

Geschäftsstelle Bern

Monbijoustrasse 61
3007 Bern
0848 844 844

www.mieterverband.ch/bern

Für alle:

Mietzins Checkup
Nichtmitglieder: Fr. 40.00
Mitglieder: kostenlos
Hotline für Rechtsauskünfte
0900 900 800
4.40/Min.

Für Mitglieder (Fr. 100.00/Jahr,
plus Eintrittsgebühr Fr. 25.00):

Persönliche Rechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Mietzinssenkung - So müssen Sie vorgehen

Der Referenzzinssatz ist auf ein neues Rekordtief von 1.5% gesunken. Fast alle Mieterinnen und Mieter haben jetzt Anrecht auf eine Senkung des Mietzinses. In der Regel ist dies der Fall, wenn der Mietzins auf einem Zinssatz von 1.75% oder mehr beruht. Da nur wenige Vermieter die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie selber aktiv werden.

Erster Schritt: Anspruch überprüfen

Überprüfen Sie Ihren Senkungsanspruch

→ Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie auf unserem Mietzinsrechner berechnen <https://www.mieterverband.ch>

Ob und wie hoch der Senkungsanspruch ausfällt hängt neben dem Referenzzinssatz auch von der Teuerung und den allfälligen Betriebs- und Unterhaltskosten ab. Meistens bleibt eine Reduktion zugunsten der Mieter.

Eruiieren Sie den zugrundeliegenden Referenzzinssatz

Auf der letzten Mietzinserhöhungsanzeige sollte ersichtlich sein, auf welchem Referenzzinssatz (bzw. Hypothekarzins) Ihr aktueller Mietzins beruht. Erfolgte seit Vertragsbeginn noch keine Mietzinserhöhung, gilt der Zinssatz, der beim Vertragsabschluss aktuell war. Angaben zu Ihrem Senkungsanspruch in Prozent finden Sie in der folgenden Tabelle:

Zinssatz des aktuellen Netto-Mietzinses	Mietzinssenkung bei Referenzzinssatz von 1.5%
2.75%	-13.04%
2.50%	-10.71%
2.25%	-8.26%
2.00%	-5.66%
1.75%	-2.91%

Berechnen Sie die Teuerung

Der Vermieter darf einen Teil (40%) der Teuerung verrechnen. Wie viel das ausmacht kann man den Tabellen mit dem Landesindex der Konsumentenpreise entnehmen. Massgebend ist jeweils der Index, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der Ankündigung der letzten Mietzinsänderung veröffentlicht wurde. Die entsprechenden Tabellen finden Sie im Ratgeber Mietrecht auf <https://www.mieterverband.ch/> unter Unterlagen & Tools.

Der Vermieter kann zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit dem Senkungsanspruch verrechnen, muss diese Kostensteigerung jedoch konkret nachweisen können. Vielfach werden heute Jahrespauschalen eingesetzt.

Lassen Sie sich von uns beraten wenn...

- ...Ihnen das Ausrechnen zu kompliziert ist (→ **Mietzins Checkup** unter www.mieterverband.ch/bern),
- ...im Mietvertrag oder in der letzten Mietzinsänderung ein «Vorbehalt» oder eine «Reserve» vermerkt ist,
- ...Sie Mieter einer Genossenschaft mit behördlich kontrolliertem Mietzins sind,
- ...Sie Geschäftsmieter sind und Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert.

Zweiter Schritt: Senkungsbegehren an Vermieter schreiben

Ergibt die Prüfung einen Senkungsanspruch, dann schreiben Sie Ihrem Vermieter ein Senkungsgesuch. Weiter unten finden Sie einen Musterbrief. Das Senkungsbegehren wird immer auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Darum muss Ihr Brief unbedingt vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Versenden Sie den Brief zu Beweis Zwecken unbedingt per Einschreiben und machen Sie für sich eine Kopie.

Beispiel Kündigungsfrist: Für eine Mietzinssenkung ab dem 1. Oktober muss Ihr Brief bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist also bereits Ende Juni beim Vermieter eintreffen.

Musterbrief Senkungsbegehren an Vermieter:

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 die Teuerung und Betriebskosten mit den richtigen Ansätzen gerechnet hat. Argwohn ist insbesondere angebracht, wenn bei den Betriebskosten mit einer Jahrespauschale von mehr als 0.5 Prozent gerechnet wurde.

