

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

03/11

Der Hypo- Referenzzinssatz

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Liebe Leser, Liebe Leserinnen

Zurzeit in aller Munde diskutiert wird der Referenzzinssatz der von 3.00% auf 2.75 % gesunken ist. In zahlreichen Medienmitteilungen werden die Mieter animiert sich für eine Mietzinsneuberechnung einzusetzen, aus welcher sich die meisten Mieter automatisch eine Mietzinsreduktion erhoffen. Gerne möchte ich Ihnen nachfolgend Grundlegendes über die Entstehung und die Berechnung des Hypothekar-Referenzzinssatzes erklären und Ihr Verständnis für eine Erhöhung oder Senkung Ihres Mietzinses fördern.

Am 1. Januar 2008 ist die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1991 (VMWG) in Kraft getreten. Demnach gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes künftig ein Referenzzinssatz. Für dessen Anwendung sind die Artikel 12, 12a, 13 VMWG sowie die Übergangsbestimmungen zur erwähnten Verordnungsänderung massgebend.

Wie wurde der Referenzzinssatz erstmals festgesetzt?

Der Referenzzinssatz wird in Viertelprozenten publiziert. Bei der erstmaligen Ermittlung gelangten die mathematischen Rundungsregeln zur Anwendung: So führte der Durchschnittssatz von 3,43% zu einem Referenzzinssatz von 3,5%.

Wann erfolgt eine Anpassung des Referenzzinssatzes?

Der Durchschnittszinssatz wird vierteljährlich erhoben. Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich, sobald sich der Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0,25 Prozentpunkte geändert hat.

Beim ursprünglichen Durchschnittssatz von 3,43% und einem gestützt auf diesen Wert festgelegten Referenzzinssatz von 3,5% erfolgt eine Anpassung, sobald der Durchschnittssatz entweder auf den Wert von mindestens 3,68% gestiegen (neuer Referenzzinssatz = 3,75%) oder auf den Wert von höchstens 3,18% gesunken ist (neuer Referenzzinssatz = 3,25%).

Wer gibt den Referenzzinssatz bekannt?

Der Referenzzinssatz sowie der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz werden vierteljährlich auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch oder www.referenzzinssatz.admin.ch) publiziert. Zudem wird die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung informiert.

Wird mein Mietzins an den neuen Referenzzinssatz angepasst?

Sobald öffentlich informiert wurde, dass der Referenzzinssatz gesenkt wurde, können Sie sich schriftlich mit einem Herabsetzungsbegehren an Ihren Vermieter wenden und eine Neuberechnung ihres Mietzinses verlangen. Der Vermieter hat sodann 30 Tage Zeit zur Stellungnahme.

Neuberechnung! - nicht automatische Senkung

Es ist zu beachten, dass bei einer Berechnung auch andere Werte wie der Teuerungsausgleich oder der allgemeine Kostenstand neu berechnet werden. Beim Teuerungsausgleich hat der Vermieter das Recht, 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) aufzurechnen. Unter der Kostensteigerung ist die Kostensteigerung der Betriebskosten zu verstehen, d.h. der Kosten die im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Bewirtschaftung der betreffenden Liegenschaft anfallen und nicht durch die vom Mieter bezahlten Nebenkosten abgegolten sind z.B. Versicherungsprämien, Hauswart, Zu- und Abwasser, Kehricht etc. falls sie nicht in den NK abgerechnet werden.

Das Bundesgericht verlangt, dass diese Kostensteigerungen aus einem Vergleich der Kosten der letzten 3 Jahre mit den Kosten der davorliegenden 3-Jahresperiode erfolgt. Da diese Berechnung einen unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand verursacht, haben sich in zahlreichen Regionen von den Schlichtungsbehörden anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5% - 1% für die Kostensteigerungen eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrenden Investitionen verrechnen.

Es kann durchaus vorkommen, dass eine Senkung des Referenzzinssatzes selbst zwar eine Senkung der Miete zur Folge hat, aber die zwei anderen Komponenten eine Erhöhung der Miete vorsehen. Da all diese Posten miteinander verrechnet werden, resultiert schlussendlich entweder ein positiver oder negativer Saldo. Der positive Saldo bedeutet für den Mieter eine Erhöhung der Miete wobei der negative Saldo eine Senkung zugunsten des Mieters zur Folge hat.

Ausnahmen

Bei befristeten Mietverhältnissen oder Verträgen mit einer mehrjährigen Mindestdauer (i.d.R. Geschäftsräume), bei denen der Mietzins meist einer Indexklausel folgt oder gestaffelt ist, hat ein neuer Referenzzinssatz keinen Einfluss auf die Mietzinsgestaltung.

Haben die Parteien Zahlungspläne vereinbart, dann gelten im Falle von Hypothekarzinsänderungen die im Mietvertrag vereinbarten Regeln - eine zusätzliche Anpassung nach oben oder nach unten an den veränderten Referenzzinssatz kann nur vorgenommen werden, wenn dies im Mietvertrag vorgesehen ist.

Fazit

Ergibt sich gesamthaft ein Senkungsanspruch, so muss der Vermieter die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall drei Monate) auf den nächstmöglichen Kündigungsterminhin vornehmen. Anders als eine Mietzinserhöhung, welche mit einem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden muss, kann die Mietzinsreduktion gemäss Mietrecht formlos erfolgen.

Es empfiehlt sich aber in jedem Fall, eine detaillierte, nachvollziehbare Mitteilung zu machen, aus der die einzelnen Erhöhungs- und Senkungsfaktoren aufgeführt und die aktuellen Berechnungsgrundlagen (Referenzzins, Landesindex der Konsumentenpreise, Betriebs- und Unterhaltskosten) ersichtlich sind. Dies schafft klare Grundlagen für spätere Zinsanpassungen.

Wird dem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprochen, hat der Mieter wiederum 30 Tagen Zeit, diesen Entscheid bei der kant. Schlichtungsbehörde schriftlich oder mündlich anzufechten.

Chirico Immobilien-Dienstleistungen GmbH
Frau Isabelle Kocher
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel.: 032 652 10 53

