Kanton St.Gallen
Gerichte

nächstes Feld > weiter mit der TAB-Taste (Tabulator)

Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters

Vom Kanton St.Gallen genehmigtes Formular (Art. 269d Abs. 1 OR) Stand Mai 2015

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	0.00	0.00	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).

* Nichtzutreffendes streichen

_____
(Unterschrift)

FORMULAR DRUCKEN

Schlichtungsstellen für Miet- und Pachtverhältnisse

Gerichtskreis:	Schlichtungsstelle:
St.Gallen	Wohnungsamt St.Gallen, Rathaus, 9001 St.Gallen
Rorschach	Rathaus, Postfach, 9401 Rorschach
Rheintal	Grundbuchamt, Rathaus, 9450 Altstätten
Werdenberg-Sarganserland	St.Gallerstrasse 2, 9471 Buchs
See-Gaster	St.Gallerstrasse 40, 8645 Jona
Toggenburg	Grundbuchamt Wattwil, Grüenaustrasse 7, 9630 Wattwil
Wil	Rathaus, Postfach 1372, 9500 Wil 2

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

(Auszug aus dem Obligationenrecht)

A. Missbräuchliche Mietzinse I. Regel

Art. 269

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

II. Ausnahmen

Art. 269 a

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

a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
b. durch Kostensteigerung oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

B. Indexierte Mietzinse

Art. 269 b

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 Mietzinse

Art. 269 c

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

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

D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

Art. 269 d

[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:

a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
b. sie nicht begründet;
c. 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.

E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins

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 269 a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

a. 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
b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

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

2. Während der Mietdauer

Art. 270 a

[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 269 a 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 Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

Art. 270 b

[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 269 a 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.

III. Anfechtung indexierter Mietzinse

Art. 270 c

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.

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Art. 270 d

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

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Art. 270 e

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

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

2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Art. 253 b

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (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 Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Dieses Formular kann beim Kanton St.Gallen, Materialzentrale, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen bezogen werden und ist abrufbar unter **www.gerichte.sg.ch**.