

# Mietzinssenkung: So kommen auch Sie zu Ihrem Recht

**Am 1. Dezember wurde der neue Referenzzins bekannt gegeben. Er bleibt auf 3 Prozent. Viele Mieter/-innen haben damit Anspruch auf eine Mietzinssenkung von bis zu 6 Prozent. Die Senkung kann auf den nächsten Kündigungstermin mit einem Senkungsbegehren eingefordert werden.**

## **Senkung verlangen? – Prüfen Sie Ihren Anspruch.**

Um eine Mietzinssenkung zu erhalten müssen Sie ein Senkungsbegehren abschicken. Das Senkungsbegehren muss vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Vermieter eingetroffen sein. Prüfen Sie vor dem Versand des Senkungsbehrens immer, ob Sie Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben. Wenn Ihr Mietzins auf einem Referenzzinssatz von mindestens 3.25 Prozent basiert, ist das fast immer der Fall.

## **Reaktion des Vermieters abwarten und prüfen**

Ihr Vermieter muss Ihnen innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt ihres Senkungsbegehrens eine Antwort geben. Es kann sein, dass er die Senkung nicht oder nur zum Teil weitergibt, weil er Teuerung und gesteigerte Betriebs- und Unterhaltskosten verrechnet oder andere Einwände vorbringt. Prüfen Sie diese Einwände oder lassen Sie sich beraten.

## **Senkungsklage prüfen und bei der Schlichtungsbehörde einreichen**

- Wenn Sie mit der Antwort Ihres Vermieters nicht einverstanden sind, können Sie innert 30 Tagen ab Erhalt der Antwort bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks eine Senkungsklage einreichen.
- Wenn der Vermieter nicht auf Ihr Senkungsbegehren reagiert, können Sie auch eine Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Diese Senkungsklage müssen Sie spätestens 60 Tage ab Versand Ihres Senkungsbegehrens abschicken.
- Bevor Sie eine Senkungsklage einreichen, sollten Sie sich immer vom Mieterinnen- und Mieterverband (MV Zürich) beraten zu lassen.

## **Lohnt sich Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde?**

In den folgenden Fällen steht Ihnen eine Senkung zu, selbst wenn Sie eine Pauschale des Vermieters für allgemeine Kostensteigerung bis maximal 0,5 Prozent pro Jahr akzeptieren:

1. Ihre Miete wurde letztmals per 1. April 2008 oder später auf den Zinssatz 3,5 Prozent oder 3,25 Prozent angepasst: Sie haben einen Senkungsanspruch von mindestens 2 Prozent der Nettomiete.
2. Die letzte Mietzinsfestlegung liegt bei Ihnen lange zurück (2002 oder früher): Ihr Senkungsanspruch beträgt netto mindestens 2 Prozent.

## **Verrechnung**

### **Achtung: Vermieter kann «verrechnen»**

Der Vermieter muss die Reduktion nicht in vollem Umfang weitergeben. Lehnt Ihr Vermieter die Senkung ab, weil er die Teuerung und eine Pauschale für gesteigerte Betriebs- und Unterhaltskosten verrechnet? Das Gesetz erlaubt zwar eine Verrechnung von 40% der Teuerung und gesteigerten Kosten für Betrieb und Unterhalt seit der letzten Mietzinsfestlegung. Eine pauschale Erhöhung für Betrieb und Unterhalt ist aber nicht zulässig. Die Schlichtungsstellen im Kanton Zürich rechnen allerdings mit Pauschalen, wenn der Mieter/die Mieterin nicht auf dem Nachweis der Kosten besteht.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich fordert, dass auf die Pauschale für allgemeine Kostensteigerung ganz verzichtet wird.

### **Kostenpauschalen über 0,5 Prozent pro Jahr müssen Sie nie akzeptieren.**

Bei teilweiser Ausgliederung der Nebenkosten (Beispiel: nur Heizung und Warmwasser) sind höchstens 0,5 Prozent pro Jahr tolerierbar. Bezahlen Sie diese Kosten grösstenteils selber, sind höchstens 0,25 Prozent pro Jahr angebracht. Schauen Sie im Mietvertrag, wie die Nebenkosten geregelt sind.

