

Tipps zur Anfechtung des Anfangsmietzinses

Im Kanton Zürich gilt die Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Das erleichtert das Vorgehen vor der Schlichtungsbehörde, um sich gegen eine Erhöhung zu wehren. In der Regel wird der Anfangsmietzins erhöht und als Begründung wird die sogenannte Orts- und Quartierüblichkeit vorgebracht.

Ein deutlich erhöhter Anfangsmietzins ohne vorgängige Renovationen ist oft missbräuchlich und anfechtbar. Lassen Sie sich über Erfolgsaussichten und Vorgehen bei uns beraten. Für eine erfolgreiche Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen gibt es keine Garantie und kein Rezept. Es hilft aber, gut vorbereitet an die Schlichtungsbehörde zu gehen.

- Mieter*innen mit Rechtsschutzversicherung empfehlen wir, rechtzeitig eine Anwaltsperson beizuziehen. Das Thema ist sehr komplex und umstritten, die Ergebnisse sind mit anwaltlicher Vertretung häufig besser. Die in der Mitgliedschaft beim MV Zürich enthaltene Rechtsschutzversicherung greift dann, wenn Sie vor Unterzeichnung des Vertrags mind. 60 Tage Mitglied gewesen sind (Karenzfrist). Wenden Sie sich an uns, um zu prüfen, ob ein Mandat möglich ist und wie das Vorgehen ist.
- Auch Mieter*innen ohne Rechtsschutzversicherung sollten prüfen, ob sie auf eigene Kosten eine Anwaltsperson beiziehen möchten. Wir können Ihnen auf Nachfrage Namen von erfahrenen Anwaltspersonen bekannt geben.
- Falls dies nicht infrage kommt: Wir beraten Sie gerne. Sie können sich bei uns in einem Verhandlungs-Coaching auf die Schlichtungsverhandlung vorbereiten. Melden Sie sich telefonisch bei uns (044 296 90 20), sobald Sie den Verhandlungstermin kennen. Teilen Sie uns mit, dass Sie einen Verhandlungscoaching-Termin wünschen. Bringen Sie alle relevanten Unterlagen an den Termin mit.

Anfechtung des Anfangsmietzinses

Die Anfechtung an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen muss innert 30 Tagen ab Übernahme der Schlüssel erfolgen. Eine Anfechtung ist erst möglich nach beidseitiger Unterschrift des Vertrages und nachdem man in die Wohnung eingezogen ist. Wichtige Ausnahme: Bei Untermieter*innen, die eine Wohnung übernehmen, in der Sie bereits wohnen, läuft die Frist ab Vertragsunterzeichnung.

Die Anfechtung erfolgt mit einem einfachen Brief, den Sie auf Ihr Mietverhältnis anpassen können. Musterbriefe dazu erhalten Sie in der Rechtsberatung oder auf unserer Website. Der Brief enthält bereits eine ausreichende Begründung. Alle im Vertrag genannten Mietparteien, Ehegatt*innen und eingetragene Partner*innen müssen den Brief unterzeichnen. Beilagen: Kopie des Mietvertrags, Kopie des Anfangsmietzins-Formulars. Senden Sie den Brief eingeschrieben und vor Ablauf der Frist an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen.

Wir raten dazu, den neuen Mietzins wegen Missbräuchlichkeit (dies ist ein rechtlicher Begriff) anzufechten. Zudem empfehlen wir, zu verlangen, dass die Rendite, die mit der Liegenschaft erzielt wird, offengelegt werden soll.

Auch Änderungen betreffend Nebenkosten sind häufig anfechtbar. Lassen Sie sich beim MV Zürich zum genauen Vorgehen beraten.

Nach der Anfechtung erhalten Sie und Ihre Vermieterschaft eine Eingangsbestätigung und später eine Vorladung von der Schlichtungsbehörde.

Wichtige Vorbereitungen

1. Konkrete Vergleichsobjekte

Wir raten dazu, dass Sie bei einer Erhöhung wegen Orts- und Quartierüblichkeit versuchen sollten, selber Vergleichsobjekte zu finden, um sie an der Verhandlung zu präsentieren. Vergleichsobjekte sind vergleichbare Wohnungen in der Umgebung, mit einem niedrigeren Mietzins als Ihrem nach der Erhöhung. Diese Wohnungen sollten sich ungefähr im gleichen Quartier befinden und eine ähnliche Lage haben (Lärm etc.). Der Ausbau (Balkon, Wohnküche, Bad etc.), das Alter und der Zustand sollten ebenfalls ähnlich sein.

Die Vergleichsobjekte dürfen nicht der gleichen Vermieterschaft gehören. Wohnungsinserate gelten streng genommen nicht als Vergleichsobjekte.

Verwenden Sie zur Suche nach Vergleichsobjekten unseren Musterbrief, den Sie Nachbar*innen in vergleichbaren Wohnhäusern in den Briefkasten legen oder sprechen Sie diese direkt an. Je mehr Beispiele Sie vorlegen und je genauer die Angaben (Fotos von Küche und Bad, Kopie des Mietvertrags) sind, umso besser. Aber die Erfahrung zeigt, dass auch wenige Vergleichsobjekte oder Objekte mit weniger genauen Angaben weiterhelfen können.

