

Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters

gemäss Art. 269 ff. des Obligationenrechts (OR).

Dieses Formular gilt für den Kanton St.Gallen.

Die in diesem Formular mitgeteilte Mietzins-
erhöhung bzw. andere einseitige Vertrags-
änderung 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. andere einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der zuständigen Schlichtungsstelle (siehe Rückseite) am Ort, wo sich die Liegenschaft mit den Mieträumen befindet, als missbräuchlich angefochten werden.

* Nichtzutreffendes streichen

(Unterschrift)

Gerichtskreis:

Schlichtungsstelle:

St.Gallen

Wohnungsamt, Rathaus, 9001 St.Gallen

Rorschach

Rathaus, 9401 Rorschach

Rheintal

Grundbuchamt, Rathaus, 9450 Altstätten

Werdenberg - Sargans

Gemeindeverwaltung, Rathaus, 9470 Buchs

Gaster - See

Erdgas Obersee AG, Gaswerkstrasse 1, Postfach 1536, 8640 Rapperswil

Ober-/Neutoggenburg

Grundbuchamt, Gemeindeverwaltung, 9630 Wattwil

Altoggenburg - Wil

Wohnungsamt, Rathaus, 9500 Wil

Untertoggenburg - Gossau

Stadtverwaltung, Bahnhofstrasse 25, 9201 Gossau

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

(Auszug aus dem Obligationenrecht)

| | | |
|--|---|---|
| <p>A. Missbräuchliche Mietzinsse I. Regel</p> | <p><i>Art. 269</i> Mietzinsse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.</p> <p><i>Art. 269 a</i> Mietzinsse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:</p> <p>a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinsse 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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>II. Ausnahmen</p> | <p><i>Art. 269 b</i> 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.</p> <p><i>Art. 269 c</i> Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:</p> <p>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.</p> <p><i>Art. 269 d</i> ¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinsserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. ² Die Mietzinsserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:</p> <p>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.</p> | <p>2. Während der Mietdauer</p> <p><i>Art. 270 a</i> ¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungs termin 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 Mietzinsserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.</p> <p><i>Art. 270 b</i> ¹ Der Mieter kann eine Mietzinsserhöhung 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.</p> |
| <p>B. Indexierte Mietzinsse</p> | <p><i>Art. 270 c</i> 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.</p> | <p>III. Anfechtung indexierter Mietzinsse</p> |
| <p>C. Gestaffelte Mietzinsse</p> | <p><i>Art. 270 d</i> Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinsse nicht anfechten.</p> | <p>IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinsse</p> |
| <p>D. Mietzinsserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter</p> | <p><i>Art. 270 e</i> Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:</p> <p>a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.</p> <p><i>Art. 253 b</i> Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsse (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 Mietzinsse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinsse durch eine Behörde kontrolliert werden.</p> | <p>F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens</p> <p>2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsse</p> |
| <p>E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzinsse</p> | <p><i>Art. 270</i> 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:</p> <p>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.</p> | <p>V. Anfechtung des Mietzinses</p> |

Dieses Formular wurde vom Justiz- und Polizeidepartement des Kantons St.Gallen am 10. Juni 2003 genehmigt. Es kann bei der kantonalen Materialzentrale, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen, bezogen werden.