



Formular für die Mitteilung einer Miet-/Pachtzinserhöhung oder einer andern einseitigen Vertragsänderung durch den Vermieter/Verpächter bzw. die Vermieterin/Verpächterin von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 269d, 270 und 276 OR

Absender:

Einschreiben

Ort und Datum

Miet-/Pachtzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen

Miet-/Pachtobjekt:

1. Miet-/Pachtzinserhöhung

Bisher:	Miet-/Pachtzins ohne Nebenkosten	pro Monat	CHF
	Nebenkosten (à conto / pauschal *)	pro Monat	CHF
Neu:	Miet-/Pachtzins ohne Nebenkosten	pro Monat	CHF
	Nebenkosten (à conto / pauschal *)	pro Monat	CHF

Zeitpunkt der Miet-/Pachtzinserhöhung:

Begründung der Miet-/Pachtzinserhöhung:
(Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen.)

Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen (gem. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 VMWG) ja nein

2. Andere einseitige Vertragsänderungen

Umschreibung der Vertragsänderung:

Zeitpunkt der Vertragsänderung:

Begründung der Vertragsänderung:
(Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen.)

Diese Miet-/Pachtzinserhöhung bzw. Vertragsänderung kann **innert 30 Tagen nach Empfang bzw. nach Übernahme der Sache** mit Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde Nidwalden, Rathausplatz 9, Postfach 1244, 6371 Stans, als missbräuchlich angefochten werden (für weitere gesetzliche Voraussetzungen der Anfechtung siehe Rückseite). Bei einer Anfechtung sollen das Begehren, eine kurze Darstellung des Sachverhaltes sowie die Personalien und Adressen des Mieters/Pächters bzw. der Mieterin/Pächterin und des Vermieters/Verpächters bzw. der Vermieterin/Verpächterin angegeben werden. Dieses Mitteilungsformular, der Miet-/Pachtvertrag und weitere sachdienliche Belege sind dem Schlichtungsgesuch beizulegen.

Vermieter/in bzw. Verpächter/in:

* Nichtzutreffendes streichen

Name und Unterschrift

Auszug aus dem Obligationenrecht

Art. 269 OR 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 OR II. Ausnahmen

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.

Art. 269b OR 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 OR C. Gestaffelte Mietzinse

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.

Art. 269d OR 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 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.

Art. 270 OR E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach der Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- 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.

Art. 270a OR 2. Während der Mietdauer

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.

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

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.

Art. 270c OR 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 OR IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

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

Art. 270e OR F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

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.