

Offizielles Mitteilungsformular einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Abänderungen des Mietvertrags

Adresse des Eigentümers:
.....

EINSCHREIBEN

Adresse des Mieters:
.....

Betrifft: Wohnung*/ Geschäftsraum*

Liegenschaft, Strasse, Nr., Stockwerk:
.....

Gestützt auf Artikel 269 und folgende des Obligationenrechts gebe(n) ich*/wir* Ihnen folgende Mietzinserhöhung* oder/ und* andere Forderungen* bekannt:

A. Für den Mietzins:

- | | | |
|------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1. Bisher: | Mietzins (ohne Nebenkosten) | Fr. pro Monat*/ Jahr* |
| | Nebenkosten | Fr. pro Monat*/ Jahr* |
| 2. Neu: | Mietzins (ohne Nebenkosten) | Fr. pro Monat*/ Jahr* |
| | Nebenkosten | Fr. pro Monat*/ Jahr* |
| 3. | Zeitpunkt des Inkrafttretens: | |
| 4. | Begründung der Erhöhung: |
.....
..... |

5. Rechtfertigt sich die Mietzinserhöhung teilweise oder ganz durch wertvermehrende Verbesserungen, kreuzt der Vermieter, welcher Förderbeiträge erhalten hat, das nachfolgende Feld an ☐

B. Für andere Forderungen:

1. Bezeichnung:
.....
2. Zeitpunkt des Inkrafttretens:
3. Begründung:
.....
.....
.....

*Nichtzutreffendes streichen

Diese Mietzinserhöhung bzw. Forderung kann innert dreissig Tagen seit Empfang der vorliegenden Mitteilung bei der nachfolgenden Schlichtungskommission als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt sie als angenommen.

Ort und Datum:

Adresse: Kantonale Schlichtungskommission
für Mietverhältnisse
Dienststelle für Industrie, Handel
und Arbeit
Postfach 670
1951 SITTEN

Unterschrift:

Artikel 269

A. Missbräuchliche Mietzinse

I. Regel

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

Artikel 269a

II. Ausnahmen

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 bekannt gegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e) lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f) das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Artikel 269b

B. Indexierte Mietzinse

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

Artikel 269c

C. Gestaffelte Mietzinse

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.

Artikel 269d

D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

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.

⁴ Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.

⁵ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Art. 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Artikel 270

E. Anfechtung des Mietzinses

I. Herabsetzungsbegehren

1. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a) er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b) der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Artikel 270a

2. Während der Mietdauer

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 Berechnungsgrundlage, 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 der Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Artikel 270b

II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

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.

Artikel 270c

III. Anfechtung indexierter Mietzinse

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.

Artikel 270d

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

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

Artikel 270e

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

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.