

Mietzinssenkung: So müssen Sie vorgehen

Der Referenzzins ist gesunken. Prüfen Sie, ob auch Sie einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben. Da nur wenige Vermieterschaften die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie als Mieter*in selbst mit einem Senkungsbegehren aktiv werden.

Erster Schritt: Anspruch überprüfen und berechnen

Prüfen Sie, ob Sie Anspruch haben auf eine Mietzinssenkung, bevor Sie aktiv werden und z. B. der Vermieterschaft schreiben. Grund: Der Senkungsanspruch hängt neben dem Referenzzinssatz auch von der Teuerung und den allenfalls gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten ab. Es kann deshalb sein, dass die Vermieterschaft den Mietzins trotz des gesunkenen Referenzzinssatzes erhöhen kann. Unser Mietzinsrechner hilft Ihnen und berechnet, ob Sie Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben. Sie finden ihn hier:

www.mieterverband.ch/senkung

Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich beraten.

Referenzzins

Um Ihren Anspruch zu überprüfen, müssen Sie wissen, auf welchem Referenzzins Ihr aktueller Nettomietzins basiert. Massgebend ist die letzte Mietzinserrhöhung oder der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Referenzzins, wenn der Mietzins sich seit Mietbeginn nie verändert hat. Mietzinssenkungen hingegen, auch wenn diese von der Vermieterschaft auf einem amtlichen Formular mitgeteilt wurden, bilden keine verbindliche Berechnungsbasis und sind daher bei der Berechnung des Senkungsanspruchs nicht zu beachten. Die Höhe der Senkung können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Senkungsanspruch

Der aktuelle Mietzins beruht auf einem Zinssatz von:	1.75 %	2.00 %	2.25 %
Mietzinssenkung auf aktuellen Referenzzinssatz: 1.5 %	-2.91 %	-5.66 %	-8.26 %

Achtung: Einen Senkungsanspruch kann Ihre Vermieterschaft mit gestiegenen Kosten und der Teuerung verrechnen, weswegen die Miete dann sogar steigen könnte.

Teuerung und allgemeine Kostensteigerung

Einem Senkungsanspruch können Vermieterschaften 40 % der Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung gegenrechnen. Unser Mietzinsrechner berücksichtigt die **Teuerung** automatisch. Wenn Vermieterschaften zudem die **allgemeine Kostensteigerung** geltend machen, nehmen sie den Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern und Versicherungsprämien etc. und verrechnen diese Kosten mit dem Senkungsanspruch. Dazu verwenden sie einen festen Prozentsatz des Nettomietzinses. Das ist nicht ohne Weiteres zulässig. Gemäss dem Bundesgericht muss die Vermieterschaft die allgemeine Kostensteigerung anhand einer Vergleichsrechnung nachweisen. Weil das sehr aufwändig ist, lassen gewisse Schlichtungsbehörden eine pauschale Kostenüberwälzung zu, wenn Mieter*innen nicht dagegen protestieren. Die Praxis ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich. Ob und in welcher Höhe eine Pauschale als akzeptabel beurteilt wird, hängt davon ab, wie viele Nebenkostenpositionen die Mieter*innen separat zahlen. Je mehr Positionen sie separat zahlen, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermieterschaft eine Kostensteigerung nachweisen kann. Auch das Alter der Liegenschaft spielt eine Rolle. Je neuer eine Liegenschaft ist, umso weniger Instandhaltungskosten fallen an. Der Mietzinsrechner berücksichtigt hier die aktuelle Praxis der Schlichtungsbehörden.

Holen Sie unsere Einschätzung für die Berechnung

Wir empfehlen dies insbesondere, wenn:

- im Mietvertrag oder in der letzten Mietzinsänderung ein «Vorbehalt» oder eine «Reserve» vermerkt ist.
- Sie den Eindruck haben, dass im Mietvertrag falsche Zahlen zu Referenzzins, etc. aufgeführt sind oder die Miete bei der letzten Mietzinssenkung zu wenig gesenkt wurde.
- Sie Mieter*in einer Genossenschaft sind.
- Sie Mieter*in einer Wohnung mit behördlich kontrolliertem Mietzins sind. (z. B. subventionierter Wohnungsbau etc.).
- Ihr Mietvertrag für eine lange Dauer fest abgeschlossen ist.

- Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert (feste Dauer von mindestens 5 Jahren).

