

Fristen und Termine:

Mietzinserhöhung / Vertragsänderungen

Formvorschriften

Der Vermieter muss für Mietzinserhöhungen ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden und begründen (Art. 269d Abs. 1 OR und Art. 19 VMWG). Dies trifft auch zu, wenn einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft vorgenommen oder neue Nebenkosten eingeführt werden (Art. 269d Abs. 3 OR und Art. 20 VMWG).

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn nicht das vorgeschriebene Formular verwendet wird, wenn sie nicht begründet ist oder wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

Voraussetzung

Der (neue) Mietzins ist nicht missbräuchlich (Art. 269a OR und Art. 11 - 16 VMWG), wenn er:

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegt;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet ist;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegt;
- lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dient, 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 ausgleicht;
- das Ausmass nicht überschreitet, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Die Mietzinserhöhung (oder Vertragsänderung) muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft von ihr abgeholt worden sein und kann auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen (Art. 269d Abs. 1 OR). Eine Mietzinserhöhung, die zu spät eingetroffen ist, wird auf den nachfolgenden Kündigungstermin wirksam.

BEISPIEL

Versand des Formulars	z.B. am 10. Juni
Formular muss spätestens bei der Mieterschaft sein	z.B. am 20. Juni
Kündigungsfrist beginnt	z.B. am 1. Juli
	↓
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
	↓
Änderung wird wirksam auf	1. Oktober; gesetzlicher (ortsüblicher) Termin

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Kündigung

Verzichtet die Mieterschaft auf die Anfechtung so kann sie innert der 10-tägigen (Überlegungs)-Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch