

Fristen & Termine

Mietzinserhöhung / Vertragsänderung

Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung oder einer anderen Vertragsänderung.

Formvorschrift

Die Mietzinserhöhung/Vertragsänderung muss auf einem amtlichen Formular erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist von den MieterInnen in Empfang genommen werden, damit sie auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gilt (Art. 269d Abs. 1 OR). Als Tag des Empfangs gilt der Tag der Entgegennahme des Briefes vom Postbeamten durch die MieterInnen. Bei Abwesenheit haben MieterInnen 7 Tage Zeit, den Brief bei der Post abzuholen. Wird der Brief nicht abgeholt, so gilt als Tag des Empfangs der letzte Tag der Abholfrist. Eine Mietzinserhöhung, die weniger als 10 ganze Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei den MieterInnen eintrifft, wird dennoch wirksam, aber erst auf den nachfolgenden Kündigungstermin.

Beispiel

- ▶ Versand des Formulars am 10. Juni
- ▶ Formular muss spätestens am 20. Juni bei den MieterInnen sein
- ▶ Kündigungsfrist beginnt am 1. Juli
- ▶ Kündigungsfrist läuft mindestens 3 Monate
- ▶ Änderung wirksam auf 1. Oktober; gesetzl. (ortsüblicher) Termin

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 Juristinnen und Juristen

Anfechtung innert 30 Tagen

MieterInnen können die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie den Mietzins für missbräuchlich halten. Die Frist beginnt am Tag nach dem Empfang zu laufen.

Bei Abwesenheit der MieterInnen

Erhalten MieterInnen wegen Abwesenheit eine Abholungseinladung von der Post und können sie das Einschreiben mit der Mietzinserhöhung nicht innerhalb der 7-tägigen Abholfrist abholen, so gilt die Erhöhung dennoch als zugestellt. Die Anfechtungsfrist beginnt am letzten Tag der Abholungsfrist zu laufen.

Nichtigkeit jederzeit (in der Regel)

Die Mietzinserhöhung/Vertragsänderung 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. Die Nichtigkeit kann in der Regel jederzeit vorgebracht werden (Ausnahme v.a. Rechtsmissbrauch).

Kündigung

Verzichten MieterInnen auf die Anfechtung, so können sie innert der 10-tägigen Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen. Die Kündigung müsste vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter eintreffen.