## **WICHTIG**

Gibt Ihnen der Vermieter die Ihnen zustehende Senkung nicht weiter, so ist Ihr Anspruch dennoch nicht ganz verloren. Sie können die Senkung auch später (spätestens bei der nächsten Erhöhung) verlangen, allerdings nicht rückwirkend.



# Mietzinssenkung: So unterstützt Sie der MV

## Senkungsklage ja oder nein?

Wenn Sie keine oder eine ungenügende Senkung erhalten, klären wir mit Ihnen, ob sich eine Senkungsklage lohnt. Später können Sie sich von einer Fachperson persönlich auf die Schlichtungsverhandlung vorbereiten lassen.

## Für MV-Mitglieder

### Senkungsklage einreichen (bei Schlichtungsbehörde)

**Schriftliche Anfrage.** Schicken Sie Kopien der Antwort Ihres Vermieters, des Mietvertrags, der letzten Mietzinserhöhung (falls vorhanden) und der letzten Mietzinssenkung (falls vorhanden), an: MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich.

Wir prüfen, ob sich eine Senkungsklage lohnt.

**Persönliche Beratung** (Mit Voranmeldung). MV-Fachleute erklären Ihnen, ob sich eine Senkungsklage lohnt. Sie erhalten Musterbriefe. Die Beratung ist kostenlos. Ein detaillierter Mietzins-Checkup (korrekte Mietzinsberechnung mit Kurzplädoyer für die Schlichtungsverhandlung) kostet 20 SFR.

## Vor der Schlichtungsverhandlung

**Verhandlungs-Coaching.** MV-Fachleute bereiten Sie persönlich auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Coaching ist kostenlos. Für Mietzinsberechnung und Kurzplädoyer (Mietzins-Checkup) verrechnen wir 20 SFR.

## Noch nicht MV-Mitglied?

Alle Mieter/-innen, die noch nicht MV-Mitglied sind, können den Musterbriefe und Merkblätter kostenlos auf der Homepage beziehen. Wer eine spezielle Beratung braucht, kann Mitglied des MV werden (95 SFR). Mit der Bezahlung des Mitgliederbeitrags haben Neumitglieder sofort Zugang zu allen Beratungsangeboten.

**Anmeldung als MV-Mitglied:** Telefonisch (044 296 90 20), persönlich auf den Geschäftsstellen des MV in Zürich und Winterthur oder mit dem Webformular unter [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich) ► Mitgliedschaft. Direkt-Link: [www.mieterverband.ch/zh\\_mitgliedschaft.o.html](http://www.mieterverband.ch/zh_mitgliedschaft.o.html)

## Frist nicht verpassen!

Die Senkungsklage müssen Sie innert 30 Tagen ab Antwort des Vermieters oder 60 Tagen ab Versand des Senkungsbegehrens (wenn der Vermieter nicht antwortet) bei der Schlichtungsbehörde ihres Bezirks einreichen. Klären Sie deshalb frühzeitig ab, ob sich eine Senkungsklage lohnt.

Weitere Infos und Angebote: [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)

## Musterbrief

[Absender: Name]  
[Absender: Adresse]

### Einschreiben

[Schlichtungsbehörde  
Ihres Wohnbezirkes]

[Ort], [Datum]

**Mietzinsherabsetzungsbegehren /  
[Adresse Mietobjekt];  
[Adresse Vermieter]**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 270a OR fechte ich den Mietzins meiner Wohnung als missbräuchlich an und beantrage per [nächster vertraglicher Kündigungstermin] eine angemessene Herabsetzung. Der Vermieter wurde fristgerecht um entsprechende Mietzinssenkung ersucht. Er hat auf dieses Begehren [entweder: nicht] [oder: mit einer ablehnenden Stellungnahme] [oder: mit meiner Meinung nach ungenügenden Senkung des Mietzinses] reagiert. Ich behalte mir ausdrücklich vor, meinen Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung auf Grund der vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen zu präzisieren. Ich bitte Sie, zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

Mit freundlichen Grüssen  
[Unterschrift]

Beilagen:

- Kopie des Mietvertrages, Kopie des Senkungsbegehrens an meinen Vermieter
- ev. letzte Mietzinserhöhung
- ev. Antwortschreiben des Vermieters

