

Dank tieferen Zinsen weniger zahlen

Immobilien / Am 1. Juni 2015 war es wieder so weit: der seit September 2013 geltende Referenzzinssatz wurde von 2 auf 1,75% gesenkt.

BRUGG ■ Auf etlichen Bauernbetrieben werden Wohnungen oder Lagerräume vermietet. Diese Mietverhältnisse unterstehen dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). In der VMWG ist festgehalten, dass Änderungen bei den Hypothekarzinsen zu einer Anpassung des Mietzinses berechtigen. Am 1. Juni 2015 wurde der seit September 2013 geltende Referenzzinssatz von 2% auf 1,75% gesenkt. In seinem Mediencommuniqué zur Senkung des Referenzzinssatzes schreibt der Schweizer Hauseigentümerversand, dass er den Vermietern empfiehlt, die aktuelle Kostensituation zu überprüfen. Auf jeden Fall aber kann der Mieter die Senkung der Miete verlangen.

Faktoren für Mietzinsreduktion

Beruhet der aktuelle Mietzins auf einem Zinssatz von 2%, so hat die Senkung des Referenzzinssatzes eine Senkung des Mietzinses von 2,91% zur Folge, sofern keine weiteren Korrekturen berücksichtigt werden. Mit den Mietzinsrechnern des Hauseigentümerversands Schweiz (www.hev-schweiz.ch) oder des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz kann man eine erste Berechnung der möglichen Mietzinsenkung vornehmen (www.mieterverband.ch). Die weiteren Faktoren, von denen eine Mietzinsreduktion abhängig sein kann, werden nachfolgend beschrieben:

● **Gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten:** Der Vermieter kann gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit dem Mietzinsanspruch verrechnen. In der Regel rechnet man mit Pauschalen zwischen 0,5 bis 1% pro Jahr. Im Streitfall muss eine Kostensteigerung jedoch belegt werden können.

● **Mietzinsvorbehalt/Mietzinsreserve:** Sofern die im Mietvertrag



Auf vielen Betrieben werden Wohnungen und Lagerräume vermietet. Diese Mietverhältnisse unterstehen dem Obligationenrecht.

(Bild BauZ)

oder bei Mietzinsanpassungen angebrachten Erhöhungsvorbehalte gewisse formale Kriterien erfüllen, könnten diese mit einem geltend gemachten Senkungsanspruch verrechnet werden.

● **Mietvertrag mit fester Dauer von mindestens fünf Jahren und Indexmiete:** Keinen Einfluss auf den Mietzins hat die Senkung des Referenzzinssatzes bei Mietverträgen, die für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wurden und bei denen als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen ist (Art. 269b OR).

● **Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses:** Bei Altliegenschaften kann der Vermieter einem Senkungsbegehren eines Mieters auch unter Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses ablehnen. Für Mietwohnungen in der Landwirtschaftszone wird es aber vermutlich schwierig werden, Vergleichsmieten zu finden.

● **Ungenügende Netto- oder Bruttorendite:** Erzielt das Miet-

objekt eine ungenügende Netto- oder Bruttorendite, darf der Fehlbetrag mit der beantragten Mietzinssenkung verrechnet werden.

● **Wertvermehrende Investitionen:** Wurden seit der letzten Anpassung des Mietzinses wertvermehrende Investitionen getätigt, können diese mit einer allfälli-

gen Senkung des Mietzinses verrechnet werden.

Für die Mietzinsreduktion besteht keine Formularpflicht

Senkt der Vermieter die Miete von sich aus, so kann die Mietzinssenkung auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen werden. Für die

Ausmass der Mietzinsreduktion

Zinssatz bei der letzten Mietzinsänderung bzw. bei Vertragsbeginn	Mietzinsreduktion in % (Referenzzinssatz 1,75 %)
2	2,91
2,25	5,66
2,5	8,26
2,75	10,71
3	13,04
3,25	15,25
3,5	17,36
3,75	19,35
4	21,26
4,25	23,08
4,5	24,53

Mietzinsreduktion besteht keine Formularpflicht. Auch der Mieter kann die Senkung des Mietzinses nur auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin des Mietvertrags fordern. Auf das Begehren zur Mietzinssenkung muss der Vermieter innert 30 Tagen Stellung beziehen. Versäumt es der Vermieter eine Antwort auf das Mietzinsbegehren des Mieters zu geben, riskiert er, vor die Schlichtungsstelle zitiert zu werden. Eine automatische Anpassung der Mietzinsen aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes gibt es nicht.

● **Kündigung wäre missbräuchlich:** Dem Mieter, der eine Reduktion des Mietzinses aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes verlangt, eine Kündigung zu schreiben gilt in der Regel als missbräuchlich. Eine solche Kündigung kann angefochten und aufgehoben werden.

Tipps für Mietverträge

Im Hinblick auf den Abschluss neuer Mietverträge ist es ratsam,

im Mietvertrag folgende Werte zu notieren:

● Referenzzinssatz bei Abschluss des Vertrags.

● Stand Landesindex der Konsumentenpreise mit Angabe des Referenzjahrs.

● Höhe der Nebenkosten. Sind die Nebenkosten nicht separat ausgewiesen, sind sie Bestandteil des Mietzinses.

Mit diesen Angaben ist für beide Vertragsparteien klar ersichtlich, auf welchen Grundlagen die Berechnung des Mietzinses basiert.

● **Das gilt bei landwirtschaftlicher Pacht:** Die Änderungen beim Referenzzinssatz haben keine Auswirkungen auf Objekte, die landwirtschaftlich genutzt werden und dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) unterstehen.

Cadio Pericin,
Agriexpert,

Bewertung und Recht,
Schweizer Bauernverband

Bei Fragen Tel. 056 462 51 11