

# Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters

gemäss Art. 269 ff. des Obligationenrechts (OR)

---

Dieses Formular gilt für den Kanton Appenzell Ausserrhoden.

Die in diesem Formular mitgeteilte Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung ist amtlich noch nicht geprüft worden.

Ort und Datum:

ABSENDER:

EINGESCHRIEBEN

---

---

---

---

---

---

---

---

Wohnung \*/Geschäftsräume\* in der Liegenschaft:

Ortschaft: \_\_\_\_\_ Str.: \_\_\_\_\_ Nr.: \_\_\_\_\_ Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gestützt auf Art. 269 d 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: \_\_\_\_\_

## 2. Andere einseitige Vertragsänderung

a) Umschreibung: \_\_\_\_\_

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens: \_\_\_\_\_

c) Begründung: \_\_\_\_\_

**Anfechtung:** Diese Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der paritätischen **Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht**, Rathaus, 9043 Trogen, als missbräuchlich angefochten werden. Die Anfechtung ist schriftlich unter Beilage dieses Formulars und des Mietvertrages einzureichen.

\* Nichtzutreffendes streichen

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

## Wegleitung

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.

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (Art. 269 d OR).

Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt (Art. 254 OR).

Angefochten werden können missbräuchliche Mietzinse. Solche liegen vor, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 und 270 b OR).

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

a) im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen; b) durch Kostensteigerungen 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 bekannt gegebenen Zahlungsplan festgelegt sind; e) lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen oder f) das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen (Art. 269 a OR).

Nebenkosten sind 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.

Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren (Art. 257 b OR). Angefochten werden können auch einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters, namentlich wenn der Vermieter seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt (Art. 270 b OR).

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter: während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, und während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters (Art. 270 e OR).

Die Schlichtungsbehörde hat bei der Miete unbeweglicher Sachen die Parteien in allen Mietfragen zu beraten. Sie versucht in Streitfällen eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen, fällt die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide und amtiert als Schiedsgericht, wenn die Parteien es verlangen (Art. 274 a OR).

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos; bei mutwilliger Prozessführung kann jedoch die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten und zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet werden (Art. 274 d OR).

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten sinngemäss für **nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge**, die im wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln (Art. 253 b OR).

Dieses Formular wurde vom Departement Sicherheit und Justiz des Kantons Appenzell A.Rh. am 28. März 2008 genehmigt. Es kann bei der Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Rathaus, 9043 Trogen, oder bei den Gemeindekanzleien oder im Internet unter [www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete](http://www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete) bezogen werden.