

Mietzinssenkung

So müssen Sie vorgehen

Der Referenzzins¹ ist der wichtigste Kostenfaktor, der zu einer Mietzinssenkung berechtigt. Sinkt der Referenzzins, sollten auch die Mieten sinken. Vielen Mieterinnen und Mietern ist jedoch nicht bewusst, dass der Mietzins in der Regel nur gesenkt wird, wenn sie die Mietzinssenkung beim Vermieter verlangen. Seit September 2013 liegt der Referenzzins bei rekordtiefen 2 Prozent. Zahlreiche Mieten basieren vermutlich noch auf einem höheren Referenzzins und müssten deshalb gesenkt werden. Bevor Sie als Mieter beim Vermieter ein Senkungsbegehren stellen, lohnt es sich, dass Sie vorgängig den Senkungsanspruch prüfen.

Erster Schritt:

Anspruch auf Mietzinssenkung überprüfen und berechnen

Einen allfälligen Anspruch auf eine Mietzinssenkung können Sie anhand der folgenden Anleitung oder aber unter www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung berechnen. Bei Unsicherheiten (z.B. wenn ein Mietzinsvorbehalt im Mietvertrag aufgeführt ist oder keine Kostenstände im Mietvertrag aufgeführt sind²) empfiehlt sich eine Beratung und Überprüfung durch den Mieterinnen- und Mieterverband (MV). Ob und wie hoch der Anspruch auf eine Mietzinssenkung ausfällt, hängt neben dem *Referenzzinssatz* auch von der *Teuerung* und allfälligen *Betriebs- und Unterhaltskosten* ab.

1. Referenzzins

Auf der *letzten Mietzinserhöhungsanzeige* sollte ersichtlich sein, auf welchem Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz der aktuelle Mietzins beruht. Wenn seit Vertragsbeginn noch keine Mietzinserhöhung erfolgte, so ist derjenige *Zinssatz massgebend*, der beim *Vertragsabschluss aktuell* war. Mietzinssenkungen, auch wenn diese vom Vermieter auf einem amtlichen Formular mitgeteilt wurden, bilden keine verbindliche Berechnungsbasis und sind daher bei der Berechnung des Senkungsanspruchs nicht zu beachten. Die Höhe des Senkungsanspruches aufgrund des gesunkenen Referenzzinses können Sie der Tabelle unten entnehmen:

Senkungsanspruch:

Der aktuelle Mietzins beruht auf einem Zinssatz von:	Mietzinssenkung auf aktuellen Referenzzinssatz von 2.00% :
3.75%	-17.36%
3.50%	-15.25%
3.25%	-13.04%
3.00%	-10.71%
2.75%	-8.26%
2.50%	-5.66%
2.25%	-2.91%

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
 Hilfe bei der Wohnungsabgabe
 Mängelberatung
 Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
 Scrollen Sie ganz nach unten
 und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
 Fr. 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
 Werktags 9 bis 15 Uhr
 Rechtsauskünfte durch spezialisierte
 Juristinnen und Juristen

2. Teuerung berechnen

Der Vermieter kann mit dem berechneten Senkungsanspruch einen Teil (40%) der Teuerung verrechnen. Wie viel das aktuell ist, kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Hat der Vermieter beispielsweise vermerkt, dass die Teuerung bis «März 2009» ausgeglichen sei, kann er dem Mieter 0.12% vom Senkungsanspruch abziehen. Seit April 2009 ist die Teuerung gar rückläufig – wäre die Teuerung also zum Beispiel bis zum Juni 2011 ausgeglichen, müsste er sogar eine weitere kleine Reduktion gewähren.

