

Merkblatt Praxis der Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich bei Mietzinserhöhungen

Anlässlich eines Erfahrungsaustauschs der Schlichtungsbehörden aller Bezirke im Kanton Zürich vom 19. Oktober 2023 haben sich die Teilnehmenden auf folgende Grundsätze verständigt, die bei der Beurteilung von Anfechtungen von Mietzinserhöhungen zu berücksichtigen sind. Die Schlichtungsbehörden erhoffen sich davon, den Betroffenen eine ausserbehördliche Einigung zu erleichtern.

1. Eine Erhöhung des **Referenzzinssatzes** um 0.25% berechtigt die Vermieterschaft zu einer Erhöhung des Nettomietzinses um 3%.
2. Zusätzlich darf der Nettomietzins um 40% der **Teuerung** (Landesindex der Konsumentenpreise) angepasst werden.
(Formel: $[\text{neuer Indexstand} - \text{alter Indexstand}] \times 40 : \text{alter Indexstand}$)
3. Die **allgemeine Kostensteigerung** (insbesondere wegen Erhöhung von Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien und Unterhaltskosten) kann zu einer weiteren Erhöhung des Nettomietzinses führen. Grundsätzlich hat die Vermieterschaft eine Kostensteigerung bei diesen Auslagen nachzuweisen. Die Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich rechnen zur Vereinfachung allerdings mit Kostensteigerungspauschalen. Aktuell werden dabei folgende Pauschalen angewendet (in % vom Nettomietzins pro Jahr):
 - 0.0%: bei Neubauten (d.h. Bauten bis zum Alter von 5 Jahren)
 - 0.25%: wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden
 - 0.5%: wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden

Vor Gericht muss die Vermieterschaft für die Kostensteigerung dann aber Belege einreichen. Pauschalen werden nur ausnahmsweise zugelassen. Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Mietzinserhöhungen werden grundsätzlich von der **letzten verbindlichen Mietzinsfestsetzung** (gerichtlicher Vergleich, rechtskräftige Mietzinserhöhung oder Anfangsmietzins) her berechnet. In Einzel-

fällen kann aufgrund von konkreten Umständen anders gerechnet werden. Weitere Informationen zur Mietzinserhöhung finden Sie im Internet: <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/mietzinserhoehung.html>

Wenn sich die Mieterschaft und die Vermieterschaft vor der Schlichtungsverhandlung einigen, schicken Sie der Schlichtungsbehörde bitte sofort die Vereinbarung bzw. den Klagerückzug **mit Originalunterschriften** per Post. Es müssen alle Personen unterschreiben, die auch das Schlichtungsbegehren unterschrieben haben. Wenn wir keine schriftliche Vereinbarung bzw. keinen Klagerückzug erhalten, werden Sie zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen. Das kann aber einige Zeit dauern. Wir bitten Sie um Geduld.

Die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pacht-
sachen des Kantons Zürich