



Mitteilung von Mietzins- und anderen Vertragsänderungen

Absender:

[Yellow input field for sender name]

Eingeschrieben:

[Yellow input field for recipient name]

Für die Wohnung Geschäftsräume in der Liegenschaft (Zutreffendes ankreuzen)

Strasse, Ort

[Yellow input field for address]

Gemäss Mietvertrag vom

[Yellow input field for contract date]

Letzte Mietzinserhöhung per

[Yellow input field for last increase date]

wird Ihnen gestützt auf Art. 269d OR folgende Mietvertragsänderung bekanntgegeben:

1. Mietzins und Nebenkosten

	bisher	neu	
a) Mietzins (ohne Nebenkosten)	[Yellow]	[Yellow]	per <input type="checkbox"/> Monat <input type="checkbox"/> Jahr
Nebenkosten <input type="checkbox"/> akonto <input type="checkbox"/> pauschal	[Yellow]	[Yellow]	per <input type="checkbox"/> Monat <input type="checkbox"/> Jahr
<input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Einstellplatz <input type="checkbox"/> Parkplatz	[Yellow]	[Yellow]	per <input type="checkbox"/> Monat <input type="checkbox"/> Jahr
Total Mietzins inkl. Nebenkosten	[Yellow]	[Yellow]	per <input type="checkbox"/> Monat <input type="checkbox"/> Jahr

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung

[Yellow input field for effective date]

c) Begründung der Änderung:

	bisher	neu	Fr.
Referenzzinssatz	[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]
Landesindex der Konsumentenpreise (von/bis)	[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]
Allgemeine Kostensteigerung (von/bis)	[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]
Weitere:	[Yellow]		

Der Vermieter erhält Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen

Ja

Nein

2. Andere Forderungen (einseitige Vertragsänderung)

Umschreibung der Änderung:

[Yellow input field]

Begründung der Änderung¹:

[Yellow input field]

Zeitpunkt des Inkrafttretens:

[Yellow input field]

Begründung der Erhöhung: Begründung gemäss separatem Begleitschreiben

¹) Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, hat der/die Vermieter/-in im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Diese Mietzinsänderung bzw. Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde Uri, Bahnhofstrasse 43, 6460 Altdorf, als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt sie als angenommen.

Ort und Datum

Unterschrift

Rechtsmittelbelehrung: siehe Rückseite oder Beilage.

Schlichtungsbehörde Uri

Der Vermieter hat eine Mietzinserhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist ohne Androhung einer Kündigung mitzuteilen und zu begründen (Art. 269d OR). Der Mieter, der den Mietzins oder eine andere Forderung als missbräuchlich anfechten will, hat der Schlichtungsbehörde ein schriftliches Begehren um Durchführung einer Einigungsverhandlung einzureichen. Dem Gesuch sind die entsprechenden Unterlagen beizulegen. Die kantonale Schlichtungsbehörde versucht eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Die wichtigsten Bestimmungen aus dem Schweizerischen Obligationenrecht:

Art. 254

B. Koppelungsgeschäfte

Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

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. Ausnahme

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.

Art. 269b

B. Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn er 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:

- der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d

D. Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

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 zulasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270

E. Anfechtung des Mietzinses

I. Herabsetzungsbegehren

1. Anfangsmietzins

¹Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Art. 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 die Sache erheblich erhöht hat.

²Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 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 Kostensenkung, einen nach Art. 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 ändern einseitigen Vertragsänderungen

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

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

Art. 270c

II. Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen 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

V. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

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.