|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zuordnung: | Praxishilfe | Gültig ab: |
| SKOS C | 01.09.2022 ersetzt 01.01.2021 |
| Leitfaden für Mietzinssenkungsbegehren | | |

# 1 Grundlage

Der Mietzins (MZ) ist an den Referenzzinssatz für Hypotheken gebunden. Wird dieser Zinssatz gesenkt, haben Mieter\*innen grundsätzlich Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Ob es jedoch im konkreten Fall tatsächlich zu einer Mietzinssenkung kommt, ist noch von anderen Faktoren abhängig (vgl. Punkt 3.1). Ein Begehren um Mietzinssenkung (Senkungsbegehren) aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes kann Vermieter\*innen dazu veranlassen, bisher noch nicht geltend gemachte Mietzinserhöhungen einzufordern, was eine Verminderung der Reduktion oder gar eine Mietzinserhöhung zur Folge haben kann. Deshalb muss im Einzelfall sorgfältig geprüft werden, ob ein Senkungsbegehren Sinn macht. Für das Durchführen dieser Prüfung und für ein allfälliges Senkungsbegehren soll der vorliegende Leitfaden dienen.

# 2 Beratung und Informationen

Sozialarbeiter\*innen können sich bei Fragen an die Anlaufstelle für Wohnfragen, Fachstab SI (sod-si-fachfragen@zuerich.ch), wenden.

Für die persönliche Direktberatung von Klient\*innen steht bei Bedarf der Mieterinnen- und Mieterverbandes (MV) zur Verfügung. Die Kosten für eine einmalige Beratung oder eine private Mitgliedschaft können von der Sozialhilfe via SIL übernommen werden.

# 3 Vorabklärungen

**3.1 Aktuellen Mietzins überprüfen**

Der dem einzelnen Mietverhältnis zugrunde liegende Mietzins muss bezüglich des Referenzzinssatzes und anderer mietzinsrelevanter Faktoren (z.B. Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen, wertvermehrende Investitionen, ortsüblicher MZ etc.) überprüft werden. Die konkreten Angaben dazu sind dem Mietvertrag und/oder der letzten Mietzinsänderungsanzeige zu entnehmen. Eine Anleitung zur Prüfung, ob ein Senkungsbegehren gestellt werden soll, findet sich auf der Homepage des [MV](https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung.html). Hier befinden sich auch Links zum aktuellen Referenzzinssatz sowie auf weitere Seiten wie Teuerungstabellen, Kostensteigerung und Mietzinsrechner.

**3.2 Wann lohnt sich ein Senkungsbegehren?**

Basiert der Mietzins auf einem höheren als dem aktuellen Referenzzinssatz, stehen die Chancen für eine Senkung des Nettomietzinses gut und das Senkungsbegehren ist zu stellen.

**3.3 Kündigungsfristen im Vertrag prüfen**

Eine Mietzinssenkung kann auf den nächsten Kündigungstermin verlangt werden. Dieser geht aus dem Mietvertrag hervor (in der Regel unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auf Ende September, Ende März und evtl. Ende Juni oder auf jedes Monatsende ausser Dezember).

# 4 Mietzinssenkungsbegehren an Vermieter\*innen stellen

**4.1 Senkungsbegehren stellen**

Die Klient\*innen werden von den fallführenden Sozialarbeitenden mit einem Schreiben (KiSS Vorlage Mietzinsherabsetzungsbegehren Schreiben an KL) darauf aufmerksam gemacht, dass sie möglicherweise Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben. Als Beilage wird den Klient\*innen eine Vorlage eines Mietzinssenkungsbegehren (KiSS Vorlage Mietzinsherabsetzungsbegehren an Vermieter) zugestellt, mit der Bitte, diese unterschrieben per Einschreiben den Vermieter\*innen zuzustellen.

**4.2 Senkungsbegehren in Vertretung stellen**

Können die Klient\*innen das Mietzinssenkungsbegehren nicht selber stellen oder sind sie verbeiständet, kann das Mietzinssenkungsbegehren zusammen mit einer Vollmacht durch die fallführenden Sozialarbeitenden oder mit entsprechendem Beschluss der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden durch die Beistandsperson per eingeschriebener Post an die Vermieter\*innen geschickt werden (KiSS Vorlage Mietzinsherabsetzungsbegehren durch SA\_SB). Wichtig ist, dass das Begehren von allen im Mietvertrag aufgeführten Mieter\*innen unterzeichnet wird, bzw. für alle aufgeführten Mieter\*innen eine Vollmacht besteht. Für das weitere Vorgehen ist es wichtig, dass das Versanddatum notiert und die Antwortfrist von 30 Tagen überwacht wird.

# 5 Weitere Schritte prüfen

Die Vermieter\*innen haben 30 Tage Zeit, um zu reagieren. Sind die Vermieter\*innen nicht bereit, den MZ angemessen zu senken, können die Mieter\*innen bzw. die bevollmächtigte Person innert 30 Tagen ab Eingang die Antwort von der Schlichtungsbehörde prüfen lassen. Gibt es seitens der Vermieter\*innen innert 30 Tagen keine Reaktion, können die Mieter\*innen bzw. die bevollmächtigte Person innert 60 Tagen ab Versand des Senkungsbegehrens bei der Schlichtungsbehörde eine Senkung verlangen. Es muss im Einzelfall geprüft werden, ob sich weitere Schritte lohnen und wie diese konkret aussehen könnten.

# 6 Gang zur Schlichtungsbehörde

Ist der Gang zur Schlichtungsbehörde erfolgversprechend, muss mit den Klient\*innen geklärt werden, ob eine Begleitung nötig ist. Der Senkungsklage muss im Fall einer Vertretung eine entsprechende Vollmacht beigelegt werden (Vorlagen für Senkungsklagen von KL oder durch Sozialarbeitende (inkl. Vollmacht) sind im KiSS vorhanden).

Nach dem Eingang der Klage informiert die Schlichtungsbehörde die Vermieter\*innen und schickt beiden Parteien eine Vorladung mit Verhandlungstermin. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist unentgeltlich.

Kommen die Parteien bei der Schlichtungsbehörde zu keiner Einigung, informiert die Schlichtungsbehörde über weitere mögliche Schritte.