

M + W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, Oktober 2020

www.mieterverband.ch

Erfolg im Kampf gegen
steigende Mieten
Seite 6



Überraschungssieg in Luzern

Im Kanton Luzern haben die Stimmberechtigten eine Initiative zur Einführung der Formularpflicht angenommen. Sie ist ein Mittel im Kampf gegen die unablässig steigenden Mieten.

Mit dem Slogan «Fair von Anfang an» warb der MV Luzern für seine Initiative.



Foto: MV Luzern

Rückenwind für die Stadt

Der Abstimmungskampf fand vor einem spannenden Hintergrund statt. Davon zeugt auch das starke Resultat in der Stadt Luzern.



Cyrill Studer Korevaar,
Geschäftsführer
MV LUZERN NW OW UR

Am Schluss machten 364 Stimmen den Unterschied: 50,1 Prozent der Luzerner Stimmberechtigten sagten am 27. September Ja zur Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete». Dieses Ja ist bemerkenswert, hatten doch selbst die Initiant*innen des Mieterinnen- und Mieterverbands kaum damit gerechnet. Sowohl der Kantonsrat als auch der Regierungsrat waren gegen die Initiative und von bürgerlicher Seite, namentlich vom Hauseigentümerverband, hatte es wie erwartet grossen Widerstand gegeben.

Grosse Zustimmung erhielt die Initiative insbesondere dort, wo die Menschen am meisten unter den hohen Mieten leiden. In der Stadt Luzern lag der Anteil Ja-Stimmen bei satten 68,6 Prozent.

Achter Kanton mit Formularpflicht

Luzern ist damit der achte Kanton, der eine Formularpflicht einführt. Neben den Westschweizer Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt kennen Zug, Zürich und seit zwei Jahren auch Basel-Stadt dieses Instrument. Im Kanton Tessin ist zurzeit ein entsprechender Vorstoss im Kantonsparlament hängig. Konkret bedeutet die Formularpflicht, dass die Vermieterschaft den Neumietter*innen beim Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert auf einem amtlichen Formular mitteilen muss, wie viel die Mietenden vor ihnen für die gleiche Wohnung bezahlt haben. Eine allfällige Erhöhung der Miete muss begründet werden. Die Formularpflicht gilt allerdings erst, wenn die Leerstandsziffer im Kanton – also der Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand – bei 1,5 Prozent oder darunter liegt. Im

Gleich vorweg: Mit einem Ja zur Transparenzpflicht im Kanton Luzern haben die wenigsten gerechnet. Im ländlich geprägten Umfeld haben Volksanliegen selten eine Chance. Gerade einmal drei Initiativen schafften in den letzten zwanzig Jahren die Hürde – alle mit bürgerlichem Anliegen. Die letzte lancierte der Hauseigentümerverband (HEV) vor sechs Jahren, sie führte zur Abschaffung der moderaten Liegenschaftssteuer.

Vor diesem Hintergrund ist unser knapper Sieg geradezu eine Zäsur und für zukünftige Anliegen abseits des bürgerlichen Mainstreams ein wichtiges Zeichen. Dies obwohl die Formularpflicht vorerst wegen des aktuellen Leerwohnungsstands nicht eingeführt wird.

Bei einem 50,1%-Sieg spielt letztlich jeder noch so kleine Faktor eine Rolle. Unverhoffte Schützenhilfe erhielten wir ausgerechnet von der Kantonsregierung. Dazu muss man wissen: Seit 2015 besteht das fünfköpfige Gremium ausschliesslich aus bürgerlichen Männern, keiner davon im Kantonshauptort wohnhaft. Bereits unter der Vorgängerregierung reichte der damalige Kantonsrat und heutige Nationalrat Michael Töngi 2012 einen Transparenzvorstoss ein. Die damals noch breiter aufgestellte Regierung unterstützte das Anliegen, scheiterte aber am Parlament. Die Argumente der jetzigen Regierung hingegen deckten sich weitgehend mit denjenigen des HEV. Hinzu kam ein mietpolitisches Ringen mit der Stadt Luzern, welches ins Jahr 2017 zurückreicht: Damals lag die lokale Leerwohnungsziffer bei 1,03%, und eine Comparis/ETH-Studie wies für den Kantonshauptort eine Mietpreisssteigerung von 82% innert zehn Jahren nach. Parlament und Regierung baten die zuständige Kantonsregierung um die örtliche Transparenzpflicht. Diese schlug das Begehren salopp aus und verwies stattdessen auf unsere laufende Unterschriftensammlung.

