

Absender:

Adressat:

Einschreiben R

Nachtrag-Nr:

zum Mietvertrag vom:

Mietobjekt:

Mitteilung von Vertragsänderungen

Die Bestimmungen des vorgenannten Mietvertrages werden wie folgt geändert:

A) Mietzins, Heiz- und Betriebskosten

pro Jahr / Quartal / Monat *

		bisher	neu ab:
Nettomietzins		Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Neben- und Betriebskosten			
Heizkosten (Art. 5 VMWG)	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Wasser / Abwasser	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Allgemeinstrom	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Hauswartung	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Radio / TV	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Lift (periodischer Unterhalt)	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	akonto/pauschal *	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
Bruttomietzins:		Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>

* Nichtzutreffendes streichen!

B) Weitere Vertragsänderungen

(Umschreibung der Änderungen)

C) Begründung der Änderungen

D) Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen:

Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen

ja nein

E) Vorbehalt (in Franken oder Prozenten)

F) Die Änderungen treten in Kraft ab

Ort/Datum

Unterschrift

Rechtsmittelbelehrung (Art. 270b OR)

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Mietvertragsänderung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und Art. 269a OR anfechten.

Schlichtungsbehörden im Kanton Solothurn

Amtei Solothurn-Lebern	Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Solothurn-Lebern, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn Tel. 032 627 75 27
Amtei Bucheggberg-Wasseramt	Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Bucheggberg-Wasseramt, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn Tel. 032 627 75 27
Amtei Dorneck-Thierstein	Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein, Passwangstrasse 29, 4226 Breitenbach Tel. 061 785 77 20
Amtei Olten-Gösgen	Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen, Amthaus, Amthausquai 23, 4600 Olten Tel. 062 311 86 44
Amtei Thal-Gäu	Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Balsthal Tel. 062 311 91 61

Auszug aus dem Obligationenrecht (OR, SR 220)

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:

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- 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;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269d

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:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- sie nicht begründet;
- 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 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

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

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e

F. Weitergeltung des Mietvertrags während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

Auszug der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11)

Art. 13 Hypothekarzinsse (Art. 269a Bst. b OR)

¹ Eine Hypothekarzinsserhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

- 2 Prozent bei Hypothekarzinsssätzen von mehr als 6 Prozent;
- 2,5 Prozent bei Hypothekarzinsssätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- 3 Prozent bei Hypothekarzinsssätzen von weniger als 5 Prozent.

Bei Hypothekarzinsssenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

² [...]

³ Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzinsserhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.

⁴ Bei Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen ist im Übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben.

Art. 26 Übergangsbestimmungen

⁴ Basiert der Mietzins am 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzinsstand von weniger als 6 Prozent, so kann der Vermieter auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand liegt, den Mietzins um 3,5 Prozent erhöhen.