



Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters

Vom Kanton St.Gallen genehmigtes Formular (Art. 269d Abs. 1 OR)

Stand April 2023

ABSENDER/-IN

EINSCHREIBEN

Ort und Datum: _____

Wohnung* / Geschäftsräume* in der Liegenschaft:

Ortschaft: _____ Str.: _____ Nr.: _____ Stockwerk: _____

Gestützt auf Art. 269d OR geben wir Ihnen Folgendes bekannt:

1. Mietzinserhöhung

bisher

neu

a) Mietzins (ohne Nebenkosten) für:

Wohnung _____ per Monat / Jahr*

Garage / Abstellplatz _____ per Monat / Jahr*

b) Nebenkosten (* akonto / pauschal) für:

_____ per Monat / Jahr*

_____ per Monat / Jahr*

_____ per Monat / Jahr*

_____ per Monat / Jahr*

Total Mietzins inkl. Nebenkosten _____ per Monat / Jahr*

c) Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhung: _____

d) Begründung der Erhöhung: _____

e) Wenn die Mietzinserhöhung mit Mehrleistungen begründet wird: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrende Verbesserungen JA NEIN

2. Andere einseitige Vertragsänderung

a) Umschreibung: _____

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens: _____

c) Begründung: _____

Anfechtung: Diese Mietzinserhöhung bzw. andere einseitige Vertragsänderung kann **innert 30 Tagen** seit Empfang der Mitteilung bei der zuständigen Schlichtungsstelle am Ort, wo sich die Liegenschaft mit den Mieträumen befindet, als missbräuchlich angefochten werden (Schlichtungsstellen und Auszug aus dem Obligationenrecht siehe Rückseite bzw. Seite 2).

Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse

Gerichtskreis:

St.Gallen

Rorschach

Rheintal

Werdenberg-Sarganserland

See-Gaster

Toggenburg

Wil

Schlichtungsstelle:

Wohnungsamt St.Gallen, Rathaus, 9001 St.Gallen

Rathaus, Postfach, 9401 Rorschach

Grundbuchamt, Rathaus, 9450 Altstätten

St.Gallerstrasse 2, 9471 Buchs

St.Gallerstrasse 40, 8645 Jona

Grundbuchamt Wattwil, Grüenaustrasse 7, 9630 Wattwil

Marktgasse 58, 9500 Wil

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

(Auszug aus dem Obligationenrecht)

A. Missbräuchliche Mietzinsse
I. Regel

Art. 269

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

II. Ausnahmen

Art. 269a

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

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinsse 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 ihren Rahmenverträgen empfehlen.

B. Indexierte Mietzinsse

Art. 269b

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.

C. Gestaffelte Mietzinsse

Art. 269c

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

D. Mietzinsserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

Art. 269d

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

² Die Mietzinsserhöhung 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, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

2. Während der Mietdauer

II. Anfechtung von Mietzinsserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

III. Anfechtung indexierter Mietzinsse

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinsse

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsse

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a

¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

² Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

³ Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinsserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b

¹ Der Mieter kann eine Mietzinsserhöhung 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 sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c

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. 270d

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinsse nicht anfechten.

Art. 270e

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.

Art. 253b

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsse (Art. 269 ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

² Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

³ Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinsse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinsse durch eine Behörde kontrolliert werden.