

**a) Formvorschriften**

Mietzinserhöhungen müssen von der Vermieterschaft auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet werden (Art. 269d Abs. 1 OR, Art. 19 und 20 VMWG). Dies gilt auch für andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft (Art. 269d Abs. 3 OR). Das Formular muss eigenhändig unterschrieben werden (Art. 14 Abs. 1 OR). Eine gedruckte oder gestempelte Unterschrift genügt gemäss bundesgerichtlicher Praxis nicht (BGE 4C.110/2003/rnd).

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn die Vermieterschaft sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (Art. 269d Abs. 2 OR).

Die Mietzinserhöhung (oder andere einseitige Vertragsänderung) muss der Mieterschaft mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugehen und kann auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen (Art. 269d Abs. 1 OR). Diese 10 Tage stellen eine Bedenkfrist dar, welche der Mieterschaft erlaubt, den Mietvertrag zu kündigen, wenn sie die Mietzinserhöhung weder annehmen noch anfechten will.

Es gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt, kommt die gesetzlich festgelegte Mindestkündigungsfrist zur Anwendung. Für Wohnräume beträgt diese 3 Monate (Art. 266c OR), für Geschäftsräume 6 Monate (Art. 266d OR) und für möblierte Zimmer und Einstellplätze 2 Wochen (Art. 266e OR). Ebenfalls gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Ist kein solcher Termin im Mietvertrag festgehalten, gelten die gesetzlichen Termine, d.h. die am Ort der Mietsache gebräuchlichen Kündigungstermine.

Beispiel: Das Mietverhältnis über eine Wohnung kann per 31. März 2009 unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Mietzinserhöhungsanzeige muss spätestens am 21. Dezember 2008 bei der Mieterschaft eingehen (10 Tage plus drei Monate).

Die Vermieterschaft hat den rechtzeitigen Empfang der Erhöhungsanzeige zu beweisen, weshalb zu empfehlen ist, das Formular als ingeschriebene Sendung zu verschicken. Empfängt die Mieterschaft die Erhöhungsanzeige vom Postboten oder holt sie diese innert der Abholfrist auf der Post ab, beginnt die 10-tägige Frist am Tag, der dem Empfang der Mietzinserhöhungsanzeige durch die Mieterschaft folgt, zu laufen. Holt die Mieterschaft eine per Einschreiben zugestellte Mietzinserhöhungsanzeige bei der Post nicht

## Merkblatt Mietzinserhöhung / andere einseitige Vertragsänderung

ab, beginnt die 10-tägige Bedenkfrist nach Ablauf der 7-tägigen postalischen Abholfrist zu laufen.

Eine Mietzinserhöhungsanzeige, die zu spät eingetroffen ist, wird erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam.

### **b) Anfechtung**

Die Mieterschaft kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde schriftlich anfechten (Art. 270b Abs. 1 OR).