

Mietzinserhöhung: Formvorschriften überprüfen

Der Erhalt einer Mietzinserhöhung ist für viele Mieterinnen und Mietern existenziell mit keinem guten Gefühl verbunden – stellt doch die Wohnungsmiete zumeist den grössten Ausgabenpunkt im Haushaltsbudget dar. Überprüfen Sie daher genau, ob die Formvorschriften für eine Mietzinserhöhung eingehalten sind.

Das amtliche Formular

VermieterInnen müssen den MieterInnen eine Mietzinserhöhung auf einem 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 etwa für Heizung, Warmwasser, Hauswart oder Lift. Werden nämlich z.B. bisher im Mietzins inbegriffene Nebenkosten künftig separat berechnet, so bedeutet dies für den Mieter unter dem Strich ebenfalls eine Mietzinserhöhung.

Mietzinserhöhungen mit gewöhnlichem Brief und ohne gleichzeitige Zustellung des amtlichen Formulars, die Zustellung eines neuen Mietvertrages (auch wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer gewechselt hat), die Mitteilung einer Mietzinserhöhung mit gleichzeitiger Androhung der Kündigung oder eine Mietzinserhöhung ohne jegliche Begründung sind wirkungslos. D.h. die MieterInnen brauchen sie nicht einmal anzufechten. Trotzdem empfiehlt der Mieterinnen- und Mieterverband in solch einem Fall einen neuen Vertrag mit einem höheren Mietzins grundsätzlich nicht zu unterschreiben.

Fristen und Termine

Das Mietzinserhöhungsformular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei eingeschriebener Erhöhungsmittteilung 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 aufgeführt sein.

Beispiel

Der Mietvertrag ist auf den 31. März 2005 kündbar und die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Die Mietzinserhöhungsmittteilung muss spätestens am 21. Dezember 2004 (3 Monate und 10 Tage) beim Mieter eintreffen. Eine verspätete Mitteilung ist nicht unwirksam, sondern die Erhöhung gilt erst auf den nächsten Kündigungstermin hin.

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

Checkliste

Hat der Vermieter formelle Fehler gemacht?

Anhand der nachfolgenden Checkliste kann kontrolliert werden, ob der Vermieter einen formellen Fehler bei der Mietzinserhöhungs-Anzeige gemacht hat:

- Hat er ein richtiges amtlich genehmigtes Formular verwendet?
- 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?

Kann eine dieser Fragen mit «Nein» beantwortet werden, so hat die Vermieterin oder der Vermieter einen formellen Fehler gemacht. Die Mietzinserhöhung wird entweder erst auf den nächsten Kündigungstermin wirksam oder sie ist nichtig oder anfechtbar.

Können jedoch alle Fragen mit «Ja» beantwortet werden, sollten in einem nächsten Schritt nun die einzelnen Erhöhungsgründe rechnerisch kontrolliert und geprüft werden, ob diese überhaupt gerechtfertigt sind.

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

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweizwww.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch