MV

Das Dienstleistungsangebot des Verbandes

Persönliche Rechtsberatung (ohne Voranmeldung)

Basel:		
Clarastrasse 2	Montag bis Donnerstag (Di / Mi nur für Mitglieder)	17.00 bis 18.30 Uhr
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 Uhr bis 12 Uhr und 13 Uhr bis 16 Uhr
Freitag	09 Uhr 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 Auseinandesetzung betreffend Ihr Mietverhältnis. Unser Prozesshilfefonds übernimmt die Kosten bei kleiner Eigenbeteiligung für diejenigen Fälle, welche frühestens 30 Tage nach Erwerb der Mitgliedschaft eingetreten sind.

Mieten & Wohnen

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

MV
Mieterinnen- und Mieterverband

Postfach 396, 4005 Basel
Telefon 061 666 60 90

www.mieterverband.ch

Mietzinssenkung jetzt: So geht's

Das Bundesamt gab am 2. Juni 2009 bekannt, dass der mietrechtlich entscheidende Referenzsatz von bisher 3,5% auf neu 3,25% gesunken ist. Damit haben all die Mieterinnen und Mieter, welche in den vergangenen 12 Monaten unter Hinweis eines gestiegenen Hypothekarsatzes eine Mietzinserhöhung erhalten oder in diesem Zeitraum einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben, einen Anspruch auf Mietzinssenkung.

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 neuste Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes» finden Sie auch auf unserer homepage unter www.mieterverband.ch.

Mietzinssenkung jetzt:
Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten

• Die Höhe des Mietzinses beruht auf dem durchschnittlichen Hypothekarsatz. Steigt dieser, so kann Ihr Vermieter den Mietzins erhöhen. Sinkt dieser Satz, so haben Mieterinnen und Mieter den Anspruch auf eine Senkung ihres Nettomietzinses.

• Mit der vom Bundesamt Anfang Juni bekannt gegebenen Senkung von 3,5% auf neu 3,25% kommen nun all die Mieterinnen und Mieter, bei denen die Miete auf einer Basis von 3,5% oder höher beruht, in den Genuss einer möglichen Mietzinssenkung. Dies sind in erster Linie all die Mieterinnen und Mieter, welche in den letzten 12 Monaten eine Mietzinserhöhung erhalten oder einen neuen Mietvertrag unterschrieben haben.

• Das Mietrecht gibt vor, dass bei einer Senkung von 3,5% auf 3,25% ein Anspruch auf eine Senkung der Nettomiete von 2,91% besteht. Bei einem Nettomietzins von beispielsweise 1‘500 Franken macht dies monatlich gut 43 Franken oder hochgerechnet auf ein Jahr über 500 Franken aus.

• Grundsätzlich können Vermieter ihre zwischenzeitlich gestiegenen Kosten sowie einen Anteil der allgemeinen Teuerung verrechnen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. Da aber zur Zeit die Teuerung bei null Prozent liegt, gibt es nichts zu verrechnen.

• Wie die Erfahrungen zeigen, senken viele Vermieter die Mieten nicht von sich aus. Stattdessen müssen Mieterinnen und Mieter aktiv werden und eine Senkung verlangen. Der hier abgedruckte Musterbrief dient als Vorlage und sollte dem Vermieter eingeschrieben zugestellt werden. Eine Senkung kann frühestens auf den nächsten Kündigungstermin geltend gemacht werden. Wer also z.B. eine Senkung per Oktober möchte, muss noch im Juni an den Vermieter gelangen.

• Ihr Vermieter muss innerhalb von 30 Tagen Stellung zu Ihrem Herabsetzungsbegehren nehmen. Reagiert er in dieser Zeit nicht oder sind Sie mit seiner Antwort unzufrieden, so müssen Sie bei der Schlichtungsstelle innerhalb von 30 weiteren Tagen ein Anfechtungsbegehren einreichen. Lassen Sie sich vom MV beraten und verlangen Sie einen entsprechenden Musterbrief.

Mietzinssenkung jetzt: So geht‘s

1. Schritt: Brief an Vermieter schicken.
Erfahrungen zeigen, dass nicht alle Vermieter den Mietzins von sich aus senken. Deshalb müssen Sie ein Senkungsbegehren stellen. Dazu können Sie unseren Musterbrief verwenden (siehe unten).

2. Schritt: Einwände des Vermieters prüfen.
Der Vermieter muss innert 30 Tagen ab Empfang zu Ihrem Begehren Stellung nehmen. Vielfach geben Vermieter die Senkung nicht oder nur teilweise weiter. Ob solche Einwände angebracht sind, können Sie durch die Fachleute des MV prüfen lassen.

3. Schritt: Senkungsklage einreichen
Reagiert Ihr Vermieter nicht, so können Sie innert 60 Tagen ab Versand Ihres Begehrens an die Schlichtungsstelle gelangen. Hat Ihr Vermieter zwar reagiert, Sie sind aber mit seiner Antwort nicht einverstanden, so haben Sie 30 Tage ab Erhalt seiner Antwort Zeit für Ihre Eingabe an die Schlichtungsstelle. Dazu können Sie beim MV einen entsprechenden Musterbrief verlangen.

Musterbrief: Das Schreiben an Ihre Vermieterschaft
BEGEHREN UM MIETZINSHERABSETZUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den aktuellen Referenzzinssatz in der Höhe von 3,25 % bekannt gegeben.

Ich ersuche Sie höflich, meine Nettomiete auf den nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren und dabei auch allfällig noch nicht weitergegebene frühere Hypothekarzinssenkungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitte ich Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2 OR).

Sollten Sie meinem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen. Für diesen Fall behalte ich mir vor, entweder innert Frist an die Schlichtungsbehörde zu gelangen oder den Mietzinsherabsetzungsanspruch bzw. die Differenz zum vollständigen Herabsetzungsanspruch zu einem späteren Zeitpunkt erneut geltend zu machen.

Freundliche Grüsse

.....
(Unterschrift)