

INHALTSÜBERSICHT

Seite 1 | 1. Erhöhung des Referenzzinssatzes – Auswirkungen auf den Mietzins

Seite 4 | In eigener Sache

1. Erhöhung des Referenzzinssatzes – Auswirkungen auf den Mietzins

1.1. Einleitung

Am 1. Juni 2023 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mitgeteilt, dass der Referenzzinssatz von bisher 1.25 % auf 1.5 % angestiegen ist. Der Referenzzinssatz ist der Durchschnittssatz, mit dem in der Schweiz Hypotheken verzinst werden. Er wird seit 2008 vierteljährlich vom BWO bekannt gegeben. Seit Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 ist es das erste Mal, dass dieser angestiegen ist. Nachfolgend wird in der gebotenen Kürze aufgezeigt, was diese Referenzzinssatzerhöhung für Vermieterinnen und Mieter bzw. für die Mietzinse bedeutet.



Irene Biber

«Seit der Einführung des Referenzzinssatzes ist dieser per 1. Juni 2023 erstmals gestiegen. Dies berechtigt die Vermieterinnen unter den gegebenen Voraussetzungen, den Mietzins zu erhöhen.»

1.2. Wann und in welchem Umfang ist eine Mietzinserhöhung zulässig?

a) Allgemeines

In der Schweiz sind die Mietzinse an den Referenzzinssatz gekoppelt, weshalb sie grundsätzlich erhöht werden können, wenn der Referenzzinssatz steigt. Dies gilt für unbefristete Mietverhältnisse ohne Mindestdauer und ohne anderweitige Anpassungsformeln wie z.B. bei der Indexmiete.

Eine Anpassung des Mietzinses ist jedoch nur zulässig, wenn der Mietzins auf einem Referenzzinssatz von 1.25 % beruht.

Zusätzlich zur Anpassung an den Referenzzinssatz kann der Mietzins auch an die Teuerung und an gestiegene Unterhaltskosten angepasst werden.

b) Anpassung an den Referenzzinssatz

Wenn der Referenzzinssatz – wie aktuell geschehen – um 0.25 % steigt, kann der Nettomietzins um 3 % erhöht werden (Art. 13 Abs. 1 VMWG). Dies setzt allerdings voraus, dass der Mietzins in einem laufenden Mietverhältnis in der Vergangenheit bei einer Senkung des Referenzzinssatzes auch herabgesetzt worden ist. Hat die Vermieterin den Mietzins in der Vergangenheit trotz erfolgten Referenzzinssatzsenkungen nicht gesenkt, so besteht kein Anspruch auf eine Anpassung des Mietzinses an den Referenzzinssatz bzw. ist dieser infolge nicht erfolgter Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen in der Vergangenheit nach wie vor auf einem Stand von mind. 1.5 %.

c) Anpassung an die Teuerung

Der Mietzins kann im Umfang von 40 % an die Teuerung angepasst werden. Abgestellt wird auf die Teuerungsentwicklung seit Vertragsabschluss bzw. seit der letzten Mietzinsfestlegung.

Die Teuerung wird gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) berechnet. Dieser wird monatlich vom Bundesamt für Statistik errechnet. Die berechnete Teuerung darf zu höchstens 40 % auf den Mietzins überwältzt werden.

Die zulässige Erhöhung des Mietzinses in Prozenten errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{neuer Indexstand} - \text{alter Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 40$$

d) Anpassung an die Kostensteigerungen

Grundsätzlich muss der Umfang der Kostensteigerungen durch den tatsächlich angefallenen Aufwand ermittelt werden. Hier geht es namentlich um regelmässig wiederkehrende Liegenschaftskosten wie Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten, Baurechtszinse, Heiz- und Warmwasserkosten (soweit im Nettomietzins inbegriffen) und um Kosten für den Unterhalt. Insbesondere die Unterhaltskosten können von Jahr zu Jahr erheblich schwanken, weshalb die Kostensteigerungen anhand des Durchschnitts aus zwei Perioden von je drei Jahren zu bestimmen sind. Die Überwälzung von Pauschalen statt der errechneten tatsächlichen Kostensteigerungen ist gemäss ständiger Bundesgerichtspraxis nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt und gewährleistet ist, dass die Pauschalen nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen.