Abzug des Vermieters für die Teuerung (40%) seit ... (Vertragsabschluss oder letzte Mietzinsanpassung):

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2009	0.08%	0.00%	0.12%	-0.23%	-0.31%	-0.35%	-0.12%	-0.16%	-0.16%	-0.39%	-0.46%	-0.35%
2010	-0.31%	-0.39%	-0.42%	-0.76%	-0.73%	-0.58%	-0.27%	-0.27%	-0.27%	-0.46%	-0.58%	-0.58%
2011	-0.42%	-0.58%	-0.84%	-0.88%	-0.88%	-0.76%	-0.46%	-0.35%	-0.46%	-0.42%	-0.35%	-0.27%
2012	-0.12%	-0.23%	-0.46%	-0.46%	-0.46%	-0.35%	-0.16%	-0.16%	-0.27%	-0.35%	-0.19%	-0.12%
2013	0.00%	-0.12%	-0.23%	-0.23%	-0.27%	-0.31%	-0.16%	-0.16%	-0.27%	-0.23%	-0.23%	-0.16%
2014	-0.04%	-0.08%	-0.23%	-0.23%	-0.35%	-0.35%	-0.19%	-0.16%	-0.23%	-0.23%	-0.19%	0.00%

3. Betriebs- und Unterhaltskosten

Der Vermieter kann zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit dem Senkungsanspruch verrechnen, muss diese Kostensteigerung jedoch konkret nachweisen können. Vielfach werden heute jedoch Jahrespauschalen eingesetzt, obschon dies gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts eigentlich nicht zulässig ist. Häufig belaufen sich die Ansätze dafür auf 0.5 Prozent pro Jahr. Wenn z.B. bereits hohe Nebenkosten ausgeschieden sind, der Vermieter seiner Unterhaltspflicht nicht richtig nachkommt, wenn der Mietzins bereits sehr hoch ist oder es sich um einen Neubau handelt, sind diese Pauschalen jedoch überhöht. Mieter sollten deshalb vom Vermieter verlangen, dass er die geltend gemachten Kostensteigerungen zahlenmässig begründet. Dazu muss der Vermieter eine relativ aufwendige Vergleichsrechnung vorlegen³.

Zweiter Schritt: Senkungsbegehren an Vermieter schreiben

Ergibt die Mietzinsberechnung einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung, dann schreiben Sie dem Vermieter nach dem untenstehenden Musterbrief ein entsprechendes Senkungsgesuch. Aus Beweisgründen sollten Sie das Schreiben per Einschreiben versenden.

Musterbrief Senkungsbegehren:

Absenderadresse

Einschreiben

Adresse des Vermieters/
der Liegenschaftsverwaltung

Ort, Datum

Mietzinsherabsetzungsbegehren / Mietobjekt

Sehr geehrte Damen und Herren

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 Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist mitzuteilen.

Freundliche Grüsse

Unterschrift/Unterschriften

(Alle Personen, welche im Mietvertrag als Mieter aufgeführt sind, sollten das Senkungsbegehren unterzeichnen!)

Dritter Schritt:

Antwort des Vermieters prüfen, Unterlagen anfordern

Der Vermieter muss innert 30 Tagen zum Senkungsbegehren Stellung beziehen. Gibt er die Senkung weiter, können Sie anhand der obigen Anleitung überprüfen, ob der Betrag korrekt berechnet wurde. Oft weisen Vermieter das Senkungsbegehren mit dem Einwand der mangelnden Rendite oder der fehlenden Orts- und Quartierüblichkeit ab. Ob dieser Einwand stichhaltig ist, lässt sich zunächst oft schwer beurteilen. Wenn Ihnen der Vermieter nicht überzeugende Belege dafür vorlegt, gelangen Sie am besten an die Schlichtungsbehörde. Diese wird die Einwände des Vermieters prüfen. Oft schöpfen die Vermieter bei einem Senkungsbegehren des Mieters einen vertraglichen Mietzinsvorbehalt aus, d.h. sie verrechnen den Senkungsanspruch mit einer Mietzinsreserve (vgl. hierzu Fussnote 2). Ob dies gerechtfertigt ist, lassen Sie am besten von einer Fachperson des MV bzw. in einem nächsten Schritt von der zuständigen Schlichtungsbehörde überprüfen. Für eine Beratung beim MV sind dazu folgende Unterlagen vorzulegen:

