

# Mietzinssenkung: So geht's !

Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten ist in zwei Schritten von 3.50% auf 3.00% gesunken. So wie der Vermieter bei Zinserhöhungen das Recht hat, den Mietzins anzupassen, haben die Mieterinnen und Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf Mietzinsreduktion, wenn der Hypo-Referenzzins sinkt. Das müssen Sie tun, um zu Ihrem Recht zu kommen.

**Hinweis:** Diese Ausführungen gelten für «normale» Mietverträge. Indexierte Verträge oder staatlich verbilligte Mieten (oft bei Genossenschaften) folgen andern Regeln. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Mieterinnen- und Mieterverband oder bei Ihrer Genossenschaft.

## Kurze Prüfung Ihres Senkungsanspruchs

Schauen Sie auf der letzten Mietzinserhöhungsanzeige (wenn noch keine erfolgte auf Ihrem Mietvertrag) nach, welcher Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz dort aufgeführt ist.

Liegt dieser Satz höher als der aktuelle Referenzzinssatz von 3.0 Prozent, so haben Sie einen Mietzinssenkungsanspruch. Wie hoch dieser in Ihrem Falle ist, können Sie der nebenstehenden Tabelle entnehmen.

**Wichtig:** Auch wenn Sie kürzlich eine Mietzinssenkung (auf den Referenzzinsstand von 3.25%) erhalten, haben Sie nun Anspruch auf eine weitere Mietzinssenkung (auf den neuen Referenzzinssatz von 3%).

### Ihr Senkungsanspruch

Ihre Miete beruht auf einem Zinssatz...	Mietzinssenkung bei Referenzzinssatz 3.0%
...von 4.25%	-13.04%
...von 4.00%	-10.71%
...von 3.75%	-8.26%
...von 3.50%	-5.66%
...von 3.25%	-2.91%
...von 3.00%	0.00%

**Hinweis:** Bis zum 9. September 2008 waren für die Mietzinsberechnung die Hypothekarzinsen der jeweiligen Kantonalbanken massgebend. Seit dem 10. September 2008 gilt gesamtschweizerisch der sogenannte «Referenzzinssatz für Hypotheken». Diese Zinssätze finden Sie auf der MV-Homepage: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (unter: «MietrechtOnline» – «Referenzzins»)

## Teuerung berechnen

Der Vermieter kann nun mit Ihrem Senkungsanspruch einen Teil (40%) der Teuerung verrechnen. Wieviel das aktuell ist, können Sie der untenstehenden Tabelle entnehmen.

**Beispiel:** Bei der Mietzinserhöhung auf Sommer 2008 hat der Vermieter vermerkt, dass die Teuerung bis zum Mai 2008 ausgeglichen sei. Im Feld «Mai 2008» aus untenstehender Tabelle können Sie ablesen, dass Sie – da die Teuerung rückläufig war – sogar noch ein weiteres 'Guthaben' von 0.38% haben. Hätte der Vermieter z.B. vermerkt, dass die Teuerung bis «Mai 2007» ausgeglichen sei, könnte er 0.75% abziehen.

### Abzug des Vermieters für die Teuerung (40%) seit ..... (Vertragsabschluss oder letzte Mietzinsanpassung)

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
<b>2005</b>	2.03%	1.90%	1.82%	1.48%	1.52%	1.61%	1.86%	1.78%	1.61%	1.24%	1.36%	1.40%
<b>2006</b>	1.48%	1.36%	1.40%	1.03%	0.95%	0.99%	1.24%	1.19%	1.28%	1.11%	1.15%	1.15%
<b>2007</b>	1.44%	1.36%	1.32%	0.87%	0.75%	0.71%	0.95%	0.99%	0.95%	0.63%	0.43%	0.35%
<b>2008</b>	0.47%	0.39%	0.27%	-0.04%	-0.38%	-0.42%	-0.27%	-0.15%	-0.19%	-0.42%	-0.15%	0.04%
<b>2009</b>	0.39%	0.31%	0.43%	0.08%	0.00%	-0.04%	0.19%	0.16%	0.16%	-0.08%	-0.15%	-0.04%
<b>2010</b>	0.00%											

Weiter können Vermieter die Verrechnung gestiegener Unterhaltskosten geltend machen. Er muss diese Kostensteigerung konkret nachweisen können, vielfach werden aber Pauschalen eingesetzt. Verrechnet der Vermieter Pauschalen von 0.5 Prozent und höher, so sollten Sie dies nicht ohne Überprüfung akzeptieren. Lassen Sie sich vom MV beraten.

## Brief an den Vermieter schicken

Wenn die obigen Schritte ergeben, dass Sie eine Mietzinssenkung zu gute haben, **so erkundigen Sie sich schriftlich bei der Vermieterschaft, wie sich die Referenzzinssenkung auf Ihren Mietzins auswirkt** (→Musterbrief 1 auf der Rückseite).

