

Empfängeradresse

(Name, Vorname, Adresse Mieter)

Absender/in

(Name, Vorname, Adresse Vermieter)

Mitteilung von Mietzinserhöhungen und/oder anderen einseitigen Vertragsänderungen gemäss § 1090 Art. 59 ABGB

Ort

Datum¹

Mietobjekt

 Wohnräume Geschäftsräume

(Ort, Strasse, Stockwerk)

Gestützt auf § 1090 Art. 59 ABGB gebe/n ich/wir Ihnen folgende

 Mietzinserhöhung Nebenkostenänderung andere einseitige Vertragsänderung bekannt.
A Mietzins (monatlich)

bisher

neu ab²

Netto-Mietzins (ohne Nebenkosten)

Fr.

Fr.

B Nebenkosten (monatlich)

bisher

neu ab²
 akonto pauschal

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Total (monatlich)

bisher Fr.

neu Fr.

C Andere einseitige VertragsänderungenUmschreibung der Änderung(en)²Zeitpunkt des Inkrafttretens²

Begründung der Erhöhung/Änderung²
 Begründung gemäss separatem Begleitschreiben

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung und/oder andere einseitige Vertragsänderungen innert vier Wochen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei Gericht als unzulässig im Sinne des § 1090 Art. 55 und 56 ABGB anfechten, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Unterschrift

¹ Die Mitteilung muss dem Mieter mindestens 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

² Dies ist bei sonstiger Nichtigkeit der Mitteilung zwingend anzugeben.

**Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)
Beilage zum Musterschreiben zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und/oder anderen einseitigen
Vertragsänderungen gemäss § 1090 Art. 59 ABGB**

25. Hauptstück ABGB: Von Bestandverträgen (§ 1090 ABGB)
1. Abschnitt: Mietvertrag
2. Unterabschnitt: Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

A. Unzulässige Mietzinse

Art. 55 (I. Regel)

1) Anfangsmietzinse sind unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird.

2) Mietzinserhöhungen ausser den Fällen der Indexbindung (Art. 57) oder der Mietzinsstaffelung (Art. 58) sind unzulässig, wenn damit die Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der Mietsache verbunden ist.

Art. 56 (II. Ausnahmen)

Ein unangemessener Ertrag wird nicht erzielt, wenn der Mietzins:

- sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Bauweise, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode hält;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite berechnet auf den Anlagekosten hält;
- lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dient.

Art. 57

B. Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 58

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. 59

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 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen und begründen.

2) Die Mitteilung hat folgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

- den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
- eine Begründung der Erhöhung.

3) Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- die Mitteilung nicht Abs. 2 entspricht;
- der Vermieter mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

4) Die Abs. 1 bis 3 gelten sinngemäss, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

E. Anfechtung des Mietzinses

Art. 60 (I. Herabsetzungsbegehren bei Anfangsmietzinsen)

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert vier Wochen nach Übernahme der Sache bei Gericht als unzulässig im Sinne von Art. 55 Abs. 1 anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Art. 61 (II. Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer)

1) Der Mieter kann den Mietzins bei Gericht als unzulässig 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 Art. 55 und 56 unangemessenen Ertrag aus der Mietsache erzielt.

2) Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert vier Wochen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert vier Wochen das Gericht anrufen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

3) Abs. 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 62 (III. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen)

1) Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert vier Wochen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei Gericht als unzulässig im Sinne der Art. 55 und 56 anfechten, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

2) Abs. 1 gilt sinngemäss, wenn der Vermieter sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 63 (IV. Anfechtung indexierter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei bei indexierten Mietzinsen vor Gericht nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Index gerechtfertigt sei.

Art. 64 (V. Anfechtung gestaffelter Mietzinse)

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

Art. 65

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt während des Gerichtsverfahrens unverändert weiter.