



Appenzel Ausserrhoden

Mitteilung von Miet-/Pachtzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters/Verpächters bei Wohn- und Geschäftsräumen

Vom **Kanton Appenzel Ausserrhoden** genehmigtes Formular gemäss Art. 269 ff. und Art. 253b des Obligationenrechts

Ort und Datum: _____

ABSENDER:

EINSCHREIBEN

Wohnung ¹/Geschäftsräume¹ in der Liegenschaft (¹ Nichtzutreffendes streichen):

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

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

1. Miet-/Pachtzinserhöhung

bisher

neu

a) Miet-/Pachtzins (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*

Total Miet-/Pachtzins inkl. Nebenkosten

per Monat/Jahr*

c) Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhung: _____

d) Begründung der Erhöhung: _____

Begründung gemäss separatem Begleitschreiben ²

Wenn die Miet-/Pachtzinserhöhung mit Mehrleistungen begründet wird (gem. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 VMWG):
Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen JA NEIN

2. Andere einseitige Vertragsänderung(en)

a) Umschreibung: _____

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens: _____

c) Begründung: _____

Begründung gemäss separatem Begleitschreiben ²

Anfechtung: Diese Miet-/Pachtzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung kann **innert 30 Tagen** seit Empfang der Mitteilung bei der paritätischen **Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht**, Landsgemeindeplatz 7c / Fünfeckpalast, 9043 Trogen, als missbräuchlich angefochten werden. Die Anfechtung ist schriftlich unter Beilage dieses Formulars und des Mietvertrages einzureichen. Gemeinsame Mieter müssen gemeinsam handeln.

Das Formular ist nur gültig mit den Bestimmungen des Obligationenrechts. Sie müssen rückseitig aufgedruckt oder als Seite 2 abgegeben werden.

Dieses Formular kann bei der Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Landsgemeindeplatz 7c / Fünfeckpalast, 9043 Trogen, oder bei den Gemeindekanzleien oder im Internet unter www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete bezogen werden.

² Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, hat der/die Vermieter/in im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

(Unterschrift)

Anhang zum Formular Mietzinserhöhung / andere einseitige Vertragsänderungen

(Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts, der Verordnung und der Zivilprozessordnung)

Art. 253b OR (2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)

¹ Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) 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 Mietzinsen gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzins durch eine Behörde kontrolliert werden.

Art. 269 OR (A. Missbräuchliche Mietzins I. Regel)

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

Art. 269a OR (II. Ausnahmen)

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

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzins liegen;
- durch Kostensteigerung 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 gewährt 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.

Art. 269b OR (B. Indexierte Mietzins)

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. 269c OR (C. Gestaffelte Mietzins)

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.

Art. 269d OR (D. 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, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270 OR (E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins)

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinn 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 Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d bei Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270 a (2. Während der Mietdauer)

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 Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b OR (II. 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 sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c OR (III. Anfechtung indexierter Mietzins)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzins durch keine entsprechende Änderung des Index gerechtfertigt sei.

Art. 270d OR (IV. Anfechtung gestaffelter Mietzins)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins kann der Mieter gestaffelte Mietzins nicht anfechten.

Art. 270e OR (F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens)

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. 11 Orts- und quartierübliche Mietzins (Art. 269a Bst. a OR)

¹ Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzins im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a OR sind die Mietzins für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

² Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a OR mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

³ Ausser Betracht fallen Mietzins, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen.

⁴ Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

Art. 12 Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR)

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

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

Art. 12a6 Referenzzinssatz für Hypotheken

¹ Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes 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 (Art. 269a Bst. b OR)

¹ Eine Hypothekarzinsenerhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

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

Bei Hypothekarzinsenkungen sind die Mietzins entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

² Bei Zahlungsplänen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe d 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.

Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a Bst. b OR)

¹ Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

² Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
- Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
- Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
- der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.

³ Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

bis Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.

⁴ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

⁵ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

...Weitere massgebende Artikel: 5, 6, 6a, 10, 15, 16, 17, 18.