.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_mz_berechnung.o.html).
- **Für alle: Kostenpflichtige Hotline.** Bei Fragen zur Mietzinsberechnung helfen die MV-Berater/-innen auf der kostenpflichtigen Hotline des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes unter Nummer 0900 900 800 weiter. Der Anruf kostet 3 Franken 70 pro Minute.
- **Für MV Zürich-Mitglieder: Kostenlose Mietzins-Hotline.** Lohnt sich eine Anfechtung? Bis am 20. Juli erhalten MV-Zürich-Mitglieder werktags zwischen 10.30 und 12.30h vom Beratungsteam auf der Mietzins-Hotline Tipps zum Vorgehen (nur Anfragen zu Mieterhöhungen!). Die Hotline-

Nummer finden Sie im Mitgliederservice auf der Webseite des MV Zürich.

[http://www.mieterverband.ch/zh\\_hotlinezh.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_hotlinezh.o.html)

- **Für Mitglieder: Begleitung bei der Anfechtung.** Mitglieder des MV Zürich erhalten bei einer Anfechtung folgende Unterstützung:
  - a) Wenn die Schlichtungsbehörde den Eingang der Anfechtung bestätigt und sie dem MV Kopien der erforderlichen Unterlagen einsenden (Vermerk: „Hypo 2007“), überprüft das MV-Beratersteam unentgeltlich die Erhöhung (Checkup). Das Mitglied erhält eine korrekte Mietzinsberechnung und ein Kurzplädoyer für die Schlichtungsverhandlung.
  - b) zusätzlich kann sich das Mitglied für ein persönliches Gespräch anmelden, um sich von unserem Beratungsteam auf die Schlichtungsverhandlung vorbereiten zu lassen (Gebühr: 30 Franken). Nähere Infos dazu im Mitgliederservice auf der Webseite des MV-Zürich.
  - c) bei komplexeren Anfechtungen stellt der MV via CAP-Rechtsschutz einen Vertrauensanwalt (Selbstbehalt Fr. 100.- bis 500.-).
- **Für alle: Öffentliche Informationsveranstaltungen.** Für Interessierte führt der MV in den nächsten zwei Wochen öffentliche Info-Veranstaltungen durch, wo die Mechanik der Mietzinsserhöhung erklärt und auf gezeigt wird, wie man sich konkret wehren kann. Definitive Daten auf der Homepage: [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich) oder in der Tagespresse.

