Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

Für Mitglieder:
Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt
Nähere Informationen:
www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:
Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9 bis 15 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

Mietzinssenkung

So müssen Sie vorgehen

Der für den Mietzins massgebende Referenzzins liegt seit Juni 2015 auf 1.75 Prozent. Da nur wenige Vermieter die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie als Mieterin oder Mieter selbst aktiv werden, indem Sie an den Vermieter ein Senkungsbegehren schreiben.

Erster Schritt: Anspruch überprüfen und berechnen

Überprüfen Sie Ihren Senkungsanspruch, bevor Sie dem Vermieter schreiben. Dieser hängt neben dem Referenzzinssatz auch von der Teuerung und den allenfalls gestiegenen Betriebs und Unterhaltskosten ab. Je nachdem, wie sich diese Faktoren seit Vertragsschluss oder der letzten gültigen Mietzinsänderung veränderten, fällt der Senkungsanspruch anders aus. Meistens bleibt eine Reduktion zugunsten der Mieter.

Mietzinsrechner: Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie auf unserer Website berechnen auf www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung.

1. Referenzzins
Beruht Ihr Mietzins gemäss Mietvertrag oder letzter Mietzinsänderung auf einem höheren Referenzzins als dem aktuellen, dann resultiert ein Senkungsanspruch nach fest vorgeschriebenem Prozentsatz.

Angaben zum Ihrem Senkungsanspruch in Prozent finden Sie in der folgenden Tabelle:

Der aktuelle Netto-Mietzins beruht auf einem Zinssatz von:	Mietzinssenkung auf aktuellem Referenzzinssatz von **1.75%:**
2.50%	-8.26%
2.25%	-5.66%
2.00%	-2.91%

2. Teuerung, Kostensteigerung
Zu berücksichtigen sind auch 40% der Teuerung. Die entsprechenden Tabellen finden Sie im Ratgeber Mietrecht auf www.mieterverband.ch unter Unterlagen & Tools. Der Vermieter kann zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten, die sogenannte Kostensteigerung, mit dem Senkungsanspruch verrechnen. Das sind gestiegene Kosten für Hauswart, Kehricht-, Wasser- und Abwassergebühren, Allgemeinstrom, Liftkosten und weiteren Aufwand für die Liegenschaft.

3. Holen Sie unsere Einschätzung für die Berechnung
Wir empfehlen dies insbesondere in den folgenden Fällen:

- Wenn im Mietvertrag oder in der letzten Mietzinsänderung ein «Vorbehalt» oder eine «Reserve» vermerkt ist.
- Wenn Sie den Eindruck haben, dass im Mietvertrag falsche Zahlen zu Referenzzins, etc. aufgeführt sind oder die letzte Senkung zu tief ausgefallen ist.
- Wenn Sie Mieter einer Genossenschaft mit behördl. kontrolliertem Mietzins sind.
- Wenn Sie Geschäftsmieter sind und Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert (Mietvertrag mit fester Dauer von mindestens 5 Jahren).

Zweiter Schritt: Senkungsbegehren an Vermieter schreiben

Ergibt die Prüfung einen Senkungsanspruch, dann schreiben Sie dem Vermieter nach dem Musterbrief unten (nächste Seite) ein entsprechendes Senkungsgesuch.

Das Senkungsbegehren wird immer auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Darum muss Ihr Brief unbedingt vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Beispiel: Für eine Mietzinssenkung ab dem 1. April muss Ihr Brief bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist also bereits Ende Dezember beim Vermieter eintreffen. Versenden Sie den Brief zu Beweiszwecken unbedingt per Einschreiben.

Musterbrief Senkungsbegehren:

Absenderadresse

Einschreiben

Adresse des Vermieters/der Liegenschaftsverwaltung

Ort, Datum

Mietzinsherabsetzungsbegehren / Mietobjekt

Sehr geehrte Damen und Herren

Den Medien konnte ich entnehmen, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich, meine Nettomiete auf den nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren. Gleichzeitig bitte ich Sie um eine 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.

Freundliche Grüsse

Unterschrift/Unterschriften
(Alle Personen, welche im Mietvertrag als Mieter aufgeführt sind, sollten das Senkungsbegehren unterzeichnen!)

Dritter Schritt: Antwort des Vermieters prüfen

Der Vermieter muss innert 30 Tagen zu Ihrem Schreiben Stellung beziehen. Gibt er die Senkung weiter, so kontrollieren Sie, ob er richtig gerechnet hat. Oft ziehen Vermieter für die Kostensteigerung Pauschalen von bis zu 1% der Nettomiete vom Senkungsanspruch ab, was laut Rechtsprechung nicht zulässig ist. Der Vermieter muss die Kostensteigerung konkret nachweisen. Pauschalen von über 0,5 % müssen Mieter nicht akzeptieren. Sind die meisten Betriebskosten in den Nebenkosten enthalten, ist ein Satz von über 0,25% zu hoch. Auch Schlichtungsbehörden rechnen allerdings oft mit Pauschalen. Ansätze siehe **www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung**.

Oft weisen Vermieter das Senkungsbegehren mit dem Einwand der mangelnden Rendite, der fehlenden Orts- und Quartierüblichkeit oder aus anderen unhaltbaren Gründen ab. Lassen Sie bei Unsicherheiten das Antwortschreiben vom MV überprüfen. In einer persönlichen Beratung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Mietvertrag und allenfalls letzte Mietzinsänderungen
- Mietzinssenkungsbegehren
- Antwort des Vermieters

Vierter Schritt: Senkungsklage einreichen

Wenn Sie mit der Antwort des Vermieters nicht einverstanden sind, können Sie bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks eine Senkungsklage einreichen. Die Frist beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens des Vermieters. Einen Musterbrief für die Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde können Sie im Ratgeber Mietrecht auf **www.mieterverband.ch** (Top-Thema Mietzinssenkung) herunterladen.

Reagiert der Vermieter nicht oder erst nach Ablauf der Frist von 30 Tagen, besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich mit einer Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde zu wenden. In diesem Falle müssen Sie dies innerhalb einer Frist von 60 Tagen erledigen, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem Sie das Senkungsbegehren an den Vermieter gesendet hatten.

Lassen Sie sich vom Mieterverband beraten

Wir raten allen Mieterinnen und Mietern vor dem Einreichen einer Senkungsklage, spätestens aber vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde, sich von einer Fachperson des MV beraten zu lassen. Kontakte zu Ihrer kantonalen Sektion finden Sie auf **www.mieterverband.ch**. *(Dezember 2015)*