Transparenzpflicht für die Stadt Luzern

Ähnliche Episoden folgten und wirkten auf die Stadtbevölkerung zunehmend arrogant. Etwa die negativen Auswirkungen der rigorosen kantonalen Tiefsteuerepolitik auf die Stadt. Oder verstärkte Kostenabtretungen an den Kantonshauptort. Und nicht zuletzt die kantonale Projektierung von zusätzlichen Strassenflächen mit gravierenden Folgen für etliche Stadtquartiere. Gegen diese formierte sich ein breiter Widerstand, welcher – ebenfalls am 27. September – in einem klaren Verdikt gipfelte: 72,7% zeigten in einer städtischen Abstimmung der Kantonsregierung die rote Karte. Unsere Initiative setzte parallel dazu mit 68,6% Ja-Stimmen in der Stadt Luzern ebenfalls ein starkes Zeichen. Mit diesem demokratisch legitimierten Rückenwind verlangen wir nun von der Kantonsregierung, die Stadt endlich die Transparenzpflicht einführen zu lassen. Die Antwort ist noch ausstehend. Leider, denn es presst – trotz einer regen Bautätigkeit hat sich die städtische Leerwohnungsziffer in letzter Zeit wieder verschärft (aktuell 1,16%). Und hoffentlich trägt unser Abstimmungserfolg überdies dazu bei, dass sich der Kanton in Zukunft wieder um einen stärkeren Stadt-Land-Ausgleich bemüht.

Kanton Luzern liegt sie momentan mit 1,53 Prozent knapp darüber.

Mieten sind viel zu hoch

Die Formularpflicht schafft Transparenz. Aber nicht nur das: Sie ist auch ein Mittel im Kampf gegen die ständig steigenden Mieten. Gemäss einer Studie der Raiffeisen Bank von 2017 zahlen Mietende hierzulande 40 Prozent zu viel für ihre Wohnungen. Dabei befinden sich die Hypothekarzinsen seit 2008 in einem nie dagewesenen Sinkflug. Analog dazu ist der Referenzzinssatz, der sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken stützt, seit seiner Einführung 2008 von 3,5 auf heute 1,25 Prozent gesunken. Da die Mieten an den Referenzzinssatz angepasst werden müssten, sollten eigentlich auch sie sinken. Das tun sie aber nicht – im Gegenteil. Gemäss dem Mietindex des Bundesamts für Statistik steigen sie seit Jahrzehnten an. Seit dem Jahr 2000 um mehr als 28 Prozentpunkte.

Ein Problem ist, dass viele Vermieter*innen die Senkungen des Referenzzinses nicht an die Mietenden weitergeben. Es gibt aber noch einen anderen Grund für die unablässig steigenden Mieten: Wechsel in der Mieterschaft werden oft für eine Erhöhung des Mietzinses genutzt. Manche Eigentümer-schaften gehen sogar so weit, ganze Liegenschaften leerkündigen, nur damit sie die Mieten und damit ihre Rendite erhöhen können.

Formular bringt Transparenz

Solche Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, solange die Vermieterschaft sie nicht durch steigende Kosten rechtfertigen kann. Die Mietenden haben das Recht, sie bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Diese nimmt eine Überprüfung des Anfangsmietzinses vor, sofern bestimmte Voraussetzungen – etwa eine Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent – gegeben sind.

Das Problem ist nur: Meist wissen die neuen Mietenden gar nicht, wie hoch die Miete vorher überhaupt war. Von Gesetzes wegen haben sie zwar das Recht, es zu erfahren. Doch viele wollen sich verständlicherweise nicht gleich zu Beginn mit der Vermietung anlegen. Hinzu kommt, dass der gesetzliche Informa-

tionsanspruch nur schwer durchgesetzt werden kann. Es hat für die Vermieterschaft keine rechtlichen Folgen, wenn sie sich weigert, den Vormietzins offenzulegen.

