



Mietzinssenkung: So geht's!

Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten sinkt per 2. Dezember 2011 auf 2.50%, wie das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Dezember 2011 bekanntgab. Ein Grossteil der Mietenden hat ein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion. Es ist wichtig, dass Sie jetzt ihren Mietzins überprüfen und allenfalls eine Senkung verlangen. Das müssen Sie tun, um zu Ihrem Recht zu kommen:

Hinweis: Diese Ausführungen gelten für «normale» Mietverträge. Verträge mit indexierten Mieten oder staatlich verbilligten Mieten (oft bei Genossenschaften) folgen andern Regeln. Erkundigen Sie sich bei Ihrem MieterInnenverband oder bei Ihrer Genossenschaft.

Ihr Senkungsanspruch

Ihre Miete beruht auf einem Zinssatz...	Mietzinssenkung auf neuen Referenzzinssatz von 2.50%
...von 4.25%	-17.36%
...von 4.00%	-15.25%
...von 3.75%	-13.04%
...von 3.50%	-10.71%
...von 3.25%	-8.26%
...von 3.00%	-5.66%
...von 2.75%	-2.91%

Kurze Prüfung Ihres Senkungsanspruchs

Haben Sie bereits eine Mietzinssenkung mit der Begründung erhalten, der Referenzzinssatz sei auf 2.75 Prozent gesunken? Wenn nicht, so kontrollieren Sie ihren Senkungsanspruch.

Sie können dies unter

www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung

bequem ausrechnen.

Oder Sie können dies anhand der folgenden Punkte berechnen:

1. Basis Ihrer Senkung

Schauen Sie auf der letzten Mietzinserhöhungsanzeige (wenn noch keine erfolgte auf dem Mietvertrag) nach, welcher Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz dort aufgeführt ist. Rechnen Sie von dieser Basis aus und nicht von allfälligen späteren Senkungen.

Entnehmen Sie der obenstehenden Tabelle, wie hoch in Ihrem Fall der Senkungsanspruch ist.

2. Teuerung berechnen

Der Vermieter kann mit Ihrem Senkungsanspruch einen Teil (40%) der Teuerung verrechnen. Wie viel das aktuell ist, können Sie der untenstehenden Tabelle entnehmen.

Beispiel: Hat der Vermieter vermerkt, dass die Teuerung bis «Mai 2007» ausgeglichen sei, kann er Ihnen 0.87% von ihrem Senkungsanspruch abziehen.

	Abzug des Vermieters für die Teuerung (40%) seit (Vertragsabschluss oder letzte Mietzinsanpassung)											
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2006	1.58%	1.45%	1.50%	1.15%	1.05%	1.08%	1.37%	1.29%	1.37%	1.23%	1.26%	1.23%
2007	1.53%	1.45%	1.42%	0.97%	0.87%	0.81%	1.05%	1.10%	1.08%	0.71%	0.53%	0.43%
2008	0.56%	0.51%	0.35%	0.05%	-0.27%	-0.35%	-0.17%	-0.05%	-0.10%	-0.32%	-0.05%	0.15%
2009	0.51%	0.40%	0.53%	0.18%	0.13%	0.05%	0.30%	0.28%	0.28%	0.02%	-0.05%	0.05%
2010	0.07%	0.02%	-0.02%	-0.37%	-0.32%	-0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	-0.05%	-0.15%	-0.17%
2011	-0.02%	-0.17%	-0.42%	-0.47%	-0.47%	-0.37%	-0.05%	0.07%	-0.05%	0.00%	0.00%	

3. Betriebs- und Unterhaltskosten

Weiter kann der Vermieter gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit Ihrem Senkungsanspruch verrechnen. Er muss diese Kostensteigerung konkret nachweisen können, vielfach werden dafür aber Pauschalen eingesetzt. Rechnen Sie in dieser Überprüfung ohne Pauschalen (→s. dazu unter 'Antwort der Vermieterschaft prüfen' auf der Rückseite).

Brief an den Vermieter schicken

Wenn die obigen Schritte ergeben, dass Sie eine Mietzinssenkung zu Gute haben, **so erkundigen Sie sich schriftlich bei der Vermieterschaft, wie sich die Referenzzinssenkung auf Ihren Mietzins auswirkt. Benützen Sie dazu den →Musterbrief 1 auf der Rückseite.**

Das Mietrecht sieht zwar vor, dass der Vermieter bei sinkendem Referenzzinssatz die Miete entsprechend zu senken hat. Leider «vergessen» viele Vermieter, von sich aus aktiv zu werden. In diesem Fall muss die Mieterschaft den Vermieter daran «erinnern». **Benützen Sie dazu den (→Musterbrief 1 auf der Rückseite).** Die Erfahrung zeigt, dass die Mieten in den meisten Fällen gesenkt werden, wenn die Mieterinnen und Mieter vom Vermieter eine Senkung verlangen.

