

Fristen &amp; 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 amtlichem Formular erfolgen. Sie muss mindestens **10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist** vom Mieter 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 den Mieter. Bei Abwesenheit des Mieters hat der Mieter **7 Tage** Zeit, den Brief bei der Post abzuholen. Erfolgt die Abholung nicht innert der 7-tägigen Abholfrist der Post, so gilt als Tag des Empfangs der letzte Tag dieser Abholfrist. Eine Mietzinserhöhung, die später als **10 ganze Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintrifft, wird dennoch wirksam aber erst auf den nachfolgenden Kündigungstermin.

### Beispiel

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

### Anfechtung innert 30 Tagen

Die Mieter kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert **30 Tagen** nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn er den Mietzins für missbräuchlich hält. Die Frist beginnt am Tag nach dem Empfang zu laufen.

### Bei Abwesenheit des Mieters

Erhält der Mieter wegen Abwesenheit eine Abholungseinladung von der Post und kann er 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. Siehe dazu auch Eingaben an die Schlichtungsstelle, S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

### 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).

#### Für Mitglieder:

Rechtsberatung, Unterstützung bei der Wohnungsübergabe, Mängelberatung, anwaltliche Vertretung

#### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) – scrollen

Sie ganz nach unten und wählen Sie Ihren Kanton

#### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

**0900 900800**

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Juristinnen und Juristen

**Kündigung**

Verzichtet der Mieter auf die Anfechtung, so kann er innert der 10-tägigen Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen. Die Kündigung müsste vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen.

*(März 2015)*