Das Mietrecht sieht zwar vor, dass der Vermieter bei sinkendem Referenzzinssatz die Miete entsprechend zu senken hat. Leider 'vergessen' viele Vermieter von sich aus aktiv zu werden und in diesem Falle muss die Mieterschaft den Vermieter daran 'erinnern'. Tun Sie dies mit dem Musterbrief 1 – die Erfahrung zeigt, dass die Mieten in den meisten Fällen gesenkt werden, wenn die Mieterinnen und Mieter eine Senkung verlangen.

## Musterbrief 1:

Sehr geehrte Damen und Herren

Den Medien konnte ich entnehmen, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken gesunken ist. Ich ersuche Sie höflich, meine Nettomiete auf den nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren und dabei auch allfällig noch nicht weitergegebene frühere Hypothekarzinsenkungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitte ich Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen.

Sollten Sie meinem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüssen

*R. Mieter*

Renate Mieter

## Antwort der Vermieterschaft prüfen

Der Vermieter muss **innert 30 Tagen** zu Ihrem Senkungsbegehren Stellung nehmen. Kontrollieren Sie insbesondere, dass der Vermieter keine Pauschalen für gesteigerte Betriebs- und Unterhaltskosten von 0.5 oder mehr verrechnet. Wenn der Vermieter Ihren Anspruch teilweise oder sogar ganz bestreitet, so können Sie die Mietzinssenkung vom Mieterinnen- und Mieterverband überprüfen lassen.

## Schlichtungsstelle

Reagiert der Vermieter innert 30 Tagen nicht, so müssen Sie sich innert 60 Tagen nach Versand Ihres Briefes an die Schlichtungsbehörden wenden. Wenn Sie vom Vermieter eine Antwort erhalten, aber bei der Überprüfung der Mietzinssenkung zum Schluss kommen, dass sie zu wenig hoch ausfällt, so müssen Sie ab Erhalt der Antwort innert 30 Tage ebenfalls an die Schlichtungsbehörde (Bern: Mietamt) gelangen (→Musterbrief 2). Lassen Sie sich in diesem Fall vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

## Musterbrief 2:

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 270a OR fechte ich den Mietzins meiner Wohnung.....<sup>1</sup>, als missbräuchlich an und beantrage per .....<sup>2</sup> eine angemessene Herabsetzung. Meine Vertragsbedingungen sowie die letzte Mietzinsanpassung können Sie den beiliegenden Kopien entnehmen.

Der Vermieter wurde fristgerecht um eine entsprechende Mietzinssenkung ersucht. (**Entweder** [wenn Sie keine Antwort vom Vermieter erhalten haben]: Er hat auf dieses Begehren nicht reagiert, **oder** [wenn Sie mit seiner Antwort nicht einverstanden sind]: Ich bin mit seiner Stellungnahme nicht einverstanden [evtl. eine kurze Begründung]).

Ich behalte mir ausdrücklich vor, meinen Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung aufgrund der vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüssen

*R. Mieter*

Renate Mieter

1 = Hier die Adresse des Mietobjektes einsetzen

2 = Hier den vertraglichen Kündigungstermin einsetzen

## Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband

Wenn Sie unsicher sind, so lassen Sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Nehmen Sie dazu folgende Unterlagen mit:

- Mietvertrag
- alle Mietzinsanpassungen
- Die allfällige Stellungnahme des Vermieters zu Ihrem Herabsetzungsgesuch bzw. die Unterlagen, welche Ihnen der Vermieter zur Berechnung der Unterhaltskosten zugestellt hat.
- Allfällige weitere Korrespondenz



Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

**Rechtsberatung:** Die Adressen der Rechtsberatungsstellen der kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbände finden Sie auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder können unter Tel. 043 / 243 40 40 erfragt werden.

Kurze telefonische Rechtsauskünfte erhalten Sie auch bei den Juristinnen und Juristen der MV-Hotline:

**Tel. 0900 900800 Fr. 3.70/Min.** Montag bis Freitag, 09.00 bis 15.00 Uhr.

**MV-Homepage:** Unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) können Sie Ihre Mietzinssenkung online berechnen. Sie finden dort auch frühere Hypothekarzinsätze und alle Tabellen des «Landesindex der Konsumentenpreise» sowie Musterbriefe für das korrekte Vorgehen.

Broschüre für die Wohnung- und Geschäftsraumbesitzer

**Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes**



**Weitergehende Ausführungen zum Thema finden Sie in der Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes». Diese können Sie beim Mieterinnen- und Mieterverband für Fr. 8.- (Mitglieder Fr. 6.-) bestellen:**

Tel. 043 243 40 40

Fax 043 243 40 41

oder unter

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

(unter «Drucksachen»)

**Weitergehende schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis», Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

(unter «Drucksachen»)