- Mietvertrag
- allenfalls letzte Mietzinserhöhung
- Mietzinssenkungsbegehren
- Antwort des Vermieters
- allfällige weitere Korrespondenz

Vierter Schritt:

Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen

Reagiert der Vermieter nicht innert 30 Tagen, haben Sie als Mieter die Möglichkeit, sich innert 60 Tagen nach Versand des Senkungsgesuches an die Schlichtungsbehörden zu wenden und dort ein Gesuch um Mietzinssenkung

einzureichen. Antwortet der Vermieter, lehnt die Mietzinssenkung aber zum Beispiel wegen mangelnder Rendite oder der Orts- und Quartierüblichkeit ab oder gibt nicht die ganze Senkung weiter, können Sie sich ebenfalls an die Schlichtungsbehörde wenden. Die Frist beträgt in diesem Fall 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens des Vermieters. Es empfiehlt sich, sich vor dem Einreichen eines Senkungsgesuches, spätestens aber vor der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde, von einer Fachperson des MV beraten zu lassen.

Musterbrief Senkungsklage:

Absenderadresse

Einschreiben

Adresse der Schlichtungsbehörde

Ort/Datum

Senkungsgesuch / Mietobjekt

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 270a OR fechte ich den Mietzins meiner Wohnung als missbräuchlich an und beantrage per *[nächster vertraglicher Kündigungstermin]* eine Senkung, weil der Referenzzins gesunken ist.

Mein Vermieter wurde fristgerecht um entsprechende Mietzinssenkung ersucht. Er hat auf dieses Begehren *[entweder: nicht oder mit einer ablehnenden Stellungnahme oder mit einer ungenügenden Senkung des Mietzinses]* reagiert. Ich behalte mir vor, meinen Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung auf Grund der vom Vermieter vorzuliegenden Unterlagen zu präzisieren.

Ich bitte Sie, zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

Freundliche Grüsse

Unterschrift/ Unterschriften

(Alle Mieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, müssen das Senkungsgesuch mitunterschreiben!)

Beilagen:

- Kopie des Mietvertrages/evtl.: letzte Mietzinserhöhung
- Kopie des Senkungsbegehrens an meinen Vermieter
- evtl.: Antwortschreiben des Vermieters

- ¹ Beim Referenzzinssatz handelt es sich um den Durchschnittzinssatz, mit dem die Hypotheken auf schweizerischen Liegenschaften verzinst sind.
- ² Mietzinsvorbehalte (zum Beispiel wegen mangelnder Rendite, fehlender Orts- und Quartierüblichkeit oder noch nicht geltend gemachten wertvermehrenden Investitionen) sind häufig reine Schutzbehauptungen des Vermieters, um Mieter davon abzuhalten, ein Senkungsbegehren zu stellen. Rechtlich lassen sich viele Vorbehalte nicht durchsetzen. Mieter sollten sich deshalb von einem Vorbehalt (auch Mietzinsreserve genannt) im Mietvertrag oder in einer Mietzinserhöhungsanzeige nicht abschrecken lassen. Wenn ein Mietzinsvorbehalt im Mietvertrag aufgeführt ist wegen angeblich noch nicht an den aktuellen Stand angepassten Kostenständen wie Referenzzins, allgemeinen Kostensteigerungen und Teuerung, so ist dieser Vorbehalt nur zulässig, wenn der Mietzins unverändert vom Vormieter übernommen wurde.
- ³ Bestreiten Mieter die vom Vermieter als Pauschale geltend gemachten Kostensteigerungen nicht, wenden viele Schlichtungsbehörden diese für den Vergleichsfall an. Weitverbreitet ist die Anwendung einer Pauschale von 0,5% pro Jahr. Hingegen gibt es aber auch Schlichtungsbehörden, die lediglich eine Pauschale von 10% der Teuerung akzeptieren oder je nach Alter der Liegenschaft Abstufungen vornehmen (Gebäude bis 10 Jahre: 0,25%, ältere Gebäude: 0,5%). Die genauen Pauschalen finden sich in der «mietrechtspraxis»-Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht» oder auf www.mietrecht.ch.