

Mietzinssenkung prüfen: So müssen Sie vorgehen

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

Erster Schritt: Anspruch überprüfen und berechnen

Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie berechnen auf www.mieterverband.ch/senkung. Es ist wichtig, den Senkungsanspruch zu überprüfen, bevor Sie der Vermieterschaft schreiben. Dieser hängt neben dem Referenzzinssatz auch von der Teuerung und den allenfalls gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten ab. Bevor Sie der Vermieterschaft schreiben, ist es wichtig, den Senkungsanspruch zu überprüfen. In seltenen Fällen kann es sein, dass die Vermieterschaft den Mietzins trotz des gesunkenen Referenzzinssatzes wegen anderer Gründe erhöhen kann. **Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.**

1. Referenzzins

Um Ihren Anspruch überprüfen zu können, müssen Sie wissen, auf welchem Referenzzins Ihr aktueller Nettomietzins basiert. Massgebend ist die letzte Mietzinserhöhung 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 Tabelle unten 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: Diesem Anspruch kann Ihre Vermieterschaft gesteigerte Kosten und Teuerung entgegenstellen (siehe 2.).

2. Teuerung und allgemeine Kostensteigerung

Einem allfälligen Senkungsanspruch können 40% der Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung gegenrechnet werden. Mit dem Mietzinsrechner wird die Teuerung automatisch berechnet. Gewisse Vermieterschaften verrechnen zudem mit einem festen Prozentsatz eine allgemeine Kostensteigerung mit dem Senkungsanspruch. Dies ist nicht ohne Weiteres zulässig. Unter der allgemeinen Kostensteigerung können der Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Gemäss dem Bundesgericht muss die Vermieterschaft die allgemeinen Kostensteigerungen 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 akzeptabel erscheint, kann davon abhängig sein, ob man viel oder wenig Nebenkostenpositionen separat zahlt. Je mehr Positionen man separat zahlt, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Vermieterschaft eine Kostensteigerung nachweisen kann. Auch das Alter der Liegenschaft kann eine Rolle spielen. Je neuer eine Liegenschaft ist, umso weniger Instandstellungskosten fallen an.

3. 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 gar kein Referenzzins vermerkt, gilt derjenige der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gegolten hat. Angaben 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 entsprechendes 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 verrechnet eine Vermieterschaft eine überhöhte, nicht akzeptable Kostensteigerung. Obwohl dafür keine gesetzliche Grundlage besteht und die Anwendung dieser pauschalierten Überwälzungssätze grundsätzlich unzulässig ist, ist die Praxis weit verbreitet. Der Mieterverband empfiehlt, 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 ihrer regionalen Sektion 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 vom Mieterinnen- und Mieterverband überprüfen. Handeln Sie sofort, denn die

Frist um zu reagieren beträgt nur 30 Tage. Für eine Beratung braucht es folgende Unterlagen:

- Mietvertrag und sämtliche Mietzinsänderungen
- Mietzinssenkungsbegehren
- Antwort der Vermieterschaft

Vierter Schritt: Herabsetzungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreichen

Wenn Sie mit der Antwort der Vermieterschaft nicht einverstanden sind, können Sie bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks ein Herabsetzungsbegehren einreichen. Die Frist beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens der Vermieterschaft. Das Verfahren ist kostenlos. Wenn die Vermieterschaft auf Ihr Herabsetzungsbegehren nicht antwortet, können Sie an die Schlichtungsbehörden gelangen und das Begehren dort stellen. Dieses müssen Sie spätestens 60 Tage ab Versand des ursprünglichen Herabsetzungsbegehren an die Vermieterschaft abschicken.

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

Lassen Sie sich von uns beraten. Wir raten allen Mieter*innen vor dem Einreichen eines Herabsetzungsbegehrens, spätestens aber vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde, sich von einer Fachperson des Mieterinnen- und Mieterverbands beraten zu lassen. Kontakte zu Ihrer kantonalen Sektion finden Sie auf www.mieterverband.ch.

Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbands

Prüfen Sie in fünf Minuten ihren Anspruch auf eine Mietzinssenkung:

www.mieterverband.ch/senkung

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

Montag von 9 bis 15 Uhr

Dienstag bis Freitag von 9 bis 12:30 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen