

.....
Ort / Datum

Absender Mieterschaft¹:

.....
(Vorname, Name)

.....
(ev. Mietmieter:in / Ehegatte)

.....
(Strasse / Nummer)

.....
(PLZ / Ort)

Einschreiben

Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht
Dorneck-Thierstein, Amtshaus
Passwangstrasse 29
4226 Breitenbach

Schlichtungsgesuch: Anfechtung Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung/ Mietzinsreduktion/Einrede des übersetzten Ertrags

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Hiermit wird die beiliegende Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung vom² angefochten³ und zudem die Herabsetzung des bisherigen Nettomietzinses ab dem nächstmöglichen Kündigungstermin auf das erlaubte Mass verlangt.

Für den Fall einer nach relativer Methode gerechtfertigten Mietzinserhöhung wird der Einwand des übersetzten Ertrags erhoben⁴ und die Überprüfung der Ertragslage im Schlichtungsverfahren anhand der von der Vermieterschaft vorgängig der Verhandlung zu edierenden und der Mieterschaft von der Schlichtungsstelle zuzustellenden Renditeunterlagen⁵ verlangt⁶. Kann mangels vorgelegter Renditeunterlagen nicht überprüft werden, ob mit dem verlangten höheren Mietzins ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird, wäre dieser grundsätzlich zu vermuten wobei den Parteien diesfalls entsprechen der neueren Praxis der Schlichtungsstelle BL ein Vorschlag unter Zugrundelegung der Hälfte der angezeigten unbestrittenen Erhöhungsgründe zu unterbreiten ist⁷.

Freundliche Grüsse

.....
Mieterschaft⁸

.....
ev. Mitmieter:in/Ehegatte

Beilagen:

- Kopie Mietvertrag
- Kopie angefochtene Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung
- ev. Kopie frühere Mietvertragsänderung(en)/Schlichtungsstellen-Vergleich(e)/Gerichtsentscheid(e)

¹ Person/en laut Mietvertrag und jene Person/en, die dem Mietvertrag allenfalls später beigetreten ist/sind.

² Datum einsetzen.

³ siehe Rückseite.

⁴ **Heisst: mit dem höheren Mietzins verdient die Vermieterschaft zu viel**, d.h. mit dem höheren Mietzins wird eine Verzinsung des Eigenkapitals von mehr als 2 % über dem geltenden Referenzzinssatz erzielt, solange dieser bei 2 % oder darunter liegt; beträgt dieser mehr als 2 %, ist eine Eigenkapitalverzinsung von mehr als 2,75 % unzulässig (= übersetzter Ertrag).

⁵ siehe Rückseite.

⁶ vorausgesetzt, die Mietliegenschaft wurde in den letzten 30 Jahren erstellt oder erworben (sog. neuere Baute).

⁷ siehe Rückseite FN 7.

⁸ Person/en laut Mietvertrag und jene Person/en, die dem Mietvertrag allenfalls später beigetreten ist/sind.

FN 3) Die einlässliche Begründung der Anfechtung erfolgt an der Verhandlung. Jetzt schon wird eine pauschale Kostensteigerung seit der letzten rechtsverbindlichen Mietzinsfestsetzung bestritten und deren Nachweis anhand der Belege von zwei Drei- bzw. Fünfjahresperioden (3-5 Jahre vor der letzten rechtsverbindlichen Mietzinsfestsetzung und 3-5 Jahre vor der angezeigten Erhöhung) verlangt (Art. 20 Abs. 2 VMWG).

Ist die angefochtene Mietzinserhöhung während eines hängigen (Mietzins-) Anfechtungsverfahrens erfolgt, wird deren Nichtigkeit, Ungültigkeit und Missbräuchlichkeit geltend gemacht, weil zum Zeitpunkt der Anzeige der Mietzinserhöhung der bisherige Mietzins möglicherweise falsch angegeben wird und jedenfalls nicht mit Bestimmtheit feststeht, womit bereits aus diesem Grunde eine Überprüfung der Berechtigung der Erhöhungsanzeige verunmöglicht wird; es fehlt diesfalls eine klare Entscheidungsgrund-lage, die Erhöhung zu akzeptieren oder anzufechten (Art. 269d OR, Art. 19 VMWG).

FN 5) Edition Renditeunterlagen betreffend:

- die Anlagekosten der Liegenschaft, bei deren Erstellung in den letzten 30 Jahren die Erstellungskosten (Bauabrechnung, Belege betr. Landerwerbspreis), die eigenfinanzierten wertvermehrenden Investitionen, bei deren Erwerb in den letzten 30 Jahren den Kaufvertrag/die Belege betr. Beschaffungskosten);
- das investierte Eigenkapital;
- die Liegenschaftskosten, dabei insbesondere die Kapitalkosten (Bankbelege über die Hypotheken bzw. anderweitigen Darlehen) und die Unterhaltskosten der letzten 5 Jahre vor der angefochtenen Erhöhung;
- (gegebenenfalls anonymisierter) Mieterspiegel mit Flächenangaben zu den Mietobjekten in der Liegenschaft(en).

Gemäss Zivilprozessordnung ist die Schlichtungsstelle befugt, die vorgängige Edition von Unterlagen zu verfügen. Dazu ist zunächst auf Art. 203 Abs. 2 ZPO hinzuweisen. Laut dieser Bestimmung lässt sich die Schlichtungsbehörde Urkunden, wie die zur Edition beantragten Belege, vorlegen. Gemäss Art. 202 Abs. 4 ZPO ist die Schlichtungsstelle zudem in Fällen mit Urteilsvorschlagskompetenz, was vorliegend gegeben ist, ausnahmsweise befugt, vor der Verhandlung einen Schriftenwechsel durchzuführen. A maiore ad minus kann die Schlichtungsstelle - auch in analogiam zu Art. 246 Abs. 1 ZPO - anstelle eines Schriftenwechsels die Edition der zur Beurteilung der Streitsache erforderlichen sachdienlichen Belege anordnen, dies insbesondere auch in Berücksichtigung des Grundsatzes, dass der Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären ist.

FN 7) Wird die Mitwirkungspflicht (Art. 160 Abs. 1 lit. b ZPO) zufolge unberechtigter Weigerung der Herausgabe der Renditeunterlagen (Art. 164 ZPO) verletzt, ist die übersetzte Rendite als behauptete Tatsache anzunehmen und die Vermieterschaft hat als Folge der unberechtigten Mitwirkungsverweigerung die dadurch verursachten Prozesskosten selbst bei Obsiegen vor Gericht zu übernehmen (Art. 167 Abs. 1 lit. d ZPO).

Ab 1.12.2023 hat folgende Praxis der Schlichtungsstelle BL bei erhobenem Einwand der übersetzten Rendite Geltung: Ohne Vorlage von Renditeunterlagen, welche eine Überprüfung der Rendite ermöglichen, wird den Parteien ein Vorschlag unter Zugrundelegung der Hälfte der angezeigten unbestrittenen Erhöhungsgründe unterbreitet.