

Wie wehren Sie sich gegen eine Mietzinserhöhung?

Der Erhalt einer Mietzinserhöhung ist für viele MieterInnen eine schlechte Nachricht – stellt die Wohnungsmiete zumeist den grössten Ausgabenpunkt im Haushaltsbudget dar. Scheuen Sie daher nicht vor der Möglichkeit einer Anfechtung zurück.

Anfechtung oder nicht anfechten?

Der Staat greift nicht von sich aus ein, wenn ein missbräuchlicher Mietzins verlangt wird. MieterInnen müssen selber entscheiden, ob sie sich wehren wollen. Wer sich nicht wehrt, muss sich bewusst sein, dass jede spätere Mietzinserhöhung auf der nicht angefochtenen aufbaut.

Die Anfechtung gilt nur für die sich wehrenden MieterInnen. Gleichermassen betroffene, aber untätige MieterInnen des gleichen Hauses bezahlen weiter den allenfalls missbräuchlichen Mietzins. Es ist daher von Vorteil, wenn die MieterInnen einer Liegenschaft gemeinsam vorgehen. Dadurch werden ausserdem Kosten (Gerichts- und Anwaltskosten) gesenkt und die Gefahr von Vergeltungsmassnahmen reduziert.

MieterInnen können sich beim örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband (MV) oder bei der Schlichtungsbehörde über die Erfolgsaussichten einer Mietzinsanfechtung beraten lassen. In komplizierteren Fällen (unklare Begründungen, Vorbehalte, Rückrechnung von früheren Hypothekar- bzw. Referenzzinsveränderungen, notwendige Ertragsüberprüfungen) empfiehlt sich der Beizug einer Anwältin bzw. eines Anwalts. Die Mieterinnen- und Mieterverbände führen Listen von spezialisierten AnwältInnen. MieterInnen, die eine Rechtsschutzversicherung (privat oder über den MV) abgeschlossen haben, sollten sich frühzeitig über eine allfällige Kostenübernahme bei ihrer Versicherung bzw. beim MV (Karenzfrist!) erkundigen.

Bei Mietzinserhöhungen, die mit Kostensteigerungen (Referenzzins, Unterhalts- und Betriebskosten) oder wertvermehrenden Investitionen begründet werden, ist es sinnvoll, zur Abklärung des Sachverhalts bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter eine zahlenmässige Begründung für die Erhöhung zu verlangen. Aber Achtung: die Anfechtungsfrist von dreissig Tagen wird dadurch nicht verlängert!

Die Anfechtung

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

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 Erhöhungsmittteilung bei der Post abgeholt wurde. Wird die Erhöhungsanzeige nicht abgeholt, wird angenommen, die Mieterin bzw. der Mieter 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.

Die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde

Nach Eingang der Anfechtung lädt die Schlichtungsbehörde MieterIn und VermieterIn zu einer Verhandlung ein. Gelegentlich reagieren VermieterInnen mit der Aufforderung, schon vor der Verhandlung eine Besprechung mit der Mieterin bzw. dem Mieter abzuhalten. Dagegen ist nichts einzuwenden, nur sollten MieterInnen dabei nicht ohne Grund klein beigeben.

Die Schlichtungsbehörde besteht aus einer oder einem Vorsitzenden, einer Vertretung der MieterInnen, einer Vertretung der VermieterInnen und einer Protokollführerin bzw. einem Protokollführer. Die Verhandlung ist mündlich. Die Verhandlungsthemen sind die von der Vermieterin bzw. dem Vermieter auf dem Formular angegebenen Mietzinserhöhungsgründe. Nicht Verhandlungsthemen sind grundsätzlich irgendwelche Querelen, Schäden und Mängel im Haus, das Verhältnis der MieterInnen unter sich, die Hausordnung etc.

Sind den MieterInnen die von der Vermieterin bzw. dem Vermieter angeführten Erhöhungsgründe nicht klar, sollen sie das unbedingt sagen – es besteht dann der Verdacht, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter der Pflicht zu einer klaren Begründung nicht nachgekommen ist.

