

Wenn die Angelegenheit bei der Schlichtungsbehörde hängig ist, wird die Mietzinserhöhung solange nicht wirksam, als zwischen den Parteien keine Vereinbarung zustande kommt oder - wenn die Sache bereits gerichtshängig ist - kein rechtskräftiges Urteil vorliegt. Der Mieter muss während dieser Zeit den bisherigen bzw. nicht erhöhten Mietzins bezahlen.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42
www.chirico.ch



Die Begründung der Erhöhungsanzeige legt den Umfang und den Rahmen des Anfechtungsverfahrens fest. Der Vermieter trägt die Beweislast für das Vorliegen der Erhöhungsgründe auf die er sich beruft und hat der Schlichtungsbehörde und später allenfalls dem Gericht alle für die Beurteilung des Streitfalles notwendigen Unterlagen vorzulegen.

Fazit

Wie Sie meinen Ausführungen entnehmen konnten, sind bei einer Mietzinserhöhung viele Formalitäten zu beachten. Ich hoffe daher, Ihr Augenmerk auf die Einhaltung dieser Formalitäten gerichtet zu haben, damit eine allfällige Mietzinserhöhung nicht daran scheitert. Zudem empfehle ich Ihnen, sich im Falle einer anstehenden Mietzinserhöhung, insbesondere betreffend der korrekten Berechnung sowie der Begründung des Erhöhungsanspruches, juristisch beraten zu lassen, wobei ich Ihnen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung stehe. Abschliessend hoffe ich, der geschätzten Leserschaft die Voraussetzungen sowie das Verfahren für eine Mietzinserhöhung aufgezeigt zu haben.

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

02/11

Wann besteht Anspruch auf eine Mietzins- anpassung?



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Wann besteht Anspruch auf eine Mietzinsanpassung? Diese Frage kann sich beim Vermieter betreffend einer Mietzinserhöhung sowie beim Mieter betreffend einer Mietzinsherabsetzung stellen.

Im Folgenden sollen nun für die Mietzinserhöhung die Voraussetzungen sowie das entsprechende Verfahren aufgezeigt werden. Auf die Mietzinsherabsetzung wird in diesem Themenblatt nicht speziell eingegangen.

Mitteilung und Voraussetzungen

Eine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR ist eine vom Vermieter beantragte Vertragsänderung, die zu einem betragsmässigen höheren Mietzins führen soll als der geltende.

Gemäss Art. 269d OR müssen bei einer Mietzinserhöhung zwingend fünf formelle Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein:

- Mitteilung auf dem amtlich genehmigten Formular
- klare Begründung der Erhöhung;
- Einhaltung der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins;
- Beachtung der zehntägigen Bedenkfrist;
- Verzicht auf eine Kündigung oder Kündigungsandrohung.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten in gleicher Weise für die Mitteilung anderer einseitiger Vertragsänderungen (z.B. Verminderung der bisherigen Leistungen oder Einführung neuer Nebenkosten, vgl. Art. 269d Abs. 3 OR).

Die Bestimmungen von Art. 269d OR finden nur bei einem unbefristeten Mietverhältnis Anwendung. Während der Vertragsdauer eines befristeten Mietverhältnisses kann der Mietzins grundsätzlich nicht einseitig erhöht werden, ausser gestützt auf einen zum Voraus vereinbarte Anpassungsklausel (Index- oder Staffelmiete).

Amtliches Formular

Der Vermieter muss zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung das vom Kanton genehmigte Formular verwenden.

Das Formular muss alle erforderlichen Angaben enthalten. Daher genügt es nicht, einem Begleitschreiben, welches zwar die erforderlichen Angaben enthält, ein leeres Formular beizulegen. Das amtlich genehmigte Formular muss eigenhändig unterschrieben sein und folgende Angaben enthalten:

- Den bisherigen Mietzins und die bisherigen Nebenkosten (Pauschalbetrag oder Akontozahlung);
- den neuen Mietzins und die neuen Nebenkosten;
- den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
- eine klare Begründung der Erhöhung; werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen.

Das amtlich genehmigte Formular muss im Weiteren den Mieter darauf hinweisen, dass er innert der 30-tägigen Frist ab Erhalt der Erhöhungsmittteilung die Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde anfechten muss, wenn er diese als missbräuchlich erachtet. Zudem muss die Adresse der zuständigen Schlichtungsbehörde auf dem Formular erwähnt sein.

Klare Begründung

Die Erhöhungsanzeige muss eine klare Begründung der Erhöhung enthalten. Entweder steht die Begründung auf dem Formular oder sie ist einem Begleitschreiben zu entnehmen. Ein Begleitschreiben, das die Begründung auf dem Formular ergänzt oder erklärt, darf nur dann berücksichtigt werden, wenn es dem Mieter gleichzeitig mit dem Formular zugeht.

