



Formular für die Mitteilung von Vertragsänderungen

Art. 269d OR

Einschreiben

NACHTRAG Nr. _____ **zum Mietvertrag vom** _____ abgeschlossen zwischen

Vermieterschaft _____

Mieterschaft _____

Ort _____ Strasse, Nr. _____

Mietsache _____ Geschoss _____

Die Bestimmungen des vorgenannten Mietvertrages werden wie folgt geändert:

			bisher	neu
1. Mietzins ohne Nebenkosten (rein netto)	Jahresbetreffnis	Fr.		
	pro *Monat/*Quartal	Fr.		
2. Nebenkosten (Betriebskosten)	*global/*einzeln wie folgt	Fr.		
– Heizung	*à conto Abrechnung/*pauschal	Fr.		
– Warmwasser	*à conto Abrechnung/*pauschal	Fr.		
–		Fr.		
–		Fr.		
–		Fr.		
Miete total	zahlbar im *Monat/*Quartal	Fr.		

*Nichtzutreffendes streichen

3. Weitere Vertragsänderungen: _____

4. Die Vertragsänderungen (1 – 3) treten in Kraft am:

5. Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen (gem. Art. 19 Abs. 1 lit a Ziffer 5 VMWG)

ja nein

6. Begründung der Vertragsänderungen (1 – 3)/Sonstige Bemerkungen:

7. Vorbehalt (in Franken oder Prozenten):

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Vertragsänderungen können innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung schriftlich bei der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Postfach, 4410 Liestal, als missbräuchlich angefochten werden.

Ort und Datum:

Unterschrift Vermieterschaft/Verwaltung

Auszug aus dem Obligationenrecht

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- und 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 gewährt 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. 269d

- ¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzins-erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.
- ² Die Mietzins-erhöhung 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. 270b

- ¹ Der Mieter kann eine Mietzins-erhöhung 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 (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

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.

Auszug aus der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 1.7.1990

Art. 13 Hypothekarzins (Art. 269a, Bst. b OR)

¹ Eine Hypothekarzins-erhöhung von einem Viertelprozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzins-erhöhung von höchstens:

- a) 2 Prozent bei Hypothekarzins-sätzen von mehr als 6 Prozent;
- b) 2,5 Prozent bei Hypothekarzins-sätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- c) 3 Prozent bei Hypothekarzins-sätzen von weniger als 5 Prozent;

Bei Hypothekarzins-senkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

²

³ Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzins-erhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.

⁴ Bei Mietzins-anpassungen infolge von Hypothekarzins-änderungen ist im übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzins-änderungen zu Mietzins-anpassungen geführt haben.

Art. 26 Übergangsbestimmungen

⁴ Basiert der Mietzins am 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzins-stand von weniger als 6 Prozent, so kann der Vermieter auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand liegt, den Mietzins um 3,5 Prozent erhöhen.