

So kommen Sie zu einer Mietzinssenkung

Von tiefen Hypothekarzinsen könnten auch Mieterinnen und Mieter profitieren. Doch verlangen lediglich etwa 12% nach einer Senkung des Referenzzinssatzes eine Anpassung ihres Mietzinses. Alle andern zahlen laut einer Schätzung des Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverbandes aufgrund nicht eingeforderter Mietzinsreduktionen mehrere hundert Millionen Franken zu viel.

Eine Reduktion zu Gute haben Mieterinnen und Mieter auch bei überhöhten Anfangsmietzinsen oder bei Mängeln. Lesen Sie hier, in welchen Fällen Sie eine Reduktion verlangen können und wie Sie dabei vorgehen müssen:

- 1. Die Hypothekarzinsen sinken:** Wenn der hypothekarische Referenzzinssatz sinkt, müssen Vermieter diese Senkung weitergeben. In der Praxis tun sie das nur selten von sich aus. Mieterinnen und Mieter müssen die Senkung in einem schriftlichen Begehren verlangen. Wie hoch die Senkung ausfällt, hängt von der Höhe des Referenzzinssatzes ab. Zudem kann der Vermieter die Senkung um gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten geltend machen und darf die Teuerung anpassen. Berechnungsmethoden und der Link zum Online-Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbandes finden Sie unter «Weitere Informationen». Keinen Senkungsanspruch besteht bei befristeten Verträgen, bei so genannten Staffelmieten und bei subventionierten Wohnungen.
- 2. Der Anfangsmietzins ist überhöht:** Häufig nutzen Vermieter einen Mieterwechsel zu einem saftigen Mietzinsaufschlag. Wer sich gegen einen überhöhten Anfangsmietzins wehren will, muss belegen können, dass der Vormieter deutlich weniger bezahlt hat. In der Praxis muss eine Differenz von mindestens 10 % vorliegen, damit eine Anfechtung Aussicht auf Erfolg hat. Das Anfechtungsbegehren muss innerhalb von dreissig Tagen seit der Wohnungsübergabe bei der Mietschlichtungsbehörde eintreffen. Der Vermieter muss dann belegen können, dass er keinen übersetzten Ertrag erzielt.
- 3. In der Wohnung hat es Mängel:** Ein kalter Heizkörper im Winter, Baulärm oder Ungeziefer in der Wohnung mindern die Wohnqualität und damit den Wert der Mietsache. Kann ein Vermieter einen Mangel nicht innert nützlicher Frist beheben, hat der Mieter das Recht, eine vorübergehende Reduktion des Mietzinses zu verlangen. Die Höhe hängt von der Schwere des Mangels ab und wie lange der Mieter darunter zu leiden hatte. Auf keinen Fall darf der Mieter eigenmächtig eine Mietzinsreduktion vornehmen. Kann der Vermieter einen Mangel trotz eingeschriebener Aufforderung nicht innert der gesetzten Frist beheben, sollten sich Mieterinnen und Mieter mit ihrer Forderung an die Mietschlichtungsstelle wenden.

So gehen Sie vor: Suchen Sie immer zuerst das Gespräch mit Ihrem Vermieter. Führt ein Gespräch zu keinem Erfolg, können Sie sich an die Mietschlichtungsbehörde wenden. Dazu reichen Sie ein schriftliches, begründetes Mietzinsherabsetzungsbegehren ein (ein Muster finden Sie im Merkblatt «Mietzinssenkung: So geht's» - siehe unter «Weitere Informationen»).

Die Schlichtungsbehörde lädt die Parteien innerhalb von zwei Monaten zu einer mündlichen Verhandlung ein. Ziel dieser Verhandlung ist es, eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien zu finden. Bei Mietzinsanfechtungen können die Parteien beantragen, dass die Schlichtungsbehörde einen schriftlichen Urteilsvorschlag vorlegt. Widerruft keine der Parteien diesen Vorschlag innerhalb von 20 Tagen, wird der Urteilsvorschlag verbindlich. Ist eine Partei mit dem Vorschlag nicht einverstanden, muss sie an die nächste Instanz gelangen – an das Mietgericht. Während das Verfahren vor der Mietschlichtungsstelle kostenlos ist, fallen vor dem Mietgericht neben Verfahrenskosten auch Anwaltskosten an.

Weitere Informationen

Merkblatt «Mietzinssenkung: So geht's» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes mit Anleitung zur Berechnung und Musterbrief Senkungsbegehren:
http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Merkblaetter/Mietzins/Senkung/mb_A4_Hypoziinssenkung.pdf

Mit dem **Mietzinsrechner** des Mieterinnen- und Mieterverbandes können Sie Ihren Senkungsanspruch online berechnen:
http://www.mieterverband.ch/smv_mz_berechnung.0.html

Eine Anleitung zur **Überprüfung des Anfangmietzinses** finden Sie auf der Homepage des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes:
http://www.mieterverband.ch/zh_mb_mietvertrag.0.html