Zeitschrift: Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS
Band: 113 (2016)
Heft: 3

Artikel: Überhöhte Mietzinse : so können sich Mieter wehren
Autor: Strub, Patrick
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-840140

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 29.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Überhöhte Mietzinse: So können sich Mieter wehren

Die Mietzinshöhe ist nur bedingt Verhandlungssache. Gegen Mietzinse, die während des laufenden Mietverhältnisses zu hoch werden, oder gegen einen Anfangsmietzins, bei dessen Festlegung zwingende gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten wurden, können sich Mieter allerdings wehren.

Verfügt ein Sozialdienst intern nicht über das notwendige Know-how zum Abklären juristischer Fragen, kann er sich vom Beobachter-Beratungszentrum unterstützen lassen. Im folgenden Beitrag werden drei mietrechtliche Fragen beantwortet, die dem Beratungszentrum von SKOS-Mitgliedern gestellt wurden.

Immer wieder kommen Klienten mit Mietverträgen vorbei, deren Mietzinse auf einem alten, zu hohen hypothekarischen Referenzzinssatz basieren. Der Vermieter weigert sich aber, den Mietzins zu senken. Was sollen die Klienten tun?

Sobald der Referenzzinssatz fällt, können Mieter eine Reduktion des Nettomietzinses verlangen. Der Vermieter darf die Teuerung dagegen verrechnen. Zudem akzeptieren viele Schlichtungsbehörden eine allgemeine Kostensteigerungspauschale, oft 0,5 Prozent pro Jahr. Vermieter müssen den Mietzins nicht von sich aus reduzieren. Vielmehr müssen Mieterinnen die gewünschte Anpassung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin und unter Einhaltung der Kündigungsfrist schriftlich verlangen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder antwortet er nicht innert 30 Tagen, kann die Mieterin innert weiteren 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Es ist anzunehmen, dass der Referenzzinssatz in den nächsten Jahren eher wieder steigt. Kann es sich lohnen, sich gegen zu erwartende Mietzinserhöhungen zu wehren?

Kaum, sofern die Erhöhung rechtzeitig auf dem kantonal genehmigten Formular angezeigt und begründet wird und die Berechnung stimmt. Hat die Vermieterin hingegen die Formularpflicht missachtet, so ist die Mitteilung nichtig und hat keinerlei Wirkung. Um auf den nächstmöglichen Kündigungstermin in Kraft zu treten, muss das Formular zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eingetroffen sein. Trifft das Formular zu spät ein, wird die Erhöhung erst auf den übernächsten Kündigungstermin wirksam. Manchmal steckt der Teufel jedoch im Detail: Beruht die Berechnung des Vermieters auf veralteten Kostenständen (Referenzzinssatz, Teuerungsausgleich, Kostensteigerung), greift also weiter zurück als das Datum des Vertragsabschlusses, und wurde diese Differenz nicht als Mietzinsreserve oder -vorbehalt im Vertrag erwähnt, so ist die Erhöhung im entsprechenden Umfang missbräuchlich und kann mit Erfolg angefochten werden. Manchmal werden auch zu hohe Kostensteigerungspauschalen verrechnet (beispielsweise 1 Prozent statt 0,25 Prozent pro Jahr – je nach Praxis der lokalen Behörden). Erhebliche Mietzinserhöhungen sollten daher immer von einer Fachperson überprüft werden.

Eine Klientin hat einen Mietvertrag für eine Wohnung unterschrieben, deren Mietzins deutlich zu hoch scheint. Kann sie dagegen noch etwas unternehmen?

Die Klientin kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit Mietbeginn bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Dort muss sie eine der folgenden Voraussetzungen glaubhaft machen:

- Sie war wegen einer persönlichen oder familiären Notlage gezwungen, den Mietvertrag zu unterzeichnen.
- Sie war wegen der örtlichen Wohnungsnot zum Abschluss des Mietvertrages gezwungen. Wohnungsnot liegt vor, wenn weniger als 1,5 Prozent der Wohnungen leer stehen. Hat der Kanton eine Formularpflicht eingeführt (Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, auf dem auch der Mietzins des früheren Mieters aufzuführen ist), reicht dies bereits zur Annahme, dass Wohnungsnot herrscht.
- Sie zahlt deutlich mehr als ihr Vormieter (10 Prozent oder mehr).

Liegt einer dieser drei Gründe vor, prüft die Schlichtungsbehörde den Mietzins auf Missbräuchlichkeit. Je nach Umständen muss der Vermieter Bruttorendite, Nettorendite oder Orts- und Quartierüblichkeit nachweisen. Letzteres ist sehr schwierig: An die in der Regel geforderten fünf unabhängigen Vergleichsobjekte werden sehr hohe Anforderungen gestellt. Das Resultat einer Renditerechnung kann der Mieter hingegen kaum je im Voraus abschätzen. ■

Patrick Strub
Beobachter-Beratungszentrum

BEOBACHTER-BERATUNGSZENTRUM

Das Beobachter-Beratungszentrum unterstützt Fachleute sozialer Institutionen im Rahmen von abstufbaren Beratungsabonnementen bei der Beantwortung von Rechtsfragen ihrer Klientinnen und Klienten. SKOS-Mitglieder, die den Beratungsdienst nutzen, profitieren von vergünstigten Konditionen.

Weitere Informationen:
www.beobachter.ch/skos