



Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen des Kantons Zürich

Zürich, 14. November 2023

Medienmitteilung der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen des Kantons Zürich

Einheitliche Praxis zur Kostensteigerungspauschale

Die zwölf zürcherischen Schlichtungsbehörden vereinheitlichen ihre Praxis bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen. Inskünftig wenden alle Behörden die gleichen Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der Kostensteigerungspauschale an.

Die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen aller zwölf Bezirke haben sich auf eine einheitliche Praxis bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen geeinigt. Insbesondere wurde die teilweise unterschiedliche Handhabung bezüglich Kostensteigerungspauschalen vereinheitlicht. Den betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie Vermietenden wird es dadurch auch erleichtert, sich ausserbehördlich zu einigen.

Auf folgende aktuell geltende Kriterien zur Bestimmung der Kostensteigerungspauschale (in % des Nettomietzinses pro Jahr) haben sich die Schlichtungsbehörden geeinigt:

- 0.0%: bei Neubauten (d.h. Bauten bis zum Alter von 5 Jahren),
- 0.25%: wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden,
- 0.5%: wenn wenige oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden.

Da jeweils der konkrete Einzelfall massgeblich ist, kann von diesen Vorgaben ausnahmsweise abgewichen werden.

Kostensteigerungspauschalen bilden die dauerhafte Erhöhung von Aufwendungen ab, die der Vermieterschaft für die Instandhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch entstehen. Im Schlichtungsverfahren sind solche Pauschalen zur Vereinfachung üblich. Vor Gericht hingegen muss die Vermieterschaft die behauptete Kostensteigerung mittels Belegen nachweisen; Pauschalen werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Mietzinserhöhungen werden grundsätzlich von der letzten verbindlichen Mietzinsfestsetzung her berechnet (gerichtlicher Vergleich oder Entscheid, rechtskräftige Mietzinserhöhung oder Anfangsmietzins). Weitere Informationen zur Mietzinserhöhung finden Sie im Internet: <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/mietzins-erhoehung.html>

Kontakt: Patrick Strub, RA lic. iur., Medienbeauftragter des Bezirksgerichts Zürich
Telefon: 058 111 66 30, E-Mail: medien.zuerich@gerichte-zh.ch