



RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20
www.advo-weinfelden.ch

Mietzinserhöhung: Was es zu beachten gilt

Ein Vermieter, der eine Mietzinserhöhung (z.B. aufgrund Erhöhung des Hypothekenzinssatzes) durchsetzen will, muss einige Formalitäten beachten, damit sein Vorhaben auch von Erfolg gekrönt ist, ansonsten ist die Mietzinserhöhung ungültig. Der Mieter, welcher mit einer Erhöhung nicht einverstanden ist, kann in jedem Fall innert 30 Tagen die Schlichtungsstelle anrufen.

Eine Mietzinserhöhung kann durch verschiedene Umstände gerechtfertigt sein, z.B. durch Anstieg des Hypozinssatzes, Kostensteigerungen, Unterhaltskosten oder Mehrleistungen des Vermieters. Falls ein Vermieter deshalb eine Mietzinserhöhung in Betracht zieht, muss er jedoch nach genau definierten Kriterien vorgehen: Im Gesetz werden dabei drei Fälle aufgezählt, bei denen eine Erhöhung nichtig ist. Dies ist der Fall, wenn die Mietzinserhöhung nicht mit dem vom Kanton genehmigten Formular erfolgt, wenn die Mietzinserhöhung nicht begründet wird oder wenn mit der

Mietzinserhöhung die Kündigung angedroht oder gar ausgesprochen wird. Ferner muss der Vermieter beachten, dass er die Mietzinserhöhung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin aussprechen darf und dass dabei die Mitteilung der Mietzinserhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eingehen muss. Diese Bedenkfrist soll dem Mieter die Möglichkeit geben, seinerseits allenfalls rechtzeitig kündigen zu können.

Nur wenn ein Vermieter alle genannten Kriterien einhält, ist die Mietzinserhöhung formell gültig. Da es in der Praxis nicht selten vorkommt, dass der Vermieter die formellen, jedoch auch die materiellen Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung nicht einhält, ist der Mieter in jedem Fall gut beraten, die Mietzinserhöhung nicht einfach als feststehende Tatsache hinzunehmen, sondern innert der 30-tägigen Anfechtungsfrist die Gültigkeit der Mietzinserhöhung zu überprüfen bzw. durch eine Fachperson überprüfen zu lassen und dann allenfalls die Schlichtungsstelle anzurufen.