

**Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen
Vertragsänderungen gemäss Art. 269d des Obligationenrechts**

Liegenschaft:

Mietobjekt:

Absender:

EINSCHREIBEN

Gestützt auf Art. 269d des Obligationenrechts gebe(n) ich (wir) Ihnen folgende Änderung des Mietvertrages bekannt:

A. Mietzins (pro Monat)

Mietzins netto:

Nebenkosten:

—

—

—

—

Bisher:

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Neu:

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Mietzins brutto:

Fr. _____

Fr. _____

Zeitpunkt des Inkrafttretens:

Begründung der Erhöhung:

Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen: ☐ Ja ☐ Nein

B. Andere einseitige Vertragsänderungen

Umschreibung der Änderung:

Zeitpunkt des Inkrafttretens:

Begründung der Änderung:

Rechtsmittel

Diese Mietzinserhöhung beziehungsweise andere einseitige Vertragsänderung kann innert **30 Tagen** nach Empfang bei der **Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen**, Vordergasse 54, 8200 Schaffhausen (Tel. 052 632 75 18), als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a OR (siehe Rückseite) angefochten werden.

Ort und Datum:

Unterschrift:

Auszug aus den Bestimmungen des Obligationenrechts

A. Missbräuchliche Mietzinse I. Regel	Art. 269	Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.		
	Art. 269a	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 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.		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 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.
II. Ausnahmen			2. Während der Mietdauer	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 Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.
	B. Indexierte Mietzinse	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.		Art. 270b 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 sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.
C. Gestaffelte Mietzinse		Art. 269c 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.	II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen	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.
	D. Mietzinserhöhungen 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 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. ⁴ Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular. ⁵ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.	III. Anfechtung indexierter Mietzinse	Art. 270d Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.
E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins		Art. 270e Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter: a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, und b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.	IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse	Art. 270e Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter: a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, und b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.
		Art. 253b ¹ 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.	F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	
			2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	