Vergleich oder Urteilsvorschlag

Die Aufgabe der Schlichtungsbehörde ist es in erster Linie, in einem formlosen Verfahren eine Einigung zwischen den Parteien zu erreichen. Die Schlichtungsbehörde kann, wenn sie es zur Beilegung eines Streits als sinnvoll erachtet, auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien in die Verhandlung einbeziehen.

Kommt eine Einigung zustande, so wird dies in einem sogenannten Vergleich festgehalten. Der Vergleich wird von beiden Parteien unterzeichnet. Kommt es nicht zu einer Einigung zwischen den Parteien, kann die Schlichtungsbehörde entweder der Vermieterin bzw. dem Vermieter die Klagebewilligung erteilen oder einen sog. Urteilsvorschlag erlassen. Die Klagebewilligung berechtigt die Vermieterin bzw. den Vermieter innert einer Frist von 30 Tagen ans Gericht zu gelangen. Tut sie bzw. er dies nicht, so gilt der bisherige Mietzins weiter.

Erlässt die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag, so gilt dieser als rechtskräftiger Entscheid, wenn ihn keine der Parteien innert einer Frist von 20 Tagen ablehnt. Die Ablehnung muss nicht begründet werden. Diejenige Partei, die den Urteilsvorschlag abgelehnt hat, erhält von der Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung und hat die Möglichkeit, innert einer Frist von 30 Tagen eine Klage beim Gericht einzureichen. Wird die Klage nicht rechtzeitig eingereicht, so gilt der Urteilsvorschlag als anerkannt und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens und eines eventuell anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der alte, nicht erhöhte Mietzins vorläufig unverändert weiter. Dringt die Vermieterin bzw. der Vermieter schlussendlich mit der Mietzinserhöhung durch, müssen die MieterInnen allenfalls nachzahlen. Es empfiehlt sich daher, den entsprechenden Betrag für alle Fälle auf die Seite zu legen.

Das Gerichtsverfahren

Das Gerichtsverfahren läuft gleich ab wie das Schlichtungsverfahren, mit dem Unterschied, dass ein RichterInnen über die Mietzinserhöhung entscheidet. Ausserdem werden Gerichts- und Anwaltskosten verlangt. Deren Höhe variiert nach dem sogenannten Streitwert, d.h. nach dem Betrag der Mietzinserhöhung. VermieterInnen dürfen sich vor Gericht in der Regel nicht von einer Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen. Die Gerichtskosten und die Kosten für den eigenen und den Gegenanwalt werden un-

terliegenden Partei des Verfahrens auferlegt.

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 den MieterInnen gekündigt werden?

VermieterInnen können MieterInnen nicht ohne jeden Grund kündigen. Der Kündigungsschutz wird vom Gesetz bei einer Mietzinsanfechtung sogar noch verstärkt, damit MieterInnen eine Mietzinserhöhung ohne Angst vor einer Kündigung anfechten können.

MieterInnen dürfen nicht vor die Alternative «Mietzinserhöhung akzeptieren oder ausziehen» gestellt werden. Kündigungen sind deshalb anfechtbar, 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. MieterInnen sollen ohne den Druck einer drohenden Kündigung über eine Mietzinserhöhung verhandeln können.

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

Der verstärkte Kündigungsschutz gilt weiter während drei Jahren nach Abschluss des Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, unabhängig davon, wie es ausgegangen ist, ausser wenn die Mieterin bzw. der Mieter im Gerichtsverfahren nichts oder fast nichts zu seinen Gunsten herausgeholt hat. Auch MieterInnen, die sich ohne Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren schriftlich mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter einigen konnten, geniessen während der nächsten drei Jahre diesen verstärkten Kündigungsschutz.

Während dieser Kündigungssperrfrist von drei Jahren können VermieterInnen nur noch unter ganz eingeschränkten Voraussetzungen kündigen. Ein gültiger Kündigungsgrund ist zum Beispiel ein dringender Eigenbedarf der Vermieterin bzw. des Vermieters für sich oder nahe Verwandte. Weiter bleibt eine Kündigung möglich, wenn MieterInnen trotz Mahnung den Mietzins nicht bezahlen oder wenn trotz Ermahnung die Pflicht zu einem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache und zur Rücksichtnahme auf HausbewohnerInnen und NachbarInnen schwer verletzt wird. Spezielle Regeln gelten schliesslich, wenn die Liegenschaft verkauft wird.