

Mietzinserhöhung / andere einseitige Vertragsänderung

Amtliches Formular gemäss Art. 269d Obligationenrecht (OR)

Vermieterschaft

Mieterschaft

vertreten durch

vertreten durch

Mietobjekt(e)

Strasse / Ort

Mitteilung

Gestützt auf Art. 269d OR wird folgende Mietzinserhöhung / andere einseitige Vertragsänderung mitgeteilt:

		bisher	neu
Mietzins	(ohne nachstehende Nebenkosten)	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	Parkplatz / Einstellplatz / Garage	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
Nebenkosten	Heizung <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	Warmwasser <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	Wasser / Abwasser <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	Kehricht / Reinigung <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	Strom allgemein <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	TV - Gemeinschaftsantenne <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>
Nebenkosten total <input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mietzins inkl. Nebenkosten pro Monat	Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/>	

**Andere
Vertragsänderung**

Inkrafttreten

Die Vertragsänderung tritt in Kraft am

Begründung

Begründung der Vertragsänderung

Anfechtung

Diese Mietvertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang schriftlich unter Beilage dieses Formulars bei der zuständigen Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt sie als angenommen.

**Schlichtungs-
behörden**

Jeder Bezirk hat eine Schlichtungsbehörde. Ihre Zuständigkeit bestimmt sich nach dem Ort des Mietobjektes. Die Adresse erfahren Sie auf Ihrer Bezirks- oder Gemeindekanzlei oder auf der Website des Kantons Schwyz (www.sz.ch/miete). Die Schlichtungsbehörden stehen Mietern und Vermietern auch für Auskünfte in Mietfragen zur Verfügung.

Auszug aus dem Obligationenrecht

A. Missbräuchliche Mietzinse

Art. 269 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:

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

B. Indexierte Mietzinse

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.

C. Gestaffelte Mietzinse

Art. 269c

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

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

D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

Art. 269d

¹Der 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.

²Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

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

³Die 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.

E. Anfechtung des Mietzinses

Art. 270 I. Herabsetzungsbegehren

1. Anfangsmietzins

¹Der 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:

- 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
- der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren **Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.**
²Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären.

Art. 270a 2. Während der Mietdauer

¹Der 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 Kosten-senkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

²Der 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.

³Absatz 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

¹Der 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.

²Absatz 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.

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Art. 270e

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

Unterschrift

Ort

Datum

Unterschrift

Hinweis zum weiteren Vorgehen

Das unterzeichnete Formular ist der Mieterschaft vorzugsweise eingeschrieben zuzustellen.