

# Mietzinssenkung: So müssen Sie vorgehen

Der für den Mietzins massgebliche Referenzzins liegt seit März 2020 auf 1.25 Prozent. Da nur wenige VermieterInnen die Reduktion von sich aus weitergeben, müssen Sie als MieterIn 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 MieterInnen. **Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.**

Eine allfällige Mietzinssenkung können Sie berechnen auf [www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung](http://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 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	1.50%	1.75%	2.00%
Der aktuelle Mietzins beruht auf einem Zinssatz von			
Mietzinssenkung auf aktuellen Referenzzinssatz: 1.25%	-2.91%	-5.66%	-8.26%
<b>Achtung:</b> 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](http://www.mieterverband.ch) unter Unterlagen & Tools. Mit dem Mietzinsrechner wird die Teuerung automatisch berechnet. VermieterInnen können zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten mit dem Senkungsanspruch verrechnen, sofern sie nicht als Nebenkosten oder direkt auf die MieterInnen überwältzt 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 MieterIn einer Genossenschaft sind
- ▶ Sie MieterIn 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 Senkungsgesuch. 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!)

### 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 ziehen VermieterInnen für die Kostensteigerung Pauschalen von bis zu 1% der Nettomiete vom Senkungsanspruch ab. Obwohl dafür keine gesetzliche Grundlage besteht und

#### 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 Juristinnen und Juristen

die Anwendung dieser pauschalisierten Überwälzungssätze grundsätzlich unzulässig ist, ist die Praxis weit verbreitet und wird teilweise leider auch im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde geschützt.

Wenn Sie die angewandte Pauschale bestreiten, 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](http://www.mieterverband.ch/rechner).

Oft weisen VermieterInnen 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](http://www.mieterverband.ch) (Top-Thema Mietzinssenkung) herunterladen.

Reagieren VermieterInnen nicht oder erst nach Ablauf der Frist von 30 Tagen, besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich mit einem Herabsetzungsbegehren an die Schlichtungsbehörde zu wenden. In diesem Falle müssen Sie dies innerhalb einer Frist von 60 Tagen erledigen, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem Sie das Herabsetzungsbegehren abgesendet hatten.

#### Lassen Sie sich von uns beraten

Wir raten allen MieterInnen 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](http://www.mieterverband.ch).

**Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch), [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)