

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):

Hinweis: Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts auf Seite 2 ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Vertragsänderungen können innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung schriftlich bei der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Rheinstrasse 16, 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- 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 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. 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.

Art. 269c

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

- 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 Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Art. 270

- 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 Mietvertrages obligatorisch erklären.

Art. 270a

- 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

- 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

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins 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 Anfangsmietzins 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.