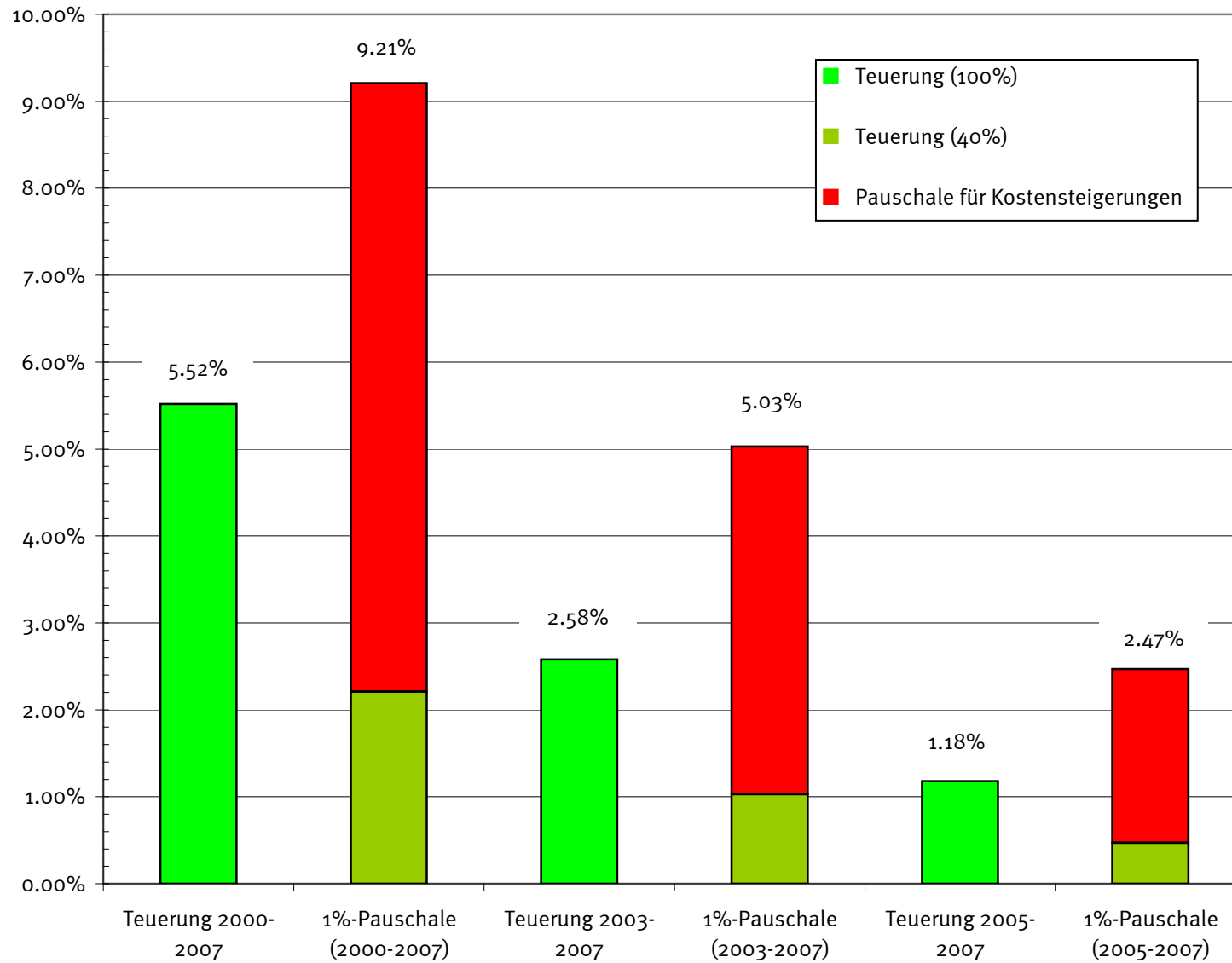
### **Massenanfechtungen: der MV Zürich kämpft für eine Praxisänderung**

Über die individuellen Anfechtungen hinaus kämpft der MV Zürich für eine Praxisänderung in Sachen Kostensteigerungspauschale. Der Mieterverband ist nicht mehr bereit, Aufschläge von 1% pro Jahr unter diesem Titel hinzunehmen, wie sie zahlreiche Verwaltungen immer noch praktizieren, wie sie der Hauseigentümerverband (HEV) in seinen Publikationen nach wie vor empfiehlt und sie viele kleinere Hausbesitzer, oft gutgläubig, übernehmen. Bereits in der Vergangenheit hat der MV mit gezielten Interventionen bei grösseren Verwaltungen – etwa der Schaeppi KG oder der Migros-Pensionskasse – eine Praxisänderung erwirken können: beide Verwaltungen rechnen heute nur noch mit 0.5% statt 1% Kostensteigerung pro Jahr. Auch diesmal wird der MV die Gelegenheit nutzen, einzelne Verwaltungen mit gezielten Anfechtungen zu einem Umdenken zu bewegen. Darüberhinaus wird sich der MV Zürich bemühen, möglichst viele Verfahren nach Verwaltungen zu bündeln, um wenn möglich globale Verhandlungslösungen zu erreichen.

Zürich, 18. Juni 2007

Niklaus Scherr, Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

## Teuerung und Auswirkung der Kostensteigerungs-Pauschale auf die Mietzinsanpassung (2000-2007, 2003-2007 und 2005-2007)



<b>1%-Pauschale 2000 - 2007</b>			
	<b>2000-2007</b>	<b>2003-2007</b>	<b>2005-2007</b>
<b>Teuerung</b>			
Index März 2000/2003/2005	146.8	151.0	153.1
Index März 2007	154.9	154.9	154.9
Zuwachs Indexpunkte	8.1	3.9	1.8
Zuwachs in %	5.52%	2.58%	1.18%
Zuwachs pro Jahr	0.79%	0.65%	0.59%
40%-Ueberwälzung total	2.21%	1.03%	0.47%
40%-Ueberwälzung pro Jahr	0.32%	0.26%	0.24%
<b>Kostensteigerungen</b>			
<b>Pauschale 1% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	7.00%	4.00%	2.00%
<b>Pauschale 0.5% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	3.50%	2.00%	1.00%
<b>Pauschale 0.25% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	1.75%	1.00%	0.50%
<b>Mietzinsanpassung mit 40% Teuerung + Kostensteigerungspauschalen (ohne Hypozins)</b>			
<b>Mit Pauschale 1% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	9.21%	5.03%	2.47%
In % der Teuerung März 00/03/05 - März 07	167%	195%	210%
<b>Mit Pauschale 0.5% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	5.71%	3.03%	1.47%
In % der Teuerung März 00/03/05 - März 07	103%	117%	125%
<b>Mit Pauschale 0.25% pro Jahr</b>			
März 00/03/05 - März 07	3.96%	2.03%	0.97%
In % der Teuerung März 00/03/05 - März 07	72%	79%	83%

