

Formelle Prüfung:

Die Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Das amtliche Formular

Die Vermieterin muss der Mieterin eine Mietzinserhöhung auf einem amtlichen, 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 Erhöhungsgründen 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 wie Heizung, Warmwasser, Hauswartin oder Lift. Werden nämlich z.B. bisher im Mietzins inbegriffene Nebenkosten künftig separat berechnet, so läuft dies für die Mieterin unter dem Strich ebenfalls auf eine Mietzinserhöhung hinaus.

Mietzinserhöhungen mit gewöhnlichem Brief (kein Formular), die Zustellung eines neuen Mietvertrages (auch wenn die Eigentümerin gewechselt hat), die Mitteilung einer Mietzinserhöhung mit gleichzeitiger Androhung der Kündigung oder wenn die Erhöhung nicht begründet ist, sind wirkungslos. Die Mieterin braucht sie nicht einmal anzufechten. Trotzdem empfehlen wir Ihnen, einen neuen Vertrag mit einem höheren Mietzins nicht zu unterschreiben.

Frist und Termin

Das Mietzinserhöhungsformular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei eingeschriebener Erhöhungsmitteilung zählt der Tag, an dem der Mieter die Mitteilung auf der Post abholt. Holt er 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 stehen.

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) BEIM MIETER EINTREFFEN.

Eine verspätete Mitteilung ist nicht völlig unwirksam, die Erhöhung gilt dann aber erst vom nächsten Kündigungstermin an.

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

CHECK-LISTE

Hat der Vermieter formelle Fehler gemacht?

Anhand der nachfolgenden Checkliste können Sie kontrollieren, ob der Vermieter keine formellen Fehler bei der Mietzinserhöhungs-Anzeige gemacht hat:

- Hat er ein richtiges amtliches (oder amtlich genehmigtes) Formular verwendet?

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

- 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 er den bisherigen Mietzins (und evtl. Nebenkosten) auf dem Formular aufgeführt?

Können Sie eine dieser Fragen mit **«Nein»** beantworten, so hat der Vermieter einen formellen Fehler gemacht. Die Mietzinserhöhung wird entweder erst auf den nächsten Kündigungstermin wirksam oder sie ist nichtig oder anfechtbar.

Können Sie jedoch alle Fragen mit **«Ja»** beantworten, sollten Sie nun die einzelnen Erhöhungsgründe rechnerisch kontrollieren und prüfen, ob diese überhaupt gerechtfertigt sind.