Das Formular sorgt für klare Verhältnisse und schafft Transparenz zwischen den beiden Vertragsparteien. Der Mieterschaft hilft es dabei, eine mögliche ungerechtfertigte Mieterhöhung zu erkennen und gegebenenfalls dagegen vorzugehen. Die Vermieterschaft wiederum wird sich eine ungerechtfertigte Erhöhung zweimal überlegen, wenn sie diese den neuen Mietenden auf einem Formular mitteilen muss.

Die Statistik der Schlichtungsbehörden zeigt, dass in Kantonen mit Formularpflicht etwas mehr Mietende von ihrem Recht Gebrauch machen, den Anfangsmietzins anzufechten. Gesamtschweizerisch ist der Anteil Schlichtungen mit diesem Inhalt allerdings immer noch sehr tief.

Auch der Bundesrat wollte sie

Das Anliegen der Formularpflicht kommt übrigens keineswegs immer nur aus der Ecke des Mieterinnen- und Mieterverbands, wie man meinen könnte: 2015 war es unsere Landesregierung, die die Formularpflicht als Massnahme gegen den Anstieg der Mietzinse einführen wollte. Und zwar landesweit und unabhängig von der jeweils aktuellen Leerstands-ziffer. In seiner Botschaft schrieb der Bundesrat damals, mit der Änderung bezwecke er «mehr Transparenz und damit eine preisdämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt». National- und Ständerat schickten das Vorhaben jedoch bachab, noch bevor es überhaupt beraten wurde. Seither liegt der Ball wieder bei den Kantonen.

[Das Recht, einen missbräuchlichen Anfangsmietzins anzufechten, steht grundsätzlich allen Mietenden in der Schweiz zu. Was Sie dabei beachten sollten, lesen Sie in unserem aktuellen Mieltipp auf den Seiten 18 bis 20.](#)

Was tun bei saftigen Mietzinsaufschlägen?

Bei Wechseln der Mieterschaft ist der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen aufgeweicht. Doch vollkommen ausgeliefert ist man der Vermieterschaft nicht.

Nach schier endloser Suche haben Frieda und Hans Hölzel doch noch etwas Passendes gefunden: Eine 2,5-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus am Stadtrand von Zürich. Nichts Besonderes. Mit Ausnahme des Mietzinses – der ist besonders hoch. Die 2500 Franken scheinen den Hölzels etwas viel, umso mehr, als die letzte Renovation schon etliche Jahrzehnte zurückzuliegen scheint. Diesen Eindruck bestätigt das Formular, welches ihnen der Vermieter zusammen mit dem Mietvertrag aushändigt, und auf dem steht, dass die Vormieterin nur 2000 Franken Miete bezahlt hat. Die 2500 Franken seien halt «orts- und quartierüblich», argumentiert er.

Während 30 Tagen anfechtbar

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist der Mietzins grundsätzlich Verhandlungssache. Und da Wohnungen ein knappes Gut sind, können Vermieter*innen ihre Interessen besonders gut durchsetzen. Damit Mietende der Vermieterschaft aber nicht schutzlos ausgeliefert sind, wurde der Artikel 270 OR geschaffen. Dieser erlaubt es Neumietter*innen von Wohnungen und Ge-

schäftsräumen grundsätzlich, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anzufechten. Damit die kantonale Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht sich der Sache annimmt, muss eine von drei Voraussetzungen gegeben sein: Der Mietvertrag muss entweder aus einer persönlichen Notlage heraus oder wegen Wohnungsknappheit unterschrieben oder der Mietzins mit der Neuvermietung «erheblich» erhöht worden sein. Als «erheblich» gilt in der Praxis eine Erhöhung um mindestens 10 Prozent, als «persönliche Notlage» eine Scheidung oder Trennung, Nachwuchs, Veränderungen des Arbeitsorts oder eine bereits ausgesprochene oder drohende Kündigung des bisherigen Mietverhältnisses. «Wohnungsknappheit» schliesslich liegt vor, wenn die Leerstandsziffer weniger als 1,5 Prozent des lokalen Gesamtwohnungsbestands beträgt.

Frist nicht verpassen!

