



Mieterinnen- und Mieterverband

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9–12:30 Uhr,
montags von 9–15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und
Juristen

Weitergehende
Informationen und
Publikationen
Mieterinnen- und Mieter
verband Deutschschweiz,
Bäckerstrasse 52,
8004 Zürich
Tel. 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Mietzinssenkung: So müssen Sie vorgehen

Der für den Mietzins massgebliche Referenzzins liegt seit Juni 2017 auf 1.50 Prozent. Da nur wenige VermieterInnen die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie als MieterIn selbst aktiv werden: mit einem Senkungsbegehren.

Erster Schritt: Anspruch überprüfen und berechnen

Überprüfen Sie Ihren Senkungsanspruch, bevor Sie der Vermieterin bzw. 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 MieterInnen.

Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie berechnen auf

→ www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung

1. Referenzzins

Auf der letzten Mietzinserhöhungsanzeige sollte ersichtlich sein, auf welchem Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz der aktuelle Mietzins beruht. Wenn seit Vertragsbeginn noch keine Mietzinserhöhung erfolgte, so ist der bei Vertragsabschluss aktuelle Zinssatz massgebend. Mietzinssenkungen, auch wenn diese von der Vermieterin oder dem Vermieter auf einem amtlichen Formular mitgeteilt wurden, bilden keine verbindliche Berechnungsbasis und sind daher bei der Berechnung des Senkungsanspruchs nicht zu beachten. Die Höhe des Senkungsanspruches aufgrund des gesunkenen Referenzzinses können Sie der Tabelle unten entnehmen:

Senkungsanspruch	
Der aktuelle Mietzins beruht auf einem Zinssatz von	Mietzinssenkung auf aktuellen Referenzzinssatz von 1.50%
2.25%	-8.26%
2.00%	-5.66%
1.75%	-2.91%

2. Teuerung, Betriebs- und Unterhaltskosten

Zu berücksichtigen sind auch 40% der Teuerung. Die entsprechenden Tabellen finden Sie im Ratgeber Mietrecht auf → www.mieterverband.ch unter Unterlagen & Tools. VermieterInnen können 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 MieterIn einer Genossenschaft mit behördlich kontrolliertem Mietzins sind.
- Wenn Sie GeschäftsmieterIn sind und Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert (Mietvertrag mit fester Dauer von mindestens 5 Jahren).



Zweiter Schritt: Senkungsbegehren an VermieterIn schreiben

Ergibt die Prüfung einen Senkungsanspruch, schreiben Sie der Vermieterin bzw. dem Vermieter ein entsprechendes Senkungsgesuch. Das Senkungsbegehren wird immer auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Darum muss Ihr Brief unbedingt vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin bzw. beim Vermieter eintreffen. Zum Beispiel muss Ihr Brief für eine Mietzinssenkung ab dem 1. Oktober bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist also bereits Ende Juni bei der Vermieterin bzw. beim Vermieter eintreffen. Versenden Sie den Brief zu Beweis Zwecken unbedingt per Einschreiben.

Musterbrief Senkungsbegehren

Absenderadresse

Einschreiben

Adresse VermieterIn / 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 entsprechende 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.

Mit freundlichen Grüssen

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

Dritter Schritt: Antwort der Vermieterin bzw. des Vermieters prüfen

Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss innert 30 Tagen zu Ihrem Schreiben Stellung beziehen. Gibt sie bzw. er die Senkung weiter, kontrollieren Sie, ob sie richtig berechnet wurde. Oft ziehen VermieterInnen für die Kostensteigerung Pauschalen von bis zu 1% der Nettomiete vom Senkungsanspruch ab, was laut Rechtsprechung nicht zulässig ist. VermieterInnen müssen die Kostensteigerung konkret nachweisen. Pauschalen von über 0,5% müssen MieterInnen 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 VermieterInnen 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 der Vermieterin bzw. des Vermieters

Vierter Schritt: Senkungsklage einreichen

Wenn Sie mit der Antwort nicht einverstanden sind, können Sie bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks eine Senkungsklage einreichen. Die Frist beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens der Vermieterin bzw. des Vermieters.



Einen Musterbrief für die Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde können Sie im Ratgeber Mietrecht auf → www.mieterverband.ch (Top-Thema Mietzinssenkung) herunterladen.

Reagieren VermieterInnen 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 abgesendet hatten.

Lassen Sie sich vom Mieterverband beraten

Wir raten allen MieterInnen 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.