



Das Dienstleistungsangebot des Verbandes

Persönliche Rechtsberatung (ohne Voranmeldung)

Basel:

Clarastrasse 2 Montag bis Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr
(Di / Mi nur für Mitglieder)

Liestal:

Rebgasse 15 (Advokaturbüro) Montag 17.30 bis 18.30 Uhr

Binningen:

Curt Goetz-Str. 1(Gemeinde) Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr

Reinach:

Hauptstr. 10 (Gemeinde) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Pratteln:

Oberfeldstr. 11 A (Anlaufstelle) Donnerstag 17.30 bis 18.30 Uhr

Telefonische Rechtsberatung

Telefon 061 666 69 69

Montag bis Donnerstag 09 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr

Freitag 09 bis 12 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 (nur für Mitglieder)

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

Prozesshilfe

Unsere AnwältInnen unterstützen Sie im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung betreffend Ihr Mietverhältnis. Im Mitgliederbeitrag ist - nach 1-monatiger Karenzfrist - die Rechtshilfe gemäss Richtlinien des Prozesshilfefonds für Mieterinnen und Mieter inbegriffen.

Mieten & Wohnen

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



Mieterinnen- und Mieterverband

Postfach 396, 4005 Basel
Telefon 061 666 60 90

www.mieterverband.ch

Mietzinssenkung jetzt: So geht's

Der mietrechtlich entscheidende Referenzzinssatz befindet sich seit anfang Dezember 2011 neu bei 2,50 Prozent und damit so tief wie nie zuvor. Deshalb haben Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf Senkung ihres Mietzinses.

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, hat nun einen Anspruch auf Reduktion von über 5 Prozent. Selbst all die Mieterinnen und Mieter, die in den letzten zwölf Monaten eine Reduktion erhielten, haben jetzt eine weitere Senkung von knapp 3 Prozent zu gute.

Aber Achtung: Erfahrungsgemäss sinken die Mieten 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 auf unserer Homepage unter www.mieterverband.ch.

Mietzinssenkung jetzt: Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten

- Der Mietzins richtet sich nach dem sogenannten Referenzzins. Dieser wird vom Bund berechnet und vierteljährlich bekanntgegeben. Steigt dieser Zins, so können Vermieter den Nettomietzins erhöhen. Sinkt dieser 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 2010 seine letzte Mietzinsanpassung erhielt oder wer damals eine neue Wohnung bezogen hat, seither aber nicht in den Genuss einer Mietzinsreduktion kam, hat jetzt einen Anspruch auf eine Senkung seines Nettomietzinses von gut 5,5 Prozent.
- Selbst all die Mieterinnen und Mieter, die in den letzten 12 Monaten eine Senkung ihres Mietzinses erhielten, können jetzt eine weitere Senkung von knapp 3 Prozent verlangen. Bei einem monatlichen Mietzins von beispielsweise 1'500 Franken macht dies immerhin noch gegen 45 Franken aus oder auf das ganze Jahr hochgerechnet 540 Franken.
- Grundsätzlich können Vermieter ihre zwischenzeitlich gestiegenen Kosten sowie einen Anteil der allgemeinen Teuerung verrechnen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. In den letzten Jahren lag aber die Teuerung bei null Prozent. Deshalb gibt es hier auch in der Regel nichts zu verrechnen.
- Wie die Erfahrung zeigt, senken viele Vermieter die Mieten nicht von sich aus. Stattdessen müssen Mieterinnen und Mieter aktiv werden und eine Senkung verlangen. Der hier beigelegte Musterbrief dient als Vorlage und sollte dem Vermieter eingeschrieben zugestellt werden. Eine Senkung kann frühestens auf den nächsten Kündigungstermin 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 von Ihrem Vermieter 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 bei null liegt und eine allgemeine Kostensteigerung vom Vermieter nachgewiesen werden muss, gibt es hier in der Regel 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. Dazu können Sie beim MV einen entsprechenden Musterbrief und Tipps für das weitere Vorgehen verlangen.