2. Schlichtungsbehörde

Fragen Sie vor der Verhandlung die Schlichtungsbehörde, ob die Gegenseite eine Anwaltsperson beigezogen und ob sie Unterlagen (z. B. eine Renditeberechnung) eingereicht hat. Sie haben das Recht auf Akteneinsicht vor dem Termin. Insbesondere vor einem Verhandlungs-Coaching sollten Sie diese Informationen unbedingt einholen.

3. Mietzinsstatistiken

Teilweise behelfen sich Schlichtungsbehörden für die Beurteilung eines Mietzinses auch mit Mietzinsstatistiken. Wir raten Ihnen, Ihren Mietzins auch mit diesen Statistiken zu prüfen und die Ergebnisse auszudrucken und mitzunehmen.

Stadt Zürich

www.bit.ly/mzstat-stzh

Kanton Zürich

www.bit.ly/mzstat-ktzh

Bund

www.bit.ly/mzstat-bund

4. Nettorendite

Bei der Nettorendite geht es darum, wieviel Ihre Vermieterschaft mit dem Mietzins verdient. Dabei spielen die Erwerbskosten und die Baukosten eine Rolle. Auch die laufenden Betriebskosten und die Kosten für Fremdkapital sowie Angaben, wie stark die Liegenschaft mit Hypotheken belastet ist, sind wichtige Faktoren.

Wenn Sie die Offenlegung der Rendite im Anfechtungsschreiben verlangt haben, dann müsste die Vermieterschaft die Unterlagen im Schlichtungsverfahren vorlegen. Häufig geschieht das aber nicht. Entscheidend kann sein, wie alt die Liegenschaft ist oder wann das letzte Mal eine wirtschaftliche Handänderung (Verkauf, Erbteilung etc.) stattfand. Ist die Liegenschaft jünger als 30 Jahre oder fand die letzte Handänderung vor weniger als 30 Jahren statt, ist die Vermieterschaft eigentlich verpflichtet, die Angaben offen zu legen.

Einige Abklärungen vor der Verhandlung können Sie selber treffen:

- Prüfen Sie, wie alt die Liegenschaft ist oder wann sie das letzte Mal verkauft (o. ä.) wurde.
- Im GIS-Browser des Kantons Zürich (maps.zh.ch) können Sie prüfen, ob das Baujahr Ihrer Liegenschaft weniger als 30 Jahre zurückliegt. Sie können auch telefonisch beim Grundbuchamt Auskunft verlangen.
- Falls Sie sonst keine Informationen erhalten, können Sie vom Grundbuchamt einen kostenpflichtigen Grundbuchauszug der Liegenschaft verlangen. Weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass Sie Angaben zu Handänderungen und zur konkreten Erwerbart benötigen (www.notariate-zh.ch/notariatssuche).

Vergleichsangebote

Falls Ihre Vermieterschaft auf Sie zukommt, um sich vor der Verhandlung zu einigen, verlangen Sie ein schriftliches Angebot. Gerne können Sie mit uns Rücksprache nehmen, ob es sinnvoll ist, den Vorschlag anzunehmen.

Wenn eine schriftliche Einigung zustande kommt, können Sie die Klage jederzeit kostenlos zurückziehen. Sobald Sie der Schlichtungsbehörde schriftlich mitteilen, dass Sie sich aussergerichtlich geeinigt haben und darum das Verfahren erledigt sei, wird die Verhandlung abgesagt.

An der Schlichtungsverhandlung

Die Schlichtungsbehörde kann nicht abschliessend entscheiden, ob der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Sie kann und soll aber einen Lösungsvorschlag machen. Um wie viel der Anfangsmietzins reduziert werden muss, ist im Einzelfall zu entscheiden. Häufig kommt es zu einem Kompromiss.

In einem Verhandlungs-Coaching-Termin bei uns informieren wir Sie über den Ablauf des Verfahrens und erarbeiten mit Ihnen die Argumentation und Strategie für die Verhandlung.

Mitglied werden beim MV Zürich

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich ist ein Verein. Wir leisten Hilfe zur Selbsthilfe.

Vorteile einer Mitgliedschaft

- Gratis persönliche Mietrechtsberatung
- Hilfe bei Wohnungsabgabe sowie Mängelberatung zu reduziertem Tarif
- Merkblätter und Bücher zu reduziertem Tarif
- Gratis die Mitgliederzeitschrift «Mieten & Wohnen» (6 x pro Jahr)
- Vertretung der Mieter*innen-Interessen auf politischer Ebene

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Geschäftsstelle Zürich
Tellstrasse 31, Postfach 292, 8021 Zürich

Geschäftsstelle Winterthur
Merkurstrasse 25, 8400 Winterthur

Mo-Fr 9-12 Uhr und 13.30-17 Uhr
044 296 90 20
info@mvzh.ch

Rechtsberatung immer nur nach Voranmeldung!
Telefonische Terminvereinbarung: 044 296 90 20
(Mo-Fr von 9-12 Uhr und 13.30-17 Uhr).