



Mitteilung von Mietzinsänderungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen
gemäss 269d des Obligationenrechts

ABSENDER:

EINGESCHRIEBEN

Für die Wohnung*/Geschäftsräume* in der Liegenschaft

Strasse, Ort _____

gemäss Mietvertrag vom _____

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

1. Mietzins und Nebenkosten	bisher	neu	
a) Mietzins (ohne Nebenkosten)	_____	_____	per Monat/Jahr*
Nebenkosten akonto*/pauschal*	_____	_____	per Monat/Jahr*
_____	_____	_____	per Monat/Jahr*
Total Mietzins inkl. Nebenkosten	=====	=====	per Monat/Jahr*

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung: _____

c) Begründung der Änderung: _____

d) Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen
 gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 VMWG erhalten ja nein
 und angerechnet ja nein

2. Andere Forderungen (einseitige Vertragsänderung)

a) Umschreibung der neuen Forderung: _____

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Forderung: _____

c) Begründung der neuen Forderung: _____

Diese Mietzinserhöhung bzw. einseitige Änderung des Mietvertrages zulasten des Mieters kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der kantonalen Schlichtungsbehörde, Polizeigebäude Foribach, 6060 Sarnen, als missbräuchlich im Sinne von Art. 269 und 269a des Obligationenrechts (OR) angefochten werden.

Rechtsmittelbelehrung siehe auch Rückseite

Ort und Datum

Unterschrift

* nicht Zutreffendes streichen

Sekretariat:

Amt für Justiz
Polizeigebäude Foribach
Postfach 1561, 6061 Sarnen
Telefon 041 666 64 94
Telefax 041 666 61 96

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
in 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. 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 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 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 Der 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:
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 Art. 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrages 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 Art. 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 Abs. 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 Art. 269 und 269a anfechten.
² Abs. 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.