

Absender/in:

Adressat/in:

Einschreiben

Mitteilung einer Miet-/Pachtzinserhöhung und/oder anderen einseitigen Vertragsänderungen bei Wohn- und Geschäftsräumen

Miet-/Pachtobjekt: _____

Wohnung Geschäftsräume

Gestützt auf Art. 269d OR gebe(n) ich/wir Ihnen folgende Änderung(en) des Miet-/Pachtvertrags bekannt:

A) Miet-/Pachtzins / Nebenkosten

bisher: _____ neu per _____:

Nettozins (ohne Nebenkosten):

Fr. _____ Fr. _____

Nebenkosten:

_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____
_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____
_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____
_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____
_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____
_____	akonto/pauschal *	Fr. _____	akonto/pauschal *	Fr. _____

Bruttozins:

__- monatlich

Fr. _____

neu __- monatlich

Fr. _____

***Nichtzutreffendes streichen!**

Bei Miet-/Pachtzinserhöhung wegen Mehrleistungen:

Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhalten Ja Nein

B) Andere einseitige Vertragsänderung(en)

Umschreibung der Änderung(en):

C) Klare Begründung der Änderung(en) von A) und/oder B)

Begründung gemäss separatem Begleitschreiben (zwingender Hinweis)

D) Inkrafttreten der Vertragsänderung(en) per _____.

Ort und Datum: _____ Unterschrift: _____

Rechtsmittelbelehrung (Anfechtung):

Die Miet-/Pachtzinserhöhung und/oder andere Vertragsänderungen kann/können innert 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Art. 269 und 269a OR angefochten werden (Art. 270b OR).

Die genaue Adresse der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde ist bei der Gemeindekanzlei am Ort der Miet-/Pachtsache erhältlich oder im Internet abrufbar unter:

<https://erechtsverkehr.tg.ch/schlichtungsbehoerden-in-mietsachen.html/7980>.

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen bei Wohn- und Geschäftsräumen (Auszug aus dem Obligationenrecht, OR; SR 220)

Art. 269 (A. Missbräuchliche Mietzinse; I. Regel)

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

Art. 269a (II. Ausnahmen)

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

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen 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 gewahrt 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 (B. Indexierte Mietzinse)

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 (C. Gestaffelte Mietzinse)

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 (D. Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter)

- 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;
 - mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.
- Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstige den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

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

- Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne 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.
- 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.

Art. 270a (2. Während der Mietdauer)

- 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.
- 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.
- Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b (II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen)

- 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.
- 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.

Art. 270c (III. Anfechtung indexierter Mietzinse)

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.

Art. 270d (IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

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

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters, dass die von der andern Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Anwendbarkeit bei Pacht, luxuriösen und geförderten Wohnungen:

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

- 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.
- Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).
- 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.

Weitere massgebende Bestimmungen finden sich in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ([VMWG; SR 221.213.11](#)).