Die Begründung muss klar und verständlich sein, damit sich der Mieter ein Bild über die Forderung des Vermieters machen kann, um zu entscheiden, ob er die Erhöhung anfechten will oder nicht. Der Vermieter hat die Art der Kosten (Referenzzinssatz, Unterhaltskosten, Mehrleistungen, etc.) und den Umfang der Kostenänderung (z.B. Anstieg des Referenzzinssatzes von 3 auf 3.5%) konkret anzugeben. Ein pauschaler Hinweis, beispielsweise auf „Kostensteigerung“, genügt nicht.

Beruhet die Mietzinserhöhung auf mehreren Gründen, muss der Vermieter für jeden Erhöhungsgrund den je darauf entfallenden Anteil der Erhöhung bezeichnen.

Ist die Begründung der Mietzinserhöhung unklar, obliegt es der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht, diese nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen.

Einhaltung der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins

Ausser bei indexierten oder gestaffelten Mietzinsen kann die Mietzinserhöhung grundsätzlich erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin in Kraft treten.

Der nächstmögliche Termin ergibt sich aus den im jeweiligen Mietverhältnis geltenden Kündigungsfristen und -terminen.

Die Ankündigung einer Mietzinserhöhung auf einen zu frühen Zeitpunkt wird auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam, auch wenn die Mietzinserhöhung unangefochten bleibt.

Beachtung der zehntägigen Bedenkfrist

Das amtliche Formular muss dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugehen. Diese zehn Tage haben die Funktion einer Bedenkfrist, während der sich der Mieter entscheiden kann, ob er den Mietvertrag rechtzeitig kündigen will, wenn er die Mietzinserhöhung weder annehmen noch anfechten will.

Holt der Mieter eine per Einschreiben zugestellte Mietzinserhöhungsanzeige nicht ab, gilt diese sieben Tage nach dem erfolglosen Zustellversuch bzw. nach der Avisierung des Postfachinhabers als zugestellt. Die Frist von zehn Tagen beginnt demnach am ersten Tag nach dem tatsächlichen Empfang der Mietzinserhöhungsanzeige durch den Mieter, bzw. am ersten Tag nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist zu laufen.

Der Beweis über den (rechtzeitigen) Empfang der Erhöhungsanzeige durch den Mieter obliegt dem Vermieter.

Wird die Bedenkfrist nicht eingehalten, entfällt die Erhöhungsanzeige ihre Wirkung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.

Verzicht auf eine Kündigung oder Kündigungsandrohung

Das Gesetz sieht die Nichtigkeit einer Mietzins-erhöhung in den folgenden drei Fällen vor:

- Wenn die Erhöhung nicht auf dem amtlich genehmigten Formular angezeigt wird;
- Wenn die Erhöhung nicht oder nicht genügend begründet ist;
- Wenn der Vermieter mit der Mitteilung der Erhöhung die Kündigung ausspricht oder androht.

Eine nichtige Mietzins-erhöhung muss grundsätzlich nicht angefochten werden. Im Zweifel, insbesondere, wenn die Begründung der Erhöhung ungenügend erscheint, ist der Mieter gut beraten, innert der Anfechtungsfrist die Schlichtungsbehörde sicherheitsshalber anzurufen.

Die Nichtigkeit einer Mietzins-erhöhung kann jederzeit geltend gemacht werden, selbst wenn der erhöhte Mietzins bereits jahrelang bezahlt wurde.

Verfahren

Der Mieter kann eine Mietzins-erhöhung innert 30 Tagen nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten.

Massgeblich ist das Datum des Empfangs. Der Fristenlauf beginnt mit dem nächsten Tag (= Tag 1 der Frist). Holt der Mieter eine eingeschriebene Sendung bei der Post nicht ab, gilt die Erhöhungsmitteilung sieben Tage nach dem erfolglosen Zustellversuch bzw. nach der Avisierung eines Postfachinhabers als zugestellt.

Die 30-tägige Frist ist eine bundesrechtliche von Amtes wegen zu beachtende Verwirkungsfrist, die nicht verlängert werden kann.

Die Anfechtung muss bei der Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache entweder schriftlich (mit Vorteil eingeschrieben) oder mündlich zu Protokoll gegeben werden.

Die 30-tägige Frist ist eingehalten, wenn am letzten Tag der Frist ein Anfechtungsbegehren entweder bei der Schlichtungsbehörde zu Protokoll gegeben oder der schweizerischen Post zur Beförderung an die Schlichtungsbehörde übergeben wurde.