



RATGEBER RECHT

# Darf der Vermieter die Miete erhöhen?

**Ich habe von meinem Vermieter einen Brief erhalten, wonach die Miete erhöht wird. Darf er das oder kann ich mich wehren?**

Am 1. Juni 2023 wurde der Referenzzinssatz erstmals seit 2008 wieder erhöht, und zwar von 1,25 auf 1,5 Prozent. Beim Referenzzinssatz handelt es sich um den Durchschnittszinssatz, mit dem die Hypotheken auf schweizerischen Liegenschaften verzinst sind. Er stellt damit ein wichtiger Kostenfaktor für den Mietzins dar. Einige Vermieter haben die Erhöhung zum Anlass genommen, die Mietzins zu erhöhen. Das ist grundsätzlich zulässig, bedeutet aber nicht, dass jede Erhöhung berechtigt ist.

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes kann nur dann eine Mietzinsserhöhung rechtfertigen, wenn der bisherige Mietzins tatsächlich auf einem tieferen Referenzzinssatz beruhte. Um herauszufinden, welcher Referenzzinssatz Ihrem Mietzins zugrunde liegt, müssen Sie Ihren Mietvertrag konsultieren. Steht dort ein tieferer Referenzzinssatz oder wurde Ihr Mietzins in den vergangenen Jahren aufgrund der Senkungen jeweils nach unten angepasst, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins zu erhöhen. Steigt der Referenzzinssatz um 0,25 Prozent, darf der Mietzins um 3 Prozent erhöht werden. Zu beachten ist aber, dass der Vermieter den Mietzins nicht an die Mieter weitergegeben wurden, Sie also nicht von den tieferen Kosten profitiert haben.

**Anpassung an Teuerung möglich**  
Möglicherweise hat Ihr Vermieter die Erhöhung des Referenzzinssatzes auch gleich genutzt, um den Mietzins aufgrund der Teuerung nach oben anzupassen. Auch das ist grundsätzlich zulässig. Diesbezüglich darf der

Vermieter den Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen. Ist der Landesindex der Konsumentenpreise also im Vergleich zum Zeitpunkt, an dem Ihr Mietzins festgelegt wurde, beispielsweise um 10 Prozent gestiegen, darf die Miete um 4 Prozent erhöht werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband stellt online einen Rechner zu Verfügung, mit dem ermittelt werden kann, ob die Erhöhung diesen Anforderungen entspricht.

## Erhöhung auf Kündigungstermin

Die Erhöhung darf zudem erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen. Auch hier müssen Sie in Ihrem Mietvertrag nachschauen, was Sie in Sachen Kündigungsfristen und -termine vereinbart haben. Sofern Sie nichts anderes vereinbart haben, gilt die gesetzliche Mindestfrist von drei Monaten. Das heisst, der

Mietzins kann frühestens per Oktober 2023 erhöht werden. Die Erhöhung muss zwingend mit dem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet worden sein.

## Ungerechtfertigte Erhöhung

Wenn Sie nach dem Gesagten davon ausgehen, dass die Mietzinsserhöhung ungerechtfertigt erfolgte, können Sie die Erhöhung innert 30 Tagen anfechten. Diese Frist beginnt ab dem Tag, an dem Ihnen die Erhöhung mitgeteilt wurde. Die Anfechtung ist an die Schlichtungsbehörde zu richten. Nachdem die Schlichtungsbehörde die Anfechtung erhalten hat, wird sie den Vermieter darüber informieren und zu einer Schlichtungsverhandlung vorladen.

In vielen Fällen wird anlässlich der Verhandlung eine Lösung gefunden. Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Falls anlässlich der Verhandlung keine Einigung erzielt werden

RATGEBER RECHT

## Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren.

Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an [redaktion@surseerwoche.ch](mailto:redaktion@surseerwoche.ch). **RED**

kann, erhalten Sie die Klagebewilligung. Damit können Sie die Sache ans Gericht weiterziehen, wobei es sich spätestens dann empfiehlt, juristische Unterstützung einzuholen.