

Formular zur Mitteilung von Mietzinsveränderungen und/oder anderen einseitige Vertragsveränderungen

Absender/in:

Einschreiben

Eigentümer/in:

Wohneinheit:

Wohnräume
Geschäftsräume
Familienwohnung

Liegenschaft:

Mietobjekt/
Pachtobjekt:

Die Mietzinsveränderungen und anderen einseitigen
Vertragsänderungen treten in Kraft ab:

Gestützt auf Art. 269b-d des Schweizerischen Obligationenrechts gebe(n) ich (wir) Ihnen folgende Mietzinsveränderung und/oder andere einseitige Vertragsänderungen bekannt:

A. Mietzins:					Bisher:	Neu:
Nettomietzins					Fr.	Fr.
Nebenkosten:						
Heizkosten	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Warmwasser	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Frischwasser	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Abwasser	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Separatsammlungen	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Radio-, TV-Antenne	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Strom allg. Räume	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Hauswart	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Lift-Service	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
Umgebung	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	<input type="checkbox"/> inkl.	<input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	Fr.
						Fr. _____
					Total	Fr. _____

Der Vermieter hat für die wertvermehrenden Verbesserungen Förderbeiträge erhalten.
Die Förderbeiträge wurden bei der Berechnung der Mietzinserhöhung berücksichtigt.

Begründung der Erhöhung:

Begründung gemäss separatem Begleitschreiben¹

B. Andere einseitige Vertragsänderungen:

Umschreibung der Änderung:

Begründung der Änderung:

Begründung gemäss separatem Begleitschreiben¹

Diese Mietzinsveränderungen und/oder anderen einseitigen Vertragsänderungen können innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der **Schlichtungsbehörde des Kantons Glarus**, Gerichtshausstrasse 22, 8750 Glarus, als missbräuchlich angefochten werden.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift

¹ Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, hat der/die Vermieter/in im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

MERKBLATT

Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR)

Art. 257a Nebenkosten im Allgemeinen

¹ Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

² Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

Art. 257b Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen

¹ Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

² Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Art. 269 Missbräuchliche Mietzinse

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 269a Ausnahmen von missbräuchlichen Mietzinsen

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewahrt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihrer Rahmenverträge empfehlen.

Art. 269b Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269d Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- sie nicht begründet;
- mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstige den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁴ Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.

⁵ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Art. 270b Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

² Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstige den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der andern Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270e Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

Weitere massgebende Artikel sind: Artikel 253b, 269c und 270d OR.

Auszug aus der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

¹ Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

² Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlagen und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

³ Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 12 Kostensteigerungen

¹ Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinzssatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

² Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen.

Art. 12a Referenzzinssatz für Hypotheken

¹ Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinzssatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt.

² Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.

³ Das WBF kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

⁴ Es erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen gemäss Absatz 1. Die Banken müssen dem WBF die notwendigen Daten melden.

Art. 13 Hypothekarzins

¹ Eine Hypothekarzinsenerhöhung von einem viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinsenerhöhung von höchstens

- 2 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen von mehr als 6 Prozent;
- 2,5 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- 3 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen von weniger als 5 Prozent.

Bei Hypothekarzinsenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparung mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

² Bei Zahlungsplänen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe d OR und Rahmenmietverträgen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe f OR gelten bei Hypothekarzinsänderungen stattdessen die für solche Fälle vereinbarten Regelungen.

³ Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzinsenerhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.

⁴ Bei Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen ist im Übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben.

Weitere massgebende Artikel sind: Artikel 6a, 10, 11, 14, 15, 16, 17 und 18 der Verordnung.