Übrigens: Ist im Vertrag kein Referenzzins vermerkt, gilt derjenige, der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gegolten hat. Diese Werte finden Sie unter: www.mietrecht.ch/hypo-referenzzins/ubersicht

Zweiter Schritt: Herabsetzungsbegehren an Vermieterschaft schreiben

Ergibt die Prüfung einen Senkungsanspruch, schicken Sie der Vermieterschaft ein Herabsetzungsbegehren. Das Herabsetzungsbegehren wird immer auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Deshalb sollte Ihr Brief unbedingt vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterschaft eintreffen. Zum Beispiel muss Ihr Brief für eine Mietzinssenkung ab dem 1. Juli bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist also bereits Ende März bei der Vermieterschaft eintreffen. Versenden Sie den Brief zu Beweis Zwecken unbedingt per Einschreiben.

Dritter Schritt: Reaktion der Vermieterschaft abwarten und prüfen

Die Vermieterschaft muss innert 30 Tagen zu Ihrem Schreiben Stellung beziehen. Es kann sein, dass sie die Senkung nur zum Teil weitergibt. Oft verrechnen Vermieterschaften eine überhöhte, inakzeptable Kostensteigerung. Diese Praxis weitverbreitet, obwohl dafür keine gesetzliche Grundlage besteht und die Anwendung dieser pauschalisierten Überwälzungssätze grundsätzlich unzulässig ist. Wir empfehlen, sich gegen überhöhte Pauschalen zu wehren. Bestreiten Sie die angewandte Pauschale, muss Ihre Vermieterschaft die tatsächlichen Kostensteigerungen (ohne Nebenkosten) anhand des Durchschnittswerts von zwei 3-Jahresperioden (bzw. 5-Jahresperioden) nachweisen. Lassen Sie sich dazu von uns beraten. Oft weist die Vermieterschaft das Herabsetzungsbegehren mit dem Einwand der mangelnden Rendite, der fehlenden Orts- und Quartierüblichkeit oder aus anderen unhaltbaren Gründen ab. Lassen Sie bei Unsicherheiten das Antwortschreiben unbedingt von uns überprüfen. **Handeln Sie sofort**, denn die Frist um zu reagieren beträgt nur 30 Tage. Bringen Sie zur Beratung diese Unterlagen mit:

- Mietvertrag und sämtliche Mietzinsänderungen
- Mietzinssenkungsbegehren
- Antwort der Vermieterschaft

Vierter Schritt: Herabsetzungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen

Wenn Sie mit der Antwort der Vermieterschaft nicht einverstanden sind, können Sie bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks eine Herabsetzungsklage einreichen. Die Frist beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens der Vermieterschaft, falls diese rechtzeitig antwortet. Das Verfahren ist gratis. Wenn die Vermieterschaft auf Ihr Herabsetzungsbegehren nicht oder verspätet antwortet, können Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen und die Klage dort stellen. Diese müssen Sie spätestens 60 Tage ab Versand des ursprünglichen Herabsetzungsbegehrens an die Vermieterschaft abschicken. Einen Musterbrief für die Herabsetzungsklage an die Schlichtungsbehörde können Sie im Ratgeber Mietrecht auf www.mieterverband.ch (Top-Thema Mietzinssenkung) herunterladen.

Wir raten allen Mieter*innen, sich vor dem Einreichen einer Herabsetzungsklage (spätestens vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde) von uns beraten zu lassen.

Rechtsberatung immer nur nach Voranmeldung!
Telefonische Terminvereinbarung: 044 296 90 20
(Mo-Fr von 9-12 Uhr und 13.30-17 Uhr).

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
Geschäftsstelle Zürich
Tellstrasse 31, Postfach 292, 8021 Zürich

Geschäftsstelle Winterthur
Merkurstrasse 25, 8400 Winterthur

Mo-Fr 9-12 Uhr und 13.30-17 Uhr
044 296 90 20
info@mvzh.ch

Mitglied werden beim MV Zürich

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich ist ein Verein. Wir leisten Hilfe zur Selbsthilfe. Vorteile einer Mitgliedschaft

- Gratis persönliche Mietrechtsberatung
- Hilfe bei Wohnungsabgabe sowie Mängelberatung zu reduziertem Tarif
- Merkblätter und Bücher zu reduziertem Tarif
- Gratis die Mitgliederzeitschrift «Mieten & Wohnen» (6 x pro Jahr)
- Vertretung der Mieter*innen-Interessen auf politischer Ebene