

Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

Wer kann Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen anfechten?

Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen. Bei indexierten Mietzinsen können auch Vermieter die vom Mieter verlangte Herabsetzung des Mietzinses anfechten.

Was kann der Mieter alles anfechten?

Mietzinserhöhungen Andere einseitige Vertragsänderungen des Vermieters, z.B. die Verminderung der bisherigen Leistungen oder die Einführung neuer Nebenkosten. Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Wie muss der Mieter vorgehen?

Er muss innert 30 Tagen seit Empfang die Mietvertragsänderung (Mietzinserhöhung, andere einseitige Vertragsänderungen) bzw. die Nebenkostenabrechnung als missbräuchlich anfechten. Das Gesuch um ein Einigungsverfahren ist schriftlich bei der Kantonalen Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse einreichen. Es hat ein Rechtsbegehren und die notwendigen Unterlagen (Mietvertrag, sämtliche Vertragsänderungen, Heiz- und Nebenkostenabrechnungen usw.) zu enthalten.

Welche Aspekte prüft die Schlichtungsbehörde?

Die Schlichtungsbehörde überprüft die Mietzinse auf ihre Missbräuchlichkeit, insbesondere ob damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder ob sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Zu berücksichtigen sind u.a. die orts- und quartierüblichen Mietzinse, Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters, bei neueren Bauten die kostendeckende Bruttorendite, die Teuerung sowie Rahmenmietverträge. Ebenso prüft die Schlichtungsbehörde andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters, namentlich die Verminderung der Leistungen oder die Einführung neuer Nebenkosten. Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werden auf ihre Gesetzmässigkeit überprüft.

Wann gelten ganz besondere Bestimmungen?

Bei indexierten Mietzinsen. Mieter und Vermieter können vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt ist. Bei gestaffelten Mietzinsen. Die Anfechtung einer Mietzinserhöhung aufgrund einer Staffelungsklausel ist ausgeschlossen.

Was passiert nach einem erfolglosen Einigungsversuch vor der Schlichtungsbehörde?

Die Schlichtungsbehörde stellt den Weisungsschein aus.

Wie können Mieter (und allenfalls Vermieter) doch noch zu ihrem Recht kommen?

Sie können innert 30 Tagen nach Ausstellung des Weisungsscheines an den Richter gelangen.