

Häufige Fragen und Antworten zum Thema Referenzzinssatz

Was ist der Referenzzinssatz?

Beim Referenzzinssatz handelt es sich um einen hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet.

Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes haben Mieterinnen und Mieter grundsätzlich Anspruch auf eine Mietzinssenkung, sofern der aktuelle Nettomietzins auf einem höheren Referenzzinssatz basiert. Steigt der Referenzzinssatz, kann im Gegenzug der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen.

Der Referenzzinssatz wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vier Mal pro Jahr (jeweils Anfang März/Juni/September/Dezember) neu festgelegt.

Weitere Informationen sind auf der Webseite des Bundes publiziert:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

Was versteht man unter Teuerungsausgleich?

Die Teuerung auf dem investierten Eigenkapital wird anhand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ermittelt. Gegenübergestellt werden die Indexdaten zwischen der letzten Mietzinsanpassung resp. dem Mietvertragsabschluss und dem Index im Zeitpunkt der aktuellen Mietzinsveränderung.

Der Landesindex der Konsumentenpreise wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) monatlich publiziert.

Weitere Informationen sind auf der Webseite des Bundes publiziert:

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/landesindex-konsumentenpreise.html>

Was versteht man unter Kostensteigerung?

Die allgemeine Kostensteigerung berücksichtigt gestiegene Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft. Da diese Kostensteigerung nur mit enormem Aufwand effektiv nachzuweisen ist, werden von den Schlichtungsbehörden Pauschalen bis 1% pro Jahr akzeptiert.

Was muss bei der Mietzinserhöhung beachtet werden?

Der Vermieter muss dem Mieter die Mietzinserhöhung fristgerecht mit amtlich genehmigtem Formular mitteilen. Als mögliche Anpassungstermine gelten die im Mietvertrag vereinbarten Kündigungstermine und, sofern nichts vereinbart, die ortsüblichen Kündigungstermine. Die Mietzinsanpassung muss mind. 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter ankommen. Die Mietzinsanpassungsformulare müssen nicht getrennt an jeden Mieter, Ehegatten oder eingetragenen Partner zugestellt werden.

Warum erhalten nicht alle Mietparteien eine Anpassung und warum kann diese unterschiedlich ausfallen?

Die Mietzinsanpassung basiert auf den aktuell gültigen Konditionen/Kostenständen des Mietvertrags oder der letzten Mietzinsanpassung. Nicht alle Mietverhältnisse basieren auf den gleichen Grundlagen (Referenzzinssatz / Teuerungsausgleich / Kostensteigerung). Dies ist abhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Ebenfalls können andere Kündigungsfristen vereinbart sein, was zu unterschiedlichen Daten bei einer Mietzinsanpassung führen kann.

Kann einer Mietzinserhöhung widersprochen werden?

Ja, innert Frist kann gegen die Mietzinserhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde Einsprache eingelegt werden (siehe Rechtsmittelbelehrung).