

ANZEIGE FÜR DIE MIETZINSFESTSETZUNG ANLÄSSLICH DES ABSCHLUSSES EINES NEUEN MIETVERTRAGES

Welche dem Mieter übergeben wird, in Anwendung des Artikels 270 Abs. 2 des Obligationenrechts und des Artikels 27 des Ausführungsgesetzes vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachvertrag (MPVG).

Gemäss Staatsratsbeschluss ist diese Anzeige obligatorisch, solange im Kanton Wohnungsnot herrscht.

EINSCHREIBEN

Vormieter:

Neuer Mieter:

Vermieter:

Vertreten durch:

Liegenschaft (Gemeinde, Strasse, Nr.):

Stockwerk:

Anzahl Zimmer :

In Anwendung des Artikels 270 Abs. 2 des Obligationenrechts und des Artikels 27 des Ausführungsgesetzes vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachvertrag (MPVG), teilen wir Ihnen mit:

1. Früherer (letzter) Mietzins:	(ohne Nebenkosten)	Fr.	monatlich
	Nebenkosten	Fr.	monatlich
	Total	Fr.	monatlich
Seit:	bis:		
2. Mietzins gemäss Ihrem Mietvertrag:	(ohne Nebenkosten)	Fr.	monatlich
	Nebenkosten	Fr.	monatlich
	Total	Fr.	monatlich

3. **Beginn des Mietvertrages:**

4. **Genaue Begründung der vorgenannten Erhöhung:**

Ort und Datum :

Unterschrift des Eigentümers
oder seines Vertreters:

Wenn der Mieter den Anfangsmietzins als missbräuchlich erachtet, kann er diesen gemäss den Bestimmungen des Artikels 270 OR (siehe Rückseite) und innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten. Findet keine Anfechtung statt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen. Die Schlichtungsgesuche sind mit Begründung, dem Mietvertrag und dieser Anzeige, direkt an die zuständige Schlichtungskommission zu richten.

- Schlichtungskommission für Mietverhältnisse des Saanebezirks, Rue Joseph-Piller 13, 1701 Freiburg, ComConcilBailSarine@fr.ch
- Schlichtungskommission für Mietverhältnisse des Sense- und Seebezirks, Postfach 96, 1712 Tafers SchlichtungKomSenseSee@fr.ch
- Schlichtungskommission für Mietverhältnisse des südlichen Kantonsteils (Broye-, Glane-, Greyerz- und Vivisbachbezirk), Postfach 475, 1630 Bulle 1, ComConcilBailSud@fr.ch

AUSZÜGE AUS DEM OBLIGATIONENRECHT (SR 220)

Art. 253b Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

¹ Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

² Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

³ Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 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.

Art. 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 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 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 der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 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 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.

Art. 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.

Art. 270d IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

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

Art. 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.