



Das Dienstleistungsangebot des Verbandes

Persönliche Rechtsberatung (ohne Voranmeldung)

Basel:

Pfluggässlein 1 Dienstag und Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr

Liestal:

Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro) Montag 17.30 bis 18.30 Uhr

Reinach:

Hauptstr. 10 (Gemeinde) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Telefonische Rechtsberatung

Telefon 061 555 56 56 Montag bis Donnerstag 13.00 bis 16.00 Uhr

Beantwortung von schriftlichen Rechtsanfragen

Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Teilen Sie uns Ihre Telefonnummer mit, unter der Sie zu Geschäftszeiten erreichbar sind. Die Antwort erfolgt in der Regel telefonisch.

Wohnfachberatung

Mitglieder können auf dem Sekretariat die Unterlagen unserer kostenpflichtigen Wohnfachberatung verlangen.

Prozesshilfe

Unsere Anwältinnen und Anwälte unterstützen Sie im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung betreffend Ihr Mietverhältnis. Unser Prozesshilfefonds übernimmt die Kosten bei einer kleinen Eigenbeteiligung für diejenigen Fälle, welche frühestens 30 Tage nach Erwerb der Mitgliedschaft eingetreten sind.

Mieten & Wohnen

Unsere Zeitschrift informiert Sie regelmässig über Wichtiges und Wissenswertes zu den Themen Wohnen und Miete.



www.mieterverband.ch/baselland
info@mv-baselland.ch

Mieterinnen- und Mieterverband BL
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Tel. 061 555 56 50
Fax 061 555 56 58

Mietzinssenkung jetzt: So geht's

Der mietrechtlich entscheidende Referenzzinssatz befindet sich seit dem 02. Juni 2015 neu bei **1,75 Prozent** und ist somit so tief wie noch niemals zuvor. Als Folge davon hat die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter **eine Senkung ihres Mietzinses zugut**.

Wie hoch dieser Anspruch ist, hängt vom Mietvertrag sowie von allfällig späteren Anpassungen ab. Wer beispielsweise seit zwei Jahren in seiner Wohnung wohnt und seither keine Mietzinssenkung erhalten hat, kann nun einen Anspruch auf Reduktion von rund 6 Prozent geltend machen. Selbst all die Mieterinnen und Mieter, die im Laufe der letzten Jahre jeweils eine vollständige Reduktion erhielten, haben nun nochmals eine Senkung von drei Prozent zu gute.

Aber Achtung: Die Mieten sinken nicht automatisch. Mieterinnen und Mieter müssen in der Regel selbst aktiv werden und vom Vermieter eine Senkung verlangen.

Dieses Merkblatt liefert Ihnen entsprechende Tipps. **Bei Unklarheiten wenden Sie sich am besten an unsere Fachleute.** Für unsere Mitglieder sind sämtliche Beratungen kostenlos.

Weitere aktuelle Informationen, vorgefertigte Musterbriefe sowie unsere Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes» finden Sie auch im Internet auf unserer website unter **www.mieterverband.ch/baselland**.

Mietzinssenkung jetzt: Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten

- Die allermeisten Mietzinsen richten sich nach dem sogenannten Referenzzins. Dieser wird vom Bund berechnet und vierteljährlich bekanntgegeben. Steigt dieser Zins, so können Vermieter den Nettomietzins erhöhen. Sinkt der Referenzzins hingegen, so haben Mieterinnen und Mieter eine Mietzinssenkung zu gute. Wie hoch dieser Anspruch ist, hängt vom Mietvertrag sowie von allfällig späteren Anpassungen ab.
- Wer beispielsweise im Sommer 2013 seine letzte Mietzinsanpassung erhielt oder wer damals eine neue Wohnung bezogen hat und seither nicht in den Genuss einer Mietzinsreduktion gekommen ist, hat jetzt einen Anspruch auf eine Senkung seines Nettomietzinses von rund 6 Prozent.
- Selbst all die Mieterinnen und Mieter, die im Laufe der letzten Jahre jeweils eine vollständige Reduktion erhalten haben, können nun nochmals eine Senkung von rund 3 Prozent verlangen. Ebenso diejenigen, die erst in den letzten zwei Jahren frisch eingezogen sind. Bei einem monatlichen Nettomietzins von beispielsweise 1'500 Franken macht dies immerhin noch rund 45 Franken aus, was auf das ganze Jahr hochgerechnet 540 Franken ergibt.
- Grundsätzlich können Vermieter gestiegenen Kosten ihres Liegenschaftsunterhalts verrechnen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. Doch diesen Anstieg müssen sie mit konkreten Zahlen nachweisen, was ihnen in der Regel nicht gelingt.
- In den letzten Jahren ist das allgemeine Preisniveau gesunken. Mieterinnen und Mieter haben deshalb zusätzlich zum gesunkenen Referenzzins auch Anrecht auf 40% dieses Preisrückgangs.
- Eine Senkung kann frühestens auf den nächsten Kündigungs-termin hin geltend gemacht werden.

Mietzinssenkung jetzt: So können Mieterinnen und Mieter vorgehen

1. Schritt: Brief an Vermieter schicken.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen deutlich auf, dass viele Eigentümer und auch viele Liegenschaftsverwaltungen den Mietzins nicht von sich aus senken. Deshalb müssen Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden und eine Mietzinssenkung verlangen. Dazu können Sie unseren hier beiliegenden Musterbrief ausfüllen und Ihrem Vermieter eingeschrieben zusenden.

2. Schritt: Einwände des Vermieters prüfen.

Der Vermieter muss innerhalb von 30 Tagen ab Empfang zu Ihrem Begehren Stellung nehmen. Vielfach geben Vermieter eine Mietzinssenkung nicht oder nur teilweise weiter. Deshalb müssen Mieterinnen und Mieter eine Antwort sorgfältig prüfen. In den allermeisten Fällen wird nämlich unter dem Titel „allgemeine Kostensteigerung“ oder auch „Unterhaltsteuerung“ eine Pauschale zur Gegenrechnung gebracht. Grundsätzlich können Vermieter zwar ihre gestiegenen Kosten sowie einen Anteil der allgemeinen Teuerung in Rechnung stellen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. Da aber seit geraumer Zeit die Teuerung rückläufig ist und eine allgemeine Kostensteigerung nachgewiesen werden muss, gibt es hier in der Regel für den Vermieter nichts zu verrechnen.

3. Schritt: Senkungsklage einreichen

Reagiert Ihr Vermieter nicht, so können Sie innerhalb von 60 Tagen ab Versand Ihres Begehrens an die kantonale Schlichtungsstelle gelangen. Hat Ihr Vermieter auf Ihren Brief zwar reagiert, Sie sind aber mit seiner Antwort nicht einverstanden, so haben Sie höchstens 30 Tage ab Erhalt seiner Antwort Zeit für Ihre Eingabe an die Schlichtungsstelle. Bewahren Sie deshalb das Postcouvert der Vermieterantwort auf. Zur Eingabe an die Schlichtungsstelle können Sie beim MV einen entsprechenden Musterbrief und Tipps für das weitere Vorgehen verlangen.