

# Mietzinserhöhung: Formvorschriften überprüfen

Der Erhalt einer Mietzinserhöhung ist für viele Mieter\*innen existenziell mit keinem guten Gefühl verbunden – stellt doch die Wohnungsmiete zumeist den grössten Ausgabenpunkt im Haushaltsbudget dar. Überprüfen Sie daher genau, ob die Formvorschriften für eine Mietzinserhöhung eingehalten sind.

## Das amtliche Formular

Vermieterschaft muss der Mieterschaft eine Mietzinserhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen. Diese Formularmitteilung muss folgende Angaben enthalten:

- Bisheriger und neuer Mietzins (und Nebenkosten);
- Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft treten soll;
- die Begründung für die Erhöhung (bei mehreren Gründen einzeln aufgeführt und beziffert). Dies kann in einem Begleitschreiben näher erläutert sein;
- den Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit bei der Schlichtungsbehörde.

Ein solches Formular braucht es auch für die Neueinführung oder für die Erhöhung von Nebenkosten etwa für Heizung, Warmwasser, Hauswart oder Lift. Werden nämlich z.B. bisher im Mietzins inbegriffene Nebenkosten künftig separat berechnet, so bedeutet dies für die Mieterschaft unter dem Strich ebenfalls eine Mietzinserhöhung.

Mietzinserhöhungen mit gewöhnlichem Brief und ohne gleichzeitige Zustellung des amtlichen Formulare, die Zustellung eines neuen Mietvertrags (auch wenn die Eigentümerschaft gewechselt hat), die Mitteilung einer Mietzinserhöhung mit gleichzeitiger Androhung der Kündigung oder eine Mietzinserhöhung ohne jegliche Begründung sind wirkungslos. D.h. die Mieterschaft braucht sie nicht einmal anzufechten. Trotzdem empfiehlt der Mieterinnen- und Mieterverband in solch einem Fall einen neuen Vertrag mit einem höheren Mietzins grundsätzlich nicht zu unterschreiben.

## Fristen und Termine

Das Mietzinserhöhungsformular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintreffen. Bei eingeschriebener Erhöhungsmitteilung zählt der Tag, an dem die Mieterschaft die Mitteilung auf der Post abholt. Holt sie sie nicht ab, gilt sie am letzten Tag der von der Post gesetzten Abholfrist als zugestellt.

Die Kündigungsfrist und die Termine, auf die gekündigt und der Mietzins erhöht werden kann, sollten im Mietvertrag aufgeführt sein.

### Beispiel

Der Mietvertrag ist auf den 31. März 2005 kündbar und die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Die Mietzinserhöhungsmitteilung muss spätestens am 21. Dezember 2004 (3 Monate und 10 Tage) bei der Mieterschaft eintreffen. Eine verspätete Mitteilung ist nicht unwirksam, sondern die Erhöhung gilt erst auf den nächsten Kündigungstermin hin.

Für Mietzinserhöhungen, die einer im Mietvertrag vereinbarten Index- oder Staffelloklausel folgen, ist keine Mitteilungsfrist einzuhalten.

## Checkliste formelle Fehler

Anhand der nachfolgenden Checkliste kann kontrolliert werden, ob die Vermieterschaft einen formellen Fehler bei der Mietzinserhöhungs-Anzeige gemacht hat:

- Wurde ein richtiges, amtlich genehmigtes Formular verwendet?
- Ist die Erhöhung 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eingegangen?
- Ist die Erhöhung auf den richtigen Zeitpunkt (Kündigungstermin) angekündigt?
- Ist die Erhöhung klar begründet?
- Wenn die Erhöhung auf einem Beilageblatt begründet wurde: Ist auf dem amtlichen Formular darauf hingewiesen worden?
- Besteht die Erhöhung aus verschiedenen Gründen: Wurden diese in Einzelbeträgen ausgewiesen?
- Hat die Vermieterschaft den bisherigen Mietzins (und evtl. Nebenkosten) auf dem Formular aufgeführt?

Kann eine dieser Fragen mit «Nein» beantwortet werden, hat die Vermieterschaft einen formellen Fehler gemacht. Die Mietzinserhöhung wird entweder erst auf den nächsten Kündigungstermin wirksam oder sie ist nichtig oder anfechtbar.

Können jedoch alle Fragen mit «Ja» beantwortet werden, sollten in einem nächsten Schritt nun die einzelnen Erhöhungsgründe rechnerisch kontrolliert und geprüft werden, ob diese überhaupt gerechtfertigt sind.

**Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands**  
0900 900800  
CHF 4.40/Min.  
werktags von 9-12:30 Uhr,  
montags von 9-15:00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist\*innen