<b>Ausgewählte Zürcher Verwaltungen</b>	
<b>1%-Kostensteigerungspauschale</b>	
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Thalwil	
Hauseigentümerverband (HEV), Zürich	
J.H. Kunz Bautreuhand, Zürich	
Keller Immobilien-Treuhand, Wallisellen	
Krummenacher & Partner, Zürich	
OMIT, Dietikon	
Regimo Zürich	
Verit, Zürich	
Ziegler Immobilien, Thalwil	
<b>1% Pauschale resp. 0.5% bei separat verrechneten Betriebskosten</b>	
Allianz Suisse Immobilien, Volketswil	
A. Güntensperger AG, Zürich	
Livit AG, Zürich	
<b>1% resp. 0.5% Pauschale je nach Bezirk</b>	
Swiss Re, Zürich	Hinwil: 0.5%, Horgen: 1.0%
<b>0.5% Pauschale generell</b>	
Migros-Pensionskasse (seit 2007)	
Schaepfi Grundstücke KG (seit 2007)	

<b>Drei typische Erhöhungs-Beispiele</b>	
Für die Berechnung wurden für die Teuerung die März-Indizes 03 (151.0) 05 (153.1) und 07 (154.9), für die Kostenstände jeweils März 2003, 2005 und 2007 angenommen.	
Für die Rückrechnung wurde der Index März 2000 (146.8) und für die Kosten März 2000 angenommen.	
<b>1. Bisherige Vertragsbasis 3.0% Hypozins/Anpassung mit 1% Kostenpauschale</b>	
Hypozins von 3.0% auf 3.25%	3.00%
40% Teuerung (März 2005-März 2007)	0.47%
Kostensteigerung März 2005 - März 2007	2.00%
<b>Anpassung mit 1% Pauschale total</b>	<b>5.47%</b>
<b>Variante mit 0.5%-Pauschale</b>	<b>4.47%</b>
<b>Variante ohne Pauschale</b>	<b>3.47%</b>
<b>Rückrechnung bis Oktober 2000</b>	
Rechnet man bis zur letzten Erhöhung per 1. Oktober 2000 zurück, so resultiert bei einer Pauschale von 0.5%/Jahr eine Erhöhung von 3.19%; rechnet man ohne jede Kostenpauschale, so resultiert sogar eine leichte Senkung von -0.70%.	
<b>2. Bisherige Vertragsbasis 3.25% Hypozins/Anpassung mit 1% Kostenpauschale</b>	
Hypozins von 3.25% auf 3.25%	0.00%
40% Teuerung (März 2003-März 2007)	1.03%
Kostensteigerung März 2003 - März 2007	4.00%
<b>Anpassung mit 1% Pauschale total</b>	<b>5.03%</b>
<b>Variante mit 0.5%-Pauschale</b>	<b>3.03%</b>
<b>Variante ohne Pauschale</b>	<b>1.03%</b>
<b>Rückrechnung bis Oktober 2000</b>	
Rechnet man bis zur letzten Erhöhung per 1. Oktober 2000 zurück, so resultiert ohne jede Kostenpauschale sogar eine leichte Senkung von -1.04%.	
<b>3. Bisherige Vertragsbasis 3.5% Hypozins/Anpassung mit 1% Kostenpauschale</b>	
Hypozins von 3.5% auf 3.25%	-2.91%
40% Teuerung (März 2003-März 2007)	1.03%
Kostensteigerung März 2003 - März 2007	4.00%
<b>Anpassung mit 1% Pauschale total</b>	<b>2.12%</b>
<b>Variante mit 0.5%-Pauschale</b>	<b>0.12%</b>
<b>Variante ohne Pauschale</b>	<b>-1.88%</b>
<b>Rückrechnung bis Oktober 2000</b>	
Rechnet man bis zur letzten Erhöhung per 1. Oktober 2000 zurück, so resultiert bei einer Pauschale von 0.5%/Jahr eine Senkung um -0.04%; rechnet man ohne jede Kostenpauschale, resultiert eine Senkung von -3.81%.	

