

**Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen
Vertragsänderungen gemäss Art. 269d des Obligationenrechts**

Liegenschaft:
Mietobjekt:

EINSCHREIBEN

Absender:

Gestützt auf Art. 269d des Obligationenrechts gebe(n) ich (wir) Ihnen folgende Mietzinserhöhung oder/und andere Forderung bekannt:

A. Mietzins

Mietzins:
Nebenkosten:

-

-

-

Bisher:

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Neu:

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Fr. _____

Total pro Monat/Jahr*

*Nichtzutreffendes streichen

Zeitpunkt des Inkrafttretens:

Begründung der Erhöhung:

B. Andere einseitige Vertragsänderungen

Umschreibung der Forderung:

Zeitpunkt des Inkrafttretens:

Begründung der Änderung:

Rechtsmittel:

Diese Mietzinserhöhung beziehungsweise andere einseitige Vertragsänderung kann innert **30 Tagen** nach Empfang bei der **kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen, 8200 Schaffhausen**, als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a OR (siehe Rückseite) angefochten werden.

Ort und Datum:

Der Vermieter:

Kanton Schaffhausen, Amt für Justiz und Gemeinden

Zu beziehen bei: Drucksachen- und Materialverwaltung des Kantons Schaffhausen

Auszug aus den Bestimmungen des Obligationenrechts

Art. 269

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

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 gewahrt 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. 269d

D. Mietzinserhö-
hungen und andere
einseitige Vertrags-
änderungen 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. 270b

II. Anfechtung von
Mietzinserhöhungen
und anderen 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. 270e

F. Weitergeltung des
Mietvertrages während
des Anfechtungs-
verfahrens

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.