

Mietzins zwingend reduzieren?

Vorgehensweise bei herabgesetztem Referenzzinssatz

Anfang Juni 2017 wurde bekanntgegeben, dass der Referenzzinssatz neu 1,5 Prozent beträgt. Dieser Wert entspricht dem tiefsten Stand seit der Einführung des Referenzzinssatzes. Für die Mieter bedeutet die Senkung, dass sie grundsätzlich einen Anspruch auf Reduktion des Mietzinses haben. Geltend gemacht werden muss die Senkung von den Mietern; der Vermieter muss von sich aus nicht tätig werden. Wird der Vermieter mit einem entsprechenden Gesuch seines Mieters konfrontiert, stellt sich die Frage, wie er reagieren muss und ob er die Mietzinsreduktion verweigern darf.



Corinne Moser-Burkard,
Rechtsanwältin, Fricker Seiler
Rechtsanwälte, Wohlen

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes ist seit dem 10. September 2008 gesamtschweizerisch der vom Bund publizierte Referenzzinssatz massgebend. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz für inländische Hy-

pothekarforderungen. Als der Referenzzinssatz im Herbst 2008, d. h. vor rund neun Jahren, eingeführt wurde, betrug er 3,5 Prozent. Seither hat er kontinuierlich abgenommen und befindet sich nun seit Juni 2017 auf dem Rekordtief von 1,5 Prozent. Anhaltspunkte dafür, dass der Referenzzinssatz demnächst wieder erhöht werden könnte, sind zurzeit keine ersichtlich.

Auswirkungen der Senkung

Für Mieter, welche sich zum Zeitpunkt der Senkung des Referenzzinssatzes Anfang Juni 2017 in einem bestehenden Mietverhältnis befanden, bedeutet die Senkung des Referenzzinssatzes, dass sie sich mit einem Mietzinsreduktionsbegehren an den Vermieter wenden können. Die Mietzinsreduktion kann jedoch frühestens auf den nächsten Kündigungster-

min wirksam werden, d. h. im Normalfall bei bis Ende Juni 2017 gestellten Gesuchen per 1. Oktober 2017.

Wird der Referenzzinssatz um 0,25 Prozent gesenkt, hat dies theoretisch eine Mietzinsreduktion um 2,91 Prozent zur Folge. Wurde der Mietzins bei der letzten Senkung des Referenzzinssatzes nicht angepasst, können sich auch höhere Mietzinsreduktionen ergeben.

Für die Berechnung des angepassten Mietzinses sowie die hierfür erforderlichen Überwälzungssätze kann auf die Berechnungstabelle auf der Website des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV Schweiz) verwiesen werden (<http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/referenzzinssatz/ueberwaelzungssaetze/>).

Der Anspruch des Mieters auf Reduktion des Mietzinses gilt jedoch nicht absolut. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann der Vermieter gewisse Aufrechnungen vornehmen und damit entweder die Mietzinsreduktion in einem geringeren Umfang gewähren oder diese ganz verweigern.

Verweigerungsgründe des Vermieters

Trifft beim Vermieter ein Gesuch des Mieters um Reduktion des Mietzinses infolge Senkung des Referenzzinssatzes ein, muss der Vermieter innert 30 Tagen zum Gesuch Stellung nehmen. Grundsätzlich hat der Vermieter drei Möglichkeiten:

1. Er gewährt die Mietzinsreduktion in verlangter Höhe.
2. Er gewährt die Mietzinsreduktion teilweise.
3. Er verweigert die Mietzinsreduktion.

Eine umfassende oder teilweise Verweigerung der Mietzinsreduktion ist für den Vermieter in folgenden Fällen möglich, sofern keine andere vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter getroffen wurde:

- a) Wertvermehrnde Investitionen
Damit der Vermieter die Mietzinsreduktion aufgrund von wertvermehrnden Investitionen verweigern kann, muss er die

getätigten Investitionen genau ausweisen sowie belegen, inwiefern diese nicht lediglich als werterhaltend, sondern als wertvermehrend zu qualifizieren sind.

- b) Mangelnde Rendite
Grundsätzlich besteht für den Mieter nur dann ein Senkungsanspruch, wenn aufgrund der Hypothekenzinsreduktion mit dem bisherigen Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Gemäss Rechtsprechung sind ein Nettoertrag von maximal 2 Prozent bei bestehenden Bauten und ein Bruttoertrag von maximal 3,5 Prozent bei Neubauten zulässig. Der Vermieter muss die mangelnde Rendite beweisen, was ihm häufig Schwierigkeiten bereitet.

- c) Teuerung
Gemäss Art. 16 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) darf der Vermieter maximal 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung aufgelaufenen Teuerung auf den Mietzins überwälzen.

- d) Allgemeine Kostensteigerungen
Um allgemeine Kostensteigerungen als Verweigerungsgrund geltend machen zu können, muss der Vermieter nachweisen, dass und in welchem Umfang die Kosten in den vergangenen Jahren gestiegen sind. Da dies häufig sehr schwierig ist,

werden jeweils Pauschalen geltend gemacht.

- e) Fehlende Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses

Der Vermieter kann ein Gesuch um Mietzinsreduktion infolge Senkung des Referenzzinssatzes auch abweisen, indem er geltend macht, dass der bisherige Mietzins im Vergleich zu vergleichbaren Mietobjekten im Quartier zu tief sei. Im Streitfall muss der Vermieter dies aber beweisen, was häufig nicht gelingt.

Vorgehen bei Verweigerung

Verweigert der Vermieter die vom Mieter verlangte Mietzinsreduktion teilweise oder vollumfänglich und ist der Mieter damit nicht einverstanden, kann er innert 30 Tagen seit Erhalt des Abweisungsschreibens des Vermieters bei der Miet-schlichtungsstelle am Ort des Mietobjekts eine Klage auf Reduktion des Mietzinses einreichen.

Da es sich bei der dem Mieter zustehenden Mietzinsreduktion jeweils um eher geringe monatliche Beträge handelt und der Mieter das gute Einvernehmen mit dem Vermieter nicht riskieren möchte, scheuen viele Mieter davor zurück, auf eine Reduktion des Mietzinses infolge Senkung des Referenzzinssatzes zu klagen.