Froh darüber, endlich etwas gefunden zu haben, haben die Hölzels den Mietvertrag unverzüglich unterschrieben. Das bedeutet glücklicherweise nicht, dass sie

ihn nun nicht mehr anfechten könnten. Denn auch wenn die Unterschrift unter dem Mietvertrag steht, bedeutet das noch nicht, dass der darin genannte Mietzins akzeptiert wird. Was die Hölzels allerdings beachten müssen, ist die 30-tägige Frist für die Anfechtung. Lassen sie diese ungenutzt verstreichen, gilt der im Mietvertrag festgesetzte Mietzins als akzeptiert und eine Reduktion ist nur noch möglich, wenn zum Beispiel der Referenzzinssatz sinkt. Es ist deshalb wichtig, trotz Zügelstress sofort zu handeln.

Auskunftspflicht der Vermieterschaft

Damit Mietende die Chance einer Anfechtung überhaupt abschätzen können, haben sie gemäss Art. 256a Abs. 2 OR das Recht zu erfahren, wie hoch die Miete ihrer Wohnung zuvor war. In den Kantonen Genf, Freiburg, Neuenburg, Waadt, Zug, Zürich und neu auch Luzern (siehe Seiten 6 bis 8) muss die Vermieterschaft den bisherigen Mietzins auf einem amtlich genehmigten Formular offenlegen. Der Vermieter der Hölzels hat diesbezüglich vorbildlich gehandelt und ihnen den Mietzins des Vormieters auf dem For-

mular mitgeteilt. Hätte er das nicht getan, wären die Hölzels nicht an die 30-tägige Frist gebunden. Der Mietzins gilt in einem solchen Fall als nicht gültig vereinbart und die Mieterschaft kann auch nach Ablauf der 30 Tage noch beantragen, dass die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Mietzins im Zuge der sogenannten richterlichen Lückenfüllung festlegt.

Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?

Wenn eine der Voraussetzungen von Art. 270 OR erfüllt ist, heisst das aber noch nicht, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Als missbräuchlich gilt ein Mietzins erst, wenn die Vermieterschaft einen übersetzten Ertrag damit erzielt oder die Wohnung teurer ist als andere Wohnungen in vergleichbarem Zustand im Quartier (Orts- und Quartierüblichkeit). Als oberstes Prinzip des Mietrechts gilt, dass der Ertrag aus einem Mietobjekt nicht übersetzt sein darf. Selbst wenn sich der Mietzins also im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegt, können Neumietter*innen geltend machen, die Vermieterschaft erziele einen zu hohen Ertrag. Gehört die Liegenschaft schon lange derselben Eigentümerschaft, ist es aber oft schwierig, eine Ertragsberechnung vorzunehmen. In solchen Fällen müssen sich Neumietter*innen mit einer Beurteilung der Orts- und Quartierüblichkeit begnügen.

Hürden des Verfahrens

Will die Mieterschaft einen Anfangsmietzins anfechten, ist sie es, die die

Missbräuchlichkeit beweisen muss, die Vermieterschaft trifft dabei eine Mitwirkungspflicht. Nun ist dies für Mietende ohne Vorhandensein der nötigen Unterlagen nahezu unmöglich. Sie können aber beantragen, dass die Vermieterschaft eine Ertragsberechnung vorlegt.

Der Beweis des orts- und quartierüblichen Mietzinsniveaus ist ebenfalls schwierig. Dazu müssen mindestens fünf vergleichbare Mietobjekte gefunden werden, die sich bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem betroffenen Objekt vergleichen lassen. Das Bundesgericht hat die Beweispflicht der Mietenden bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses allerdings gelockert. Erhöht die Vermieterschaft den Mietzins bei einem Wechsel trotz rückläufigem Referenzzinssatz und rückläufiger Teuerung um mehr als 10 Prozent, ist sie es, die belegen muss, dass der Mietzins dem orts- und quartierüblichen Niveau entspricht. Gelingt ihr dies nicht, senkt das Gericht den Mietzins auf das zulässige Mass herab. Die Hölzels haben diesbezüglich gute Karten: Ihre Miete wurde um satte 25 Prozent erhöht. Es liegt also an ihrem Vermieter zu belegen, dass der neue Mietzins orts- und quartierüblich ist. Gelingt ihm dies allerdings, scheitert die Anfechtung und der festgelegte Mietzins von 2500 Franken ist gültig.

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses hat so ihre Tücken. Die Hölzels sollten sich deshalb am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

Haben Sie Mietprobleme?

 **HOTLINE 0900 900 800**
(CHF 4.40/Min.)

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.
Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.