

Wann ist eine Mietzinserhöhung zulässig?



Als Immobilienprofi ist man im Bekanntenkreis ab und zu mit solchen Fragen konfrontiert: *Die Liegenschaft, in der ich wohne, wurde verkauft. Nun hat mir der neue Vermieter einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins vorgelegt. Muss ich diesen annehmen?* Bezüglich einer allfälligen Mietzinserhöhung gibt es Einiges zu beachten. Als erstes immer: Wurden bei der Erhöhung die Grundsätze nach Art. 269d (OR) eingehalten? Dieser Gesetzesartikel besagt:

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.

Dies bedeutet gemäss OR Art. 269d aber auch:

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.

D.h., in unserem Beispiel scheitert die Erhöhung somit schon bei der formellen Korrektheit: Einfach einen neuen Mietvertrag vorzulegen genügt nicht. Das amtliche Formular ist zwingend.

Wäre die Mietzinserhöhung formal korrekt erfolgt, müsste als zweites geprüft werden: Ist einer der gesetzlich zulässigen Gründe gegeben?

Folgende Gründe können und dürfen grundsätzlich zu einer Erhöhung führen:

1. Steigende Teuerung
2. Angehobener Referenzzinssatz
3. Anstieg der Unterhalts- und Betriebskosten
4. Grössere Umbauten oder Renovationen
5. Orts- und Quartierüblichkeit (in gewissen Fällen)

Weiterführende Erläuterungen zu den berechtigten Gründen sind zu finden unter:

[Wann darf der Mietzins erhöht werden? - hausinfo](#)

Zu den häufigsten Gründen für eine Erhöhung der Miete gehört der gestiegene Referenzzinssatz. Doch was ist diesbezüglich zulässig? Entsprechende Hilfestellungen gibt es hier [mietrechtspraxis/mp: Mietzinsanpassung](#) oder beim Mieterinnen- und Mieterverband.

Als letzten Punkt gilt es, die die 30 Tage-Frist zur Anfechtung der Mietzinserhöhung nicht zu verpassen. Die Anfechtung geschieht schriftlich (eingeschrieben) bei der Schlichtungsbehörde des Wohnortes des Mieters. Die Schlichtungsstellen finden Sie zum Beispiel hier: [Schlichtungsstellen - HEV Schweiz \(hev-schweiz.ch\)](#)

Wir von Zollinger Immobilien halten uns an die hier besprochenen Vorgaben. Sollten Sie Fragen zu einer von uns mitgeteilten Mietzinserhöhung haben, können Sie sich selbstverständlich bei uns melden.

Oder besitzen Sie selber eine Immobilie und benötigen Unterstützung bei deren Bewirtschaftung?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)

Tel. 031 954 12 12