## ZKB erhöht den Hypozins auf 3.25 Prozent

# So wehren Sie sich gegen ungerechtfertigte Mietaufschläge

Am 31. Mai hat die Zürcher Kantonalbank (ZKB) den Zins für variable Hypotheken um  $\frac{1}{4}$  % erhöht. Sie löst damit eine schmerzhaft und unnötige Mieterhöhungswelle aus. Zwar finanzieren nur 13 Prozent der Zürcher Hausbesitzer ihre Liegenschaften mit variablen Hypotheken. Nach Mietrechtsverordnung dürfen aber alle Vermieter pro Viertelprozent Hypozinsaufschlag die Mieten um 3% erhöhen.

## Kostenpauschale: Das Erhöhungskartell der Vermieter

Was viele Mieter/-innen nicht wissen: der Vermieter darf die Mieten nicht nur an gestiegene Hypozinsen anpassen, sondern nach Mietrechtsverordnung zusätzlich 40% der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex überwälzen. Praktisch alle Verwaltungen praktizieren aber noch einen dritten Erhöhungsgrund: ohne Beleg schlagen sie eine Pauschale für „allgemeine Kostensteigerungen“ resp. „Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten“ auf die Mieten. Diese weder im Gesetz noch Verordnung vorgesehene Pauschale beträgt in der Regel 0.5% bis 1.0% pro Jahr. So kann es zu Mieterhöhungen kommen, auch wenn der Vertrag bereits auf dem Hypothekarsatz von 3.25% beruht.

## Diese Erhöhungen sind ungerechtfertigt und anfechtbar

Gegen die korrekte Ueberwälzung der Hypozinserhöhung und von 40% der Indexteuerung ist im allgemeinen kein Kraut gewachsen. Gegen überhöhte Kostenpauschale können und sollten Sie sich dagegen zur Wehr setzen.

## Missbräuchlich und anfechtbar sind Mieterhöhungen insbesondere

- wenn der Vermieter bei früheren Senkungen oder heute eine übersetzte Kostenpauschale von 1% pro Jahr verrechnet hat (mehr als 0.5% pro Jahr müssen Sie sich nicht gefallen lassen!);
- werden alle Betriebskosten separat als Nebenkosten abgerechnet, ist auch eine Pauschale von 0.5% pro Jahr überhöht;
- wenn die Verwaltung frühere Mietzinssenkungen nicht korrekt berechnet hat.

## Eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit empfiehlt sich unter Umständen auch

- wenn Sie schon heute eine sehr hohe Miete bezahlen (erzielt der Vermieter bereits einen übersetzten Ertrag, darf er die Miete trotz Hypozins nicht immer weiter erhöhen);
- wenn andere Erhöhungsgründe, insbesondere wertvermehrnde Investitionen/Mehrleistungen oder eine Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mieten geltend gemacht werden.

### Jetzt oder nie: Wer sich jetzt nicht wehrt, zahlt ständig zu viel Miete

Eine Mieterhöhung können Sie nur unmittelbar nach der Mitteilung anfechten (innert 30 Tagen nach Erhalt). Verzichten Sie auf eine Anfechtung, so gilt die neue Mietzinsbasis definitiv als akzeptiert.

Viele Mieterinnen und Mieter haben seit längerem keine Mieterhöhung erhalten. Darum haben es bei den aktuellen Aufschlägen auch kleine Änderungen in sich! Hat Ihr Vermieter bei früheren Senkungen seit Oktober 2000 eine überhöhte Kostenpauschale von 1% verrechnet oder die Senkung falsch berechnet, können Sie das jetzt noch mit einer Anfechtung korrigieren. Sonst zahlen Sie ständig zuviel Miete.

