

Möglichkeiten als Vermieter bei Senkung des Referenzzinssatzes

„Ich bin Vermieter eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen. Bekanntlich wurde der Referenzzinssatz von 1,75 auf 1,5% gesenkt. Die Mieter haben mich schriftlich um eine Senkung des Mietzinses ersucht. Was kann ich machen?“

Als Erstes ist festzuhalten, dass Sie als Vermieter nicht verpflichtet sind, von sich aus aktiv zu werden. Wenn sich die Mieter indessen schriftlich bei Ihnen melden, sind Sie verpflichtet zu reagieren, d.h., den Senkungsanspruch zu prüfen und gegebenenfalls die Miete auf den nächsten Kündigungstermin zu senken. Massgebend für den Zeitpunkt der Mietzinssenkung ist der Eingang des Schreibens bei Ihnen. Sie sind verpflichtet, innert 30 Tagen nach Erhalt des Schreibens des Mieters zu reagieren, da andernfalls der Mieter die Schlichtungsstelle anrufen kann.

Grundsätzlich ist es, dass Sie den Mietern die Reduktion des Referenzzinssatzes von 1,75 auf 1,5 %, also um 2,91 %, gewähren müssen, ausser Sie hätten im Mietvertrag einen Mietzinsvorbehalt/eine Mietzinsreserve vorgesehen. Sie können zudem eine Senkung des Mietzinses ablehnen mit der Einrede des ungenügenden Ertrags (d.h., die Miete ist nicht mehr kostendeckend oder der Nettoertrag ist maximal 2 %) oder mit der Einrede der Orts- bzw. Quartierüblichkeit. Letzteres ist vor Gericht schwierig beweisbar, da sie Erhebungen über den durchschnittlichen Mietzinses für ziemlich genau vergleichbare Wohnungen im Ort oder Quartier benötigen. Für die Einrede des ungenügenden Ertrags müssen Sie Ihre Zahlen veröffentlichen und belegen, dass Sie bei einer Senkung des Mietzinses einen ungenügenden Ertrag erzielen. In den meisten Fällen müssen Sie also einem Begehren um Mietzinsherabsetzung aufgrund der Senkung des Referenzzinses nachgeben.

Es empfiehlt sich, dem Mieter im Antwortschreiben eine Rechnung zu präsentieren, da damit die Akzeptanz für den neuen Mietzins steigt. Dabei rechnen Sie den neuen Nettomietzins aufgrund der prozentualen Änderungen des Referenzzinssatzes aus (also momentan minus 2,91 %, soweit vorher der massgebende Referenzzinssatz 1,75 % war). Im Gegenzug können Sie die Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen (im Kanton St. Gallen praxisgemäss 10 % der Teuerung) und allfällige seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommene wertvermehrnde Investitionen aufrechnen. Grundsätzlich können Sie dieses Schreiben schriftlich machen, sollte aber ihre Aufrechnung höher als der Senkungsanspruch aufgrund der Änderung des Referenzzinssatzes sein (was nur bei wertvermehrnden Investitionen der Fall sein kann), ist das amtliche Formular für Mietzins erhöhungen zu verwenden.

Dr. Martin E. Looser, Rechtsanwalt & Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau
www.kuenglaw-sg.ch



10. Juli 2017 / Dr. Martin E. Looser