

Mietzinssenkung: So müssen Sie vorgehen

Der für den Mietzins massgebliche Referenzzins liegt seit März 2020 auf 1.25 Prozent. Da nur wenige Vermieter*innen die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie als Mieter*in selbst aktiv werden: mit einem Herabsetzungsbegehren.

Erster Schritt: Anspruch überprüfen und berechnen

Überprüfen Sie den Senkungsanspruch für Ihren Nettomietzins, bevor Sie der Vermieterschaft 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 verändert haben, fällt der Senkungsanspruch anders aus. Meistens bleibt eine Reduktion zugunsten der Mieterschaft. **Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.**

Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie berechnen auf www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung.

1. Referenzzins

Um Ihren Anspruch überprüfen zu können, müssen Sie wissen, auf welchem Referenzzins Ihr bisheriger 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 Tabelle unten entnehmen:

Senkungsanspruch

Der aktuelle Mietzins beruht auf einem Zinssatz von	1.50%	1.75%	2.00%
Mietzinssenkung auf aktuellen Referenzzinssatz: 1.25%	-2.91%	-5.66%	-8.26%

Achtung: Diesem Anspruch kann Ihre Vermieterschaft gesteigerte Kosten entgegenstellen (siehe 2).

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». Mit dem Mietzinsrechner wird die Teuerung automatisch berechnet. Die Vermieterschaft kann zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit dem Senkungsanspruch verrechnen, sofern sie nicht als Nebenkosten oder direkt auf die Mieterschaft überwält werden. Solche Betriebs- und Unterhaltskosten können z.B. gestiegene Kosten für Gebühren, Objektssteuern, Versicherungsprämien oder gestiegene Kosten für den Gebäudeunterhalt sein.

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 letzte Senkung zu tief ausgefallen ist.
- Sie Mieter*in einer Genossenschaft sind
- Sie Mieter*in einer Wohnung mit behördlich kontrolliertem Mietzins sind. (z.B. WEG Mieten, städtische Liegenschaften, subventionierter Wohnungsbau, etc.)
- Ihr Mietvertrag für eine lange Dauer fest abgeschlossen ist
- Wenn Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert (feste Dauer von mindestens 5 Jahren).

Übrigens: Ist im Vertrag gar kein Referenzzins vermerkt, gilt derjenige vom Datum der Vertragsunterzeichnung.

Zweiter Schritt: Herabsetzungsbegehren an Vermieterschaft schreiben

Ergibt die Prüfung einen Senkungsanspruch, schreiben Sie der Vermieterschaft ein entsprechendes Senkungsbegehren. Das Herabsetzungsbegehren wird immer auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Darum muss 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.

Musterbrief Herabsetzungsbegehren an Vermieterschaft

Absenderadresse

Einschreiben

Adresse Vermieterschaft /
Liegenschaftsverwaltung

Ort, Datum

Mietzinsherabsetzungsbegehren / Mietobjekt

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 schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen. Sollten Sie meinem Begehren 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, müssen das Herabsetzungsbegehren unterzeichnen!)

Bestreiten Sie die angewandte Pauschale, muss Ihre Vermieterschaft die tatsächlichen Kostensteigerungen (ohne Nebenkosten) anhand des Durchschnittswerts von zwei 3-Jahresperioden (bzw. 5-Jahresperioden) nachweisen. Ansätze siehe www.mieterverband.ch/rechner.

Oft weist 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 innert 30 Tagen vom MV überprüfen. 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.

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 MV beraten zu lassen. Kontakte zu Ihrer kantonalen Sektion finden Sie auf www.mieterverband.ch.

Dritter Schritt: Antwort der Vermieterschaft prüfen

Die Vermieterschaft muss innert 30 Tagen zu Ihrem Schreiben Stellung beziehen. Gibt sie die Senkung weiter, kontrollieren Sie, ob sie richtig berechnet wurde. Oft zieht die Vermieterschaft für die Kostensteigerung Pauschalen von bis zu 1% der Nettomiete vom Senkungsanspruch ab. Obwohl dafür keine gesetzliche Grundlage besteht und die Anwendung dieser pauschalisierten Überwälzungssätze grundsätzlich unzulässig ist, ist die Praxis weit verbreitet und wird teilweise leider auch im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde geschützt.

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 Jurist*innen