KANTON AARGAU

FORMULAR ZUR MITTEILUNG VON MIETZINS-, PACHTZINS- UND ANDEREN EINSEITIGEN VERTRAGSÄNDERUNGEN GEMÄSS Art. 269d OR

Absender/-in

EINSCHREIBEN

Miet-/Pachtobjekt _____

◯ Mietverhältnis ◯ Pachtverhältnis ◯ Wohnräume ◯ Geschäftsräume

Gestützt auf Art. 269d OR gebe(n) ich/wir Ihnen nachstehende Mietzins-/Pachtzins- und/oder andere einseitige Vertragsänderungen bekannt:

A. Für Mietzins/Pachtzins und Nebenkosten

Je pro ◯ Jahr ◯ Quartal ◯ Monat

		bisher Fr.	**neu Fr.**
1. Mietzins netto / Pachtzins netto			
Garage, Abstellplatz			
2. Nebenkosten			
Heizkosten	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
Warmwasserkosten	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
Betriebskosten gem. Mietvertrag	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
	◯ auf Abrechnung ◯ pauschal		
Total			

Begründung: ◯ siehe Seite 2 ◯ siehe separates Begleitschreiben (gem. Art. 19 Abs. 1bis VMWG)

Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrende Verbesserungen gem. Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5 VMWG: ◯ Ja ◯ Nein

Diese Änderungen treten in Kraft am: _____

B. Für andere einseitige Vertragsänderungen

Umschreibung:

_____

Begründung: ◯ siehe Seite 2 ◯ siehe separates Begleitschreiben (gem. Art. 19 Abs. 1bis VMWG)

Diese Änderungen treten in Kraft am: _____

Ort	**Datum**	**Unterschrift**

Rechtsmittelbelehrung

Diese Mietzins-/Pachtzinserhöhung und/oder andere einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht als missbräuchlich angefochten werden. Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht befindet sich beim Bezirksgericht jenes Bezirks, in welchem das Miet-/Pachtobjekt liegt.

Das Formular ist nur gültig mit den Bestimmungen des Obligationenrechts. Sie müssen rückseitig aufgedruckt oder als Seite 2 abgegeben werden.

Begründung:

Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR)

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

[1] Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) 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.

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.
[4] Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsveränderungen 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.

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 zustandekommt, und
b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

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