

Absender:

Adressat:

Einschreiben

Mietobjekt:

Gestützt auf Art. 269b, c und d OR gebe(n) ich/wir Ihnen nachstehende Mietzins- und/oder Vertragsänderung bekannt:

A) Mietzins, Heiz- und Betriebskosten

pro Jahr / Quartal / Monat *

		Bisher	neu ab: _____
Nettomietzins		Fr.	Fr.
Neben- und Betriebskosten			
Heizkosten (Art. 5 VMWG)	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Wasser-/Abwasserkosten	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Allgemein Strom	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Hauswartung	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Radio / TV	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Lift (Unterhalt)	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
	akonto/pauschal *	Fr.	Fr.
Bruttomietzins:		Fr.	Fr.

* Nichtzutreffendes streichen!

B) Weitere Vertragsänderungen

Umschreibung der Änderungen:

Vertragsänderung tritt in Kraft ab:

Genaue Begründung zu A) und / oder zu B):

Begründung erfolgt in separatem Begleitschreiben.

Rechtsmittelbelehrung

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Mietvertragsänderung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und Art. 269a anfechten (Art. 270b OR).

Ort und Datum

Unterschrift

Schlichtungsbehörde:¹

Anhang: Auszug aus dem Obligationenrecht

(Dieses Formular ist nur in Verbindung mit dem Anhang gültig.)

¹ Hier ist die genaue Adresse der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde vom Vermieter anzugeben (bei der Gemeindekanzlei am Ort der Mietsache erhältlich oder im Internet abrufbar unter <http://www.mietrecht.ch/71.0.html>)

Art. 269

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 269a

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewahrt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269b

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269c

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b. Der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d

1 Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

2 Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- b. sie nicht begründet;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

3 Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270a

1 Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

2 Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

3 Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b

1 Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

2 Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der andern Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270d

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.