

# Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses anlässlich des Abschlusses eines neuen Mietvertrags

(Der/die Nachmieter/-in sollte bei oder unmittelbar nach Übergabe dieses Formulars erhalten)



Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Mietobjekt (Wohnung, Stockwerk, Eingang links/rechts)

Liegenschaft (Adresse)

Absender (alte/-r Mieter/-in):

Empfänger (neue/-r Mieter/-in):

.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

(Ort und Datum)

Liebe Nachmieterin, lieber Nachmieter

Ich habe vor Ihnen in dieser Wohnung gewohnt und teile Ihnen hiermit den Mietzins mit, welchen ich für diese Wohnung bezahlt habe. Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich setzt sich dafür ein, dass der Vermieter/die Vermieterin von Gesetzes wegen verpflichtet wird, dieses Formular dem neuen Mieter/der neuen Mieterin zuzustellen.

1. Mietzins	Früherer Mietzins (seit .....	Anfangsmietzins (neuer Mietzins)	
<b>Nettomietzins</b> (ohne Nebenkosten)	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
<b>Nebenkosten:</b>			
akonto/pauschal Heizung	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
akonto/pauschal Warmwasser	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
Treppenhausreinigung/Hauswartung	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
Kabelfernsehen	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
Garage/Einstellplätze/Parkplatz	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
.....	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
.....	Fr. ....	Fr. ....	im Monat
<b>Total</b>	Fr. ....	Fr. ....	im Monat

2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:

.....

3. Beginn des neuen Mietvertrags:

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

.....  
.....

Wer den Anfangsmietzins als missbräuchlich erachtet, kann diesen gemäss den Bestimmungen der Artikel 270 in Verbindung mit 269 und 269a des Schweizerischen Obligationenrechts (siehe Rückseite) und innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache (des Mietobjekts) bei der zuständigen Paritätischen Schlichtungsbehörde anfechten. Wenn keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen. Die zuständige Paritätische Schlichtungsbehörde befindet sich beim Bezirksgericht, in dessen Bezirk sich das Mietobjekt befindet.

.....  
(Unterschrift alte/-r Mieter/-in)

**Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts  
Beilage zum Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses anlässlich des Abschlusses eines neuen Miet-  
vertrags. Art. 269d OR.**

**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)**

<sup>1</sup> Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächst möglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. Anfangsmietzins)**

<sup>1</sup> 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
- der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

<sup>2</sup> 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)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV Zürich) berät Sie bei allen Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung des Anfangsmietzinses. Bitte beachten Sie, dass Sie nur innerhalb von 30 Tagen ab Schlüsselübergabe eine Senkung des Anfangsmietzinses beantragen können.**