

**Hinweis  
zum Ausfüllen**

Die Verwendung dieses Formulars ist vom Kanton Basel-Stadt gemäss Art. 270 Abs. 2 OR genehmigt. Es ist von der Vermieterschaft auszufüllen.

**Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen  
gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts**

Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts (auf Seite 4) ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

**Vermieterschaft**

Eigentümer/in

vertreten durch

Strasse

Nummer

Land

PLZ

Ort

**Mieterschaft**

Name

Strasse

Nummer

Land

PLZ

Ort

**Mietobjekt(e)****Adresse**

Strasse

Nummer

Land

PLZ

Ort

**