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 von uns überprüfen. In einer persönlichen Beratung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Mietvertrag
- allenfalls letzte Mietzinserhöhung
- Mietzinssenkungsbegehren
- Antwort des Vermieters
- allfällige weitere Korrespondenz

Vierter Schritt: Senkungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde einreichen

Wenn Sie mit der Antwort des Vermieters nicht einverstanden sind, können Sie bei der zuständigen regionalen Schlichtungsbehörde ein Senkungsgesuch (vgl. Musterbrief Senkungsgesuch an Schlichtungsbehörde) einreichen. Die Frist beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens des Vermieters. Reagiert der Vermieter nicht oder erst nach Ablauf der Frist von 30 Tagen, besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich mit einem Senkungsgesuch an die Schlichtungsbehörde zu wenden. In diesem Falle müssen Sie dies innerhalb einer Frist von 60 Tagen tun, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem Sie das Senkungsbegehren an den Vermieter gesendet haben.

Musterbrief Senkungsgesuch an Schlichtungsbehörde:

Absenderadresse	
Einschreiben	
Adresse der Schlichtungsbehörde	Ort, Datum
Senkungsgesuch / Mietobjekt	
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 Senkung, weil der Referenzzins gesunken ist.	
Mein Vermieter wurde fristgerecht um entsprechende Mietzinssenkung ersucht. Er hat auf dieses Begehren (entweder: nicht oder mit einer ablehnenden Stellungnahme oder mit einer ungenügenden Senkung des Mietzinses) reagiert. Ich behalte mir vor, meinen Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung auf Grund der vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen zu präzisieren.	
Ich bitte Sie, zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.	
Freundliche Grüsse	
Unterschrift/Unterschriften	Alle Personen, welche im Mietvertrag als Mieter aufgeführt sind, müssen das Senkungsbegehren unterzeichnen!
Beilagen:	
- Kopie des Mietvertrages / evtl.: letzte Mietzinserhöhung	
- Kopie des Senkungsbegehrens an meinen Vermieter	
- evtl. : Antwortschreiben des Vermieters	

Lassen Sie sich vom Mieterverband beraten

Wir raten allen Mieterinnen- und Mietern vor dem Einreichen eines Senkungsgesuches, spätestens aber vor der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde, sich von einer Fachperson des MVs beraten zu lassen.

Wir sind für Sie da!

Geschäftsstelle Bern - Monbijoustrasse 61 - 3007 Bern - 0848 844 844 - www.mieterverband.ch/bern

Für alle:

Mietzins Checkup (Nichtmitglieder: Fr. 40.00, Mitglieder: kostenlos)
 Hotline für Rechtsauskünfte
 0900 900 800
 4.40/Min. ab Festnetz

Für Mitglieder:

Persönliche Rechtsberatung
 Hilfe bei der Wohnungsabgabe
 Mängelberatung
 Vertretung durch Anwalt

Regionale Schlichtungsbehörden

Bern-Mittelland

Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland
Effingerstrasse 34, 3008 Bern
Tel. 031 635 47 50 / Tel. Rechtsberatung: 031 635 47 60

Emmental-Oberaargau

Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau
Dunantstrasse 3, 3400 Burgdorf
Tel. 031 635 51 51 / Tel. Rechtsberatung: 031 635 51 61

Berner Oberland

Schlichtungsbehörde Berner Oberland
Scheibenstrasse 11B, 3600 Thun
Tel. 031 635 58 00 / Tel. Rechtsberatung: 031 635 58 35

Berner Jura-Seeland

Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland
Neuengasse 8, 2501 Biel
Tel. 031 636 39 50 / Tel. Rechtsberatung: 031 636 39 60
Aussenstelle Berner Jura
Rue Centrale 33, 2740 Moutier
Tel. 031 635 39 39

Welche Schlichtungsbehörde für welche Gemeinde zuständig ist, kann unter www.mietrecht.ch/Schlichtungsbehörden oder bei der Geschäftsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands (Tel. 0848 844 844) telefonisch erfragt werden.

Für Mieterinnen und Mieter, die's noch genauer wissen wollen:

Online-Anmeldung oder Bestellung der Mitgliederunterlagen auf unserer Webseite: www.mieterverband.ch oder per Post:

Einsenden an: MieterInnenverband Kanton Bern, Monbijoustr. 61, 3007 Bern



Senden Sie mir die Broschüre „Mietzins-Senkung“ (inkl. Mängelliste) für

Fr. 6.00 (Mitglieder)/8.00 (Nichtmitglieder) + Porto

Ich möchte Mitglied werden – bitte schicken Sie mir die Unterlagen an:

Vorname/Name:.....

Strasse:.....

PLZ/Ort:.....