Musterbrief 1:

Sehr geehrte Damen und Herren

Den Medien konnten wir entnehmen, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken gesunken ist. Wir ersuchen Sie höflich, unsere Nettomiete auf den nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren und dabei auch allfällig noch nicht weitergegebene frühere Hypothekenzinssenkungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitten wir Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen.

Sollten Sie unserem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitten wir Sie, uns Ihre Gründe innert der gleichen Frist mitzuteilen.

Freundliche Grüsse

R. Mieter

Renate Mieter

K. Mitmieter

Kurt Mitmieter

Antwort der Vermieterschaft prüfen

Der Vermieter muss **innert 30 Tagen** zu Ihrem Senkungsbegehren Stellung nehmen. **Kontrollieren Sie insbesondere, dass der Vermieter keine Pauschalen für gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten von 0.5% oder mehr des Nettomietzinses verrechnet.** Wenn der Vermieter Ihren Anspruch teilweise oder sogar ganz bestreitet, lassen Sie die Mietzinssenkung vom Mieterinnen- und Mieterverband überprüfen.

Schlichtungsstelle

Reagiert der Vermieter innert 30 Tagen nicht, so müssen Sie sich innert 60 Tagen nach Versand Ihres Briefes an die Schlichtungsbehörden wenden. Wenn Sie vom Vermieter eine Antwort erhalten, aber bei der Überprüfung der Mietzinssenkung zum Schluss kommen, dass sie zu wenig hoch ausfällt, so müssen Sie ab Erhalt der Antwort innert 30 Tage ebenfalls an die Schlichtungsbehörde (Bern: Mietamt) gelangen. **Benützen Sie dazu den** (→Musterbrief 2). Auch dazu erhalten Sie Hilfe vom Mieterinnen- und Mieterverband

Musterbrief 2:

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 270a OR fechten wir den Mietzins unserer Wohnung.....¹, als missbräuchlich an und beantragen per² eine angemessene Herabsetzung.

Unsere Vertragsbedingungen sowie die letzte Mietzinsanpassung können Sie den beiliegenden Kopien entnehmen.

Der Vermieter wurde fristgerecht um eine entsprechende Mietzinssenkung ersucht. (**Entweder** [wenn Sie keine Antwort vom Vermieter erhalten haben]: Er hat auf dieses Begehren nicht reagiert, **oder** [wenn Sie mit seiner Antwort nicht einverstanden sind]: Wir sind mit seiner Stellungnahme nicht einverstanden [evtl. eine kurze Begründung]).

Wir behalten uns ausdrücklich vor, unseren Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung aufgrund der vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen zu präzisieren.

Freundliche Grüsse

R. Mieter

Renate Mieter

K. Mitmieter

Kurt Mitmieter³

1 = Hier die Adresse des Mietobjekts einsetzen

2 = Hier den vertraglichen Kündigungstermin einsetzen

3 = Hier müssen sämtliche im Mietvertrag aufgeführten Personen unterzeichnen. Bei Familienwohnungen beide Ehepartner

Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband

Wenn Sie unsicher sind, so lassen Sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Nehmen Sie dazu folgende Unterlagen mit:

- Mietvertrag
- alle Mietzinsanpassungen
- Die allfällige Stellungnahme des Vermieters zu Ihrem Herabsetzungsgesuch bzw. die Unterlagen, die Ihnen der Vermieter zur Berechnung der Unterhalts- und Betriebskosten zugestellt hat.
- Allfällige weitere Korrespondenz



Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Rechtsberatung: Die Adressen der Rechtsberatungsstellen der kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbände finden Sie auf www.mieterverband.ch/ (Kantonale MVs) oder können unter Tel. 043 243 40 40 erfragt werden.

Kurze telefonische Rechtsauskünfte erhalten Sie auch bei den Juristinnen und Juristen der MV-Hotline:

Tel. 0900 900800 Fr. 3.70/Min. aus dem Festnetz. Montag bis Freitag, 09.00 bis 15.00 Uhr.

MV-Homepage: Unter www.mieterverband.ch können Sie Ihre Mietzinssenkung online berechnen. Sie finden dort auch frühere Hypothekenzinssätze und alle Tabellen des «Landesindex der Konsumentenpreise» sowie Musterbriefe für das korrekte Vorgehen.

Ausführliche Broschüre zum Thema:



Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes». Diese können Sie beim Mieterinnen- und Mieterverband für Fr. 8.– (Mitglieder Fr. 6.–) bestellen:

Tel. 043 243 40 40

Fax 043 243 40 41

oder unter

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

Weitergehende mietrechtliche Informationen finden Sie im Ratgeber



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp, 252 Seiten, Fr. 28.– (Mitglieder Fr. 20.–) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis», Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.– (Mitglieder Fr. 65.–) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch