

# Mietzinssenkung: So kommen auch Sie zu Ihrem Recht

**Ab 1. September 2010 bleibt der Referenzzins für Hypotheken unverändert auf 3 Prozent. Viele Mieterinnen und Mieter haben immer noch Anspruch auf eine Mietzinssenkung auf den nächsten Kündigungstermin. So müssen Sie vorgehen, um zu Ihrem Recht zu kommen.**

## Senkung verlangen? – Prüfen Sie Ihren Anspruch.

Viele Vermieter senken die Miete nicht von sich aus. Deshalb müssen Sie dem Vermieter ein Senkungsbegehren schicken. Der Brief muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Prüfen Sie zuerst selber oder lassen Sie sich bei uns beraten, ob sich ein Senkungsbrief an den Vermieter lohnt ([www.mieterverband.ch/mietrechtonline](http://www.mieterverband.ch/mietrechtonline)).

## Wann lohnt sich ein Senkungsbegehren?

In den folgenden Fällen haben Sie eine Senkung von mind. 2 Prozent zu Gute, selbst wenn Sie eine Pauschale des Vermieters für allgemeine Kostensteigerung (Siehe Kasten rechts) bis max. 0,5 Prozent akzeptieren:

- Ihr Mietzins gilt seit Oktober 2008 oder später und liegt auf mind. 3, 25 Prozent oder 3,5 Prozent. Beispiel: Ist Ihr Mietzins letztmals per April 2009 festgesetzt worden, kann die Senkung ca. 4 Prozent der Nettomiete ausmachen.
- Bei Mietzinsen aus früheren Jahren prüfen Sie bei uns, ob sich ein Senkungsbegehren lohnt.

## Reaktion des Vermieters abwarten und prüfen

Ihr Vermieter muss Ihnen innert 30 Tagen ab Erhalt Ihres Senkungsbegehrens eine Antwort geben. Es kann sein, dass er die Senkung nicht oder nur zum Teil weitergibt, weil er Kosten für Teuerung, gesteigerte Betriebs- und Unterhaltskosten verrechnet oder andere Einwände bringt. Prüfen Sie selbst oder mit unserer Hilfe, ob die Einwände korrekt sind.

## Senkungsklage prüfen und bei der Schlichtungsbehörde einreichen

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

## Vorsicht!

**Wann abschicken?** Nicht zu früh abschicken/schreiben! Am 1. Dezember 2010 wird der Referenzzins bereits wieder neu bekannt gegeben. Die Senkung können Sie erst auf den nächsten Kündigungstermin hin verlangen. Bei vielen Mieterinnen und Mieter ist dies gemäss Vertrag Ende März 2011. Ist dies auch bei Ihnen der Fall, raten wir Ihnen, den Senkungsbrief erst im Dezember abzuschicken (spätestens am 20. Dezember). Steigt der Referenzzins am 1. Dezember wieder an, sollten Sie den Brief nur abschicken, wenn Sie sicher sind, dass Ihr Senkungsanspruch auch dann noch besteht. Sinkt er, dann heisst es: Jetzt erst recht abschicken!

**Kostenpauschalen über 0,5 Prozent müssen Sie nie akzeptieren.** Vermieter dürfen ihre Mehrauslagen wegen gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten (Kehrichtgebühren, Hauswart, Unterhaltsarbeiten, etc.) von Senkungsansprüchen der Mieter abziehen. Dabei rechnen viele mit Pauschalen bis zu 1 Prozent pro Jahr. Dies obwohl die meisten dieser Kosten konstant sind oder sogar sinken. Eine solche Pauschale ist weder im Gesetz noch in der Verordnung vorgesehen. Da die Pauschalen meistens überrissen sind, empfehlen wir Pauschalen über 0,5 Prozent (resp. 0,25 Prozent, wenn alle Betriebskosten separat abgerechnet werden) nicht zu akzeptieren. Der Vermieter muss dann den konkreten Kostennachweis erbringen.

## MV Büros

MV-Zürich, Tellstr. 31, 8004 Zürich.  
Mo-Do 9-12 und 13-18h; Fr bis 17h.

MV-Winterthur, Obertor 46, 8400 Winterthur. Mo-Mi & Fr 14-17h.

Voranmeldung Rechtberatung:

Tel 044 296 90 20 (Mo-Fr 10-12 & 14-16h) oder 055 212 50 35 (Mo-Mi & Fr 14-17h).

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich.



**Mieterinnen- und Mieterverband Zürich**

# Mietzinssenkung: So unterstützt Sie der MV

## Senkung verlangen?

**Wir prüfen, ob Sie Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben und wann Sie das Senkungsbegehren abschicken sollen. Wir helfen Ihnen beim Senkungsbrief und den weiteren Schritten bis zur Senkung.**

**Hypomail.** Vom 1. September bis zum 31. Oktober können Sie online ihren Senkungsanspruch prüfen lassen. Das Mail schicken Sie über das Web-Formular unter [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich) -> Dienstleistungen ab. Sie erhalten innert 10 Tagen Antwort.

**Hypocheck vor Ort.** In den MV-Büros in Zürich und Winterthur können Sie ihren Senkungsanspruch ohne Voranmeldung prüfen lassen.

**Hypocheck per Post (nur für MV-Mitglieder).** Schicken Sie Kopien des Mietvertrags, der letzten Mietzinserhöhung (falls vorhanden) und der Mietzinssenkung vom Sommer 2009 (falls vorhanden) an: MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich, Vermerk Hypocheck.

Folgende Dokumente braucht es, um den Senkungsanspruch zu prüfen: Mietvertrag, letzte Mietzinserhöhung (falls vorhanden) und Mietzinssenkung (falls Sie eine solche im Sommer 2009 erhalten haben) .

## Senkungsklage einreichen?

**Wenn Sie keine oder eine ungenügende Senkung erhalten, klären wir mit Ihnen, ob sich eine Senkungsklage lohnt. Wir empfehlen Ihnen, sich vor der Einreichung einer Senkungsklage in jedem Fall vom MV beraten zu lassen.**

Noch nicht MV-Mitglied? So unterstützen wir MV-Mitglieder und Mieter/-innen, die neu Mitglied werden, wenn der Vermieter die Miete nicht oder nur ungenügend senken will.

**Persönliche Beratung (Voranmeldung).** MV-Fachleute erklären Ihnen, ob sich eine Senkungsklage lohnt. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.

**Schriftliche Anfrage (nur für MV-Mitglieder).** Schicken Sie Kopien der Antwort Ihres Vermieters, des Mietvertrags, der letzten Mietzinserhöhung (falls vorhanden) und der Mietzinssenkung vom Sommer 2009 (falls vorhanden). Wir prüfen, ob sich eine Senkungsklage lohnt.

## Vor der Schlichtungsverhandlung

**Verhandlungs-Coaching.** MV-Fachleute bereiten Sie persönlich auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Coaching ist kostenlos. Für 20 Franken erhalten Sie ein Kurzplädoyer und eine genaue Mietzinssberechnung (Mietzins-Checkup).

## 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



**Mieterinnen- und Mieterverband Zürich**