

Clarastrasse 2
Postfach 396, 4005 Basel
Tel. 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel

MV 
Mieterinnen- und Mieterverband Basel

**Seit 1891
Ihr Vertrauenspartner**

Mietzinssenkung jetzt!

Wir vom MV Basel am Claraplatz sagen Ihnen, wie Sie vorgehen können!

Neu befindet sich der mietrechtlich entscheidende Referenzzinssatz seit dem 2. Juni 2017 bei 1, 5 Prozent – so tief wie nie zuvor in der Schweiz. Sehr viele Mieterinnen und Mieter haben jetzt einen Anspruch an ihren Vermieter, ihren Mietzins zu senken.

Mietzinse sinken nach Schweizer Recht nicht automatisch. **Mieterinnen und Mieter müssen selbst aktiv werden und die Senkung beim Vermieter verlangen.** Dieses Merkblatt liefert Ihnen Tipps dazu.

Wie hoch ein Anspruch auf Senkung ist, hängt von Ihrem Mietvertrag und von allfälligen späteren Änderungen ab.

Wenden Sie sich bei Unklarheiten an unsere Fachleute. **Für unsere Mitglieder (auch für unsere Neu-Mitglieder) sind sämtliche Basisberatungen kostenlos.**

Weitere aktuelle Informationen, vorgefertigte Musterbriefe sowie unsere Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes» finden Sie auch auf unserer Homepage unter: www.mieterverband.ch/basel

Mietzinssenkung jetzt:

Wir vom MV Basel am Claraplatz sagen Ihnen, was Sie als Mietpartei wissen sollten

- Der Mietzins hängt meist vom sogenannten Referenzzins ab. Dieser hypothekarische Referenzzinssatz wird vom Bund berechnet und vierteljährlich bekannt gegeben. Steigt dieser Referenzzins, so erhöhen Vermieter i.d.R. den Nettomietzins - sinkt er, so sollte er im selben Ausmass sinken. Wie hoch der Senkungsanspruch ist, hängt von Ihrem Mietvertrag und allfälligen Anpassungen ab.
- Wer etwa Anfang 2015 die letzte Mietzinsanpassung erhielt oder damals neu in eine Wohnung eingezogen ist, seither aber keinerlei Mietzinsreduktion erhielt, hat jetzt einen Anspruch auf eine Senkung seines Nettomietzinses von bis zu 6 Prozent.
- Eine Senkung können selbst jene Mietparteien verlangen, welche schon bisher jeweils eine vollständige Senkung erhalten haben. Bei monatlicher Nettomiete von zum Beispiel 1'500 Franken kann dies noch immer -45 Franken monatlich oder -540 Franken fürs ganze Jahr ausmachen.
- Grundsätzlich können Vermieter gestiegene Kosten ihres Liegenschaftsunterhalts verrechnen und so die Reduktion Ihrer Miete abschwächen. Das dürften sie aber nicht – wie leider üblich – mit Pauschalbeträgen tun. Wehren Sie sich daher gegen diese sog. Unterhaltspauschalen.
- Die Teuerung liegt praktisch bei null Prozent, weshalb hier nichts zu verrechnen ist. Ein Anstieg oder ein Rückgang der Teuerung würde mit +40% bzw. -40% der Teuerung zu verrechnen.
- Eine Senkung können Sie frühestens auf jenen Termin verlangen, der dem vertraglichen Kündigungsstermin entspricht. Das bedeutet in der Regel 3 Monate.

Mietzinssenkung jetzt:

Wir vom MV Basel am Claraplatz zeigen Ihnen, wie Sie als Mietpartei vorgehen können

1. Schritt: Brief an Vermieter schicken.

Sie müssen selber aktiv werden und mit Ihrem Schreiben vom Vermieter eine Senkung verlangen. Denn fast kein Vermieter gibt die Referenzzinssatzsenkung von sich aus an seine Mietparteien weiter. (Ausnahmen bilden etwa die „Immobilien BS“, wobei hier auf die «Unterhaltsteuerung» besonders zu achten ist.)

Nehmen Sie den Musterbrief zur Hand, machen Sie eine Kopie davon und senden Sie das Original eingeschrieben ihrem Vermieter zu.

2. Schritt: Einwände des Vermieters prüfen.

Prüfen Sie die Antwort auf Ihr Schreiben sorgfältig, die der Vermieter Ihnen innerhalb von 30 Tagen zukommen lassen muss. Meist wird nämlich eine angreifbare Schmälerung Ihres Anspruchs hineingeschmuggelt.

Sie erkennen es an Begriffen wie „Allgemeine Kostensteigerung“ oder „Unterhaltsteuerung“. Solche Pauschalen wären rechtlich nicht zulässig und sollten jedenfalls überprüft werden. (Hintergrund: Zwar können Vermieter mit gestiegenen Unterhaltskosten sowie Teuerungsanteilen Ihre Mietzinsreduktion abschwächen. Doch liegt diese Teuerung seit geraumer Zeit um Null. Die Beweispflicht liegt beim Vermieter. I.d.R. gibt es für ihn hier nichts zu „beschönigen“.) «Orts- und Quartierüblichkeit» ist oft auch ein Einfand. Dies muss genau überprüft werden.

Kommen Sie im Zweifelsfall in die Rechtsberatung des MV Basel am Claraplatz.

3. Schritt: Senkungsklage einreichen

Reagiert Ihr Vermieter gar nicht, so können Sie innerhalb von 60 Tagen nachdem Sie Ihr Schreiben an den Vermieter abgeschickt haben, an die Mietschlichtungsstelle gelangen.

Reagiert Ihr Vermieter, indem er Ihnen gar keine oder eine ungenügende Senkung zugestehen will, so haben Sie maximal 30 Tage Zeit seit Erhalt seines Schreibens, um sich schriftlich an die Schlichtungsstelle zu wenden. Der MV Basel am Claraplatz hilft Ihnen hierbei mit Musterbrief und weiteren Tipps.

Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV Basel 1891)

Postfach 396, 4005 Basel

www.mieterverband.ch/basel

Sekretariat Mo-Fr 9-12 Uhr und Mo-Do 13-16 Uhr

Telefon 061 666 60 90

Fax 061 666 60 98

Das Dienstleistungsangebot des Verbandes:

Persönliche Rechtsberatung (Sprechstunde):

Clarastrasse 2 (am Claraplatz)

Mo-Do 17-18.30 Uhr (Einlass ab 16.30 Uhr)

(für Mitglieder kostenlos)

Telefonische Rechtsberatung:

Telefon 061 666 69 69

Mo-Do 9-12 Uhr und 13-16 Uhr

Fr 9-12 Uhr

(für Mitglieder kostenlos)

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.

(für Mitglieder kostenlos)

Wohnfachberatung (nur für Mitglieder)

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

Mieten & Wohnen

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