

Mitteilung des Anfangsmietzinses (Art. 270 Abs. 2 OR)

Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz dieses Formulars sein. Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts auf Seite 3 ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

(für Fenstercouvert links)

(für Fenstercouvert rechts)

Adresse Liegenschaft/en: _____

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR) und § 229 b des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) geben wir Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags folgenden früheren Mietzins und Anfangsmietzins bekannt:

| Mietzins | Früherer Mietzins: (seit _____) | Anfangsmietzins: (neuer Mietzins) | |
|---|--|---|-----------|
| Nettomietzins (ohne Nebenkosten) | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| Nebenkosten: | | | |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| _____ | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |
| Total Mietzins inkl. Nebenkosten | Fr. _____ | Fr. _____ | pro Monat |

- Der bisherige («frühere») Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von _____ und einem Landesindex der Konsumentenpreise von _____ (Basis: _____ =100)
- Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung: _____
- Beginn des neuen Mietvertrags: _____

4. Klare Begründung der (eventuellen) Erhöhung des Anfangsmietzinses:
Begründung gemäss separatem Begleitschreiben

5. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen
Ja Nein

Der/die Mieter/in kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR (siehe Seite 3) innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet (zuständiges Bezirksgericht), als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen. Wenn keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

Unterschrift Vermieter/in oder Vertreter/in:

Datum

Unterschrift Mieter/in:

Der/die Mieter/in bestätigt, ein Doppel dieses Formulars erhalten zu haben

Datum

Achter Titel: Die Miete

Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

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:

- 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 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:

- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- 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:
- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
 - sie nicht begründet;
 - mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.
- ³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstige 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 (E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins)

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:

- 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 Mietvertrags 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 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 (II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen)

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nach dem 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 (III. 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 (F. Weitergeltung des Mietvertrags während des Anfechtungsverfahrens)

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

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