## Der Mieterinnen- und Mieterverband hilft

Anfechten oder nicht anfechten: Viele Mieterinnen und Mieter müssen sich in diesen Tagen entscheiden. So können Sie prüfen, ob sich der Gang für die Schlichtungsbehörde lohnt:

**Für alle: Online-Mietzinsrechner.** Auf der Webseite des MV-Zürich steht Ihnen ein Online-Mietzinsrechner zur Verfügung. Sie rechnen selber nach, ob Ihr Vermieter zuviel aufschlagen will.

[http://www.mieterverband.ch/zh\\_mz\\_berechnung.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_mz_berechnung.o.html)

**Für alle: Kostenpflichtige Hotline.** Wenn Sie Fragen zur Mietzinsberechnung haben, helfen Ihnen die MV-Berater/-innen auf der kostenpflichtigen Hotline des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes weiter. Rufen Sie die Nummer 0900 900 800 an. Der Anruf kostet 3 Franken 70 pro Minute.

**Für Mitglieder: Kostenlose Mietzins-Hotline.** Lohnt sich eine Anfechtung? Bis am 20. Juli erhalten Sie werktags zwischen 10.30 und 12.30h vom MV-Zürich-Beratungsteam auf der Mietzins-Hotline Tipps zum Vorgehen (nur Anfragen zu Mieterhöhungen!). Die Hotline-Nummer finden Sie im Mitgliederservice auf der Webseite des MV Zürich.

[http://www.mieterverband.ch/zh\\_hotlinezh.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_hotlinezh.o.html)

**Für Mitglieder: Begleitung bei der Anfechtung.** Als Mitglied des MV Zürich unterstützen wir Sie bei Ihrer Anfechtung wie folgt:

- a) Wenn die Schlichtungsbehörde den Eingang Ihrer Anfechtung bestätigt und Sie uns Kopien der im Kasten erwähnten Dokumente einsenden (Vermerk: „Hypo 2007“), überprüft unser Beraterteam unentgeltlich Ihre Erhöhung (Checkup). Sie erhalten eine korrekte Mietzinsberechnung und ein Kurzplädoyer für die Schlichtungsverhandlung.
- b) Wenn Sie sich zusätzlich in einem persönlichen Gespräch von unserem Beratungsteam auf die Schlichtungsverhandlung vorbereiten lassen wollen, rufen Sie uns an (Gebühr: 30 Franken). Nähere Infos dazu im Mitgliederservice auf der Webseite des MV-Zürich.
- c) bei komplexeren Anfechtungen stellen wir Ihnen via CAP-Rechtsschutz einen Vertrauensanwalt (Selbstbehalt Fr. 100.– bis Fr. 500.–).

## Jetzt MV-Mitglied werden

Wenn Sie MV-Mitglied werden, können sie sofort von den besonderen Dienstleistungen für Mitglieder profitieren. Die Karenzfrist von drei Monaten gilt nur bei der Rechtsschutzversicherung.

Neumitglieder zahlen ab 1. Juni 2007 einen reduzierten Jahresbeitrag von 70 statt 95 Franken (für Geschäftsmieter/-innen 165 statt 215 Franken). Ihre Mitgliedschaft anmelden können Sie telefonisch auf der Geschäftsstelle in Zürich unter 044 296 90 20 oder auf unserer Webseite [http://www.mieterverband.ch/zh\\_anmeldung.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_anmeldung.o.html) .

## Nützliche Links

- Hier finden Sie die Rechtsberatungsstellen des MV Zürich [http://www.mieterverband.ch/zh\\_rechtsberatung.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_rechtsberatung.o.html)
- Hier finden Sie die Adresse „Ihrer“ Schlichtungsbehörde [http://www.mieterverband.ch/zh\\_schlicht\\_behoerde.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_schlicht_behoerde.o.html)
- Anleitung für die Anfechtung: <http://www.mieterverband.ch/1557.o.html>

## Diese Dokumente brauchen Sie immer

Um zu überprüfen, ob Ihr Mietaufschlag zu hoch ist, brauchen Sie folgende Dokumente:

- aktuelle Mietzinserhöhung (Formular)
- Mietvertrag
- Alle Mietzinsanpassungen seit Oktober 2000 (Formulare)

Bitte nehmen Sie diese Unterlagen zur Hand, bevor Sie die Mietzins-Hotline des MV anrufen. Wenn Sie dem MV Unterlagen schicken wollen, müssen Sie die Dokumente ihres Vermieters zuerst kopieren.