Allerdings gelangen die Pauschalen im Sinne einer vereinfachten Handhabung und ungeachtet der erwähnten Rechtsprechung bei verschiedenen Schlichtungsbehörden und Gerichten unterer Instanzen zur Anwendung, wenn sich der Mieter nicht dagegen zur Wehr setzt. In Anschlag gebracht werden Pauschalen zwischen 0.25 % - 1.0 % pro Jahr. Die Vermieterin läuft bei Verwendung einer Pauschale allerdings Gefahr, dass der betroffene Mieter die zahlenmässige Begründetheit der geltend gemachten Kostensteigerungen verlangt. Diesfalls muss die Vermieterin eine aufwendige Vergleichsrechnung vorlegen.

e) Einreden des Mieters gegen die angezeigte Mietzinserhöhung

Zur Abwehr kann der betroffene Mieter unter gewissen Umständen gegen die geltend gemachte Mietzinserhöhung Einreden erheben (z.B. Bestreitung der geltend gemachten Kostenpauschale, vgl. Bst. d) oder verlangen, dass der Mietzins unter Zuhilfenahme anderer Mietzinsanpassungsgründe überprüft wird (z.B. übersetzter Ertrag). Diesfalls trägt der Mieter die Beweislast bzw. das Risiko der Beweislosigkeit. Allerdings ist die Vermieterin zur Mitwirkung und Vorlage der sachdienlichen Unterlagen verpflichtet, andernfalls sie das Unterliegen im Gerichtsfall riskiert sowie das Tragen der Gerichts- und Parteikosten.

1.3. Wie und per wann ist eine Mietzinserhöhung mitzuteilen?

Die Vermieterin hat für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung das vom Kanton, in welchem die Mietsache liegt, genehmigte Formular zu verwenden. Tut sie dies nicht, so ist die mitgeteilte Mietzinserhöhung formnichtig und entfaltet keine Wirkung. Der Mieter kann den formnichtig mitgeteilten Mietzins ignorieren und muss diesen nicht anfechten. Er darf, ohne rechtliche Konsequenzen fürchten zu müssen, der Vermieterin weiterhin den bisherigen Mietzins bezahlen. Die Vermieterin kann allerdings eine formnichtige Mietzinserhöhung wiederholen, allerdings erst mit Wirkung ab dem nächsten Kündigungstermin.

Die Mietzinserhöhung kann unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist frühestens auf den der Veröffentlichung des neuen Referenzzinssatzes folgenden nächsten Kündigungstermin angezeigt werden. Dies dürfte bei den meisten Wohnungsmietern der 1. Oktober 2023 sein. Die Mietzinserhöhungsanzeige hat zudem mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist einzutreffen, andernfalls sie verspätet ist und erst auf den nächsten Kündigungstermin Wirkung entfaltet.

1.4. Wann und wie kann eine Mietzinserhöhung angefochten werden?

Der Mieter kann eine mitgeteilte Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten. Die Frist beginnt am Folgetag desjenigen Tages zu laufen, an dem die eingeschriebene Mietzinserhöhungsmitteilung bei der Post abgeholt wurde. Wird die Mitteilung nicht abgeholt, wird davon ausgegangen, dass der Mieter sie am letzten Tag der 7-tägigen Abholfrist erhalten habe (Zustellfiktion), weshalb die Frist am Folgetag zu laufen beginnt.

Die Anfechtungsfrist ist eine von Amtes wegen zu beachtende Verwirkungsfrist materiellrechtlicher Natur und führt bei Nichteinhalten dementsprechend zu einer Abweisung der entsprechenden Anfechtungsklage. Als Verwirkungsfrist ist sie nicht verlängerbar, und auch die Gerichtsferien haben keinen Einfluss auf den Fristenlauf. Es genügt nicht, wenn der Mieter innert 30tägiger Frist die Mietzinserhöhung bei seiner Vermieterin beanstandet. Er muss innert Frist die Schlichtungsbehörde anrufen.

Erfolgt innert Frist keine Anfechtung, entfaltet die angezeigte Mietzinserhöhung ihre Wirkungen auf den nächsten zulässigen Termin. Anders verhält es sich nur, wenn ein Nichtigkeitsgrund vorliegt (vgl. als Beispiel dafür die Formnichtigkeit, Ziff. 3.3.).

Hat der Mieter die Mietzinserhöhung angefochten, so lädt die angerufene Schlichtungsbehörde den Mieter und die Vermieterin zu einer Schlichtungsverhandlung vor. Das Schlichtungsverfahren in Miet- und Pachtsachen ist kostenlos. Ziel eines Schlichtungsverfahrens ist es, dass sich Mieter und Vermieterin einigen, bevor es zu einem Gerichtsverfahren kommt.

2. In eigener Sache

2.1. LinkedIn



Lutz Partner Rechtsanwälte AG
Tödistrasse 53
Postfach 1905
8027 Zürich
T +41 44 368 50 50

3. Team



Dr. Peter Lutz, LL.M.



Dr. Irene Biber



Martin Kern, M.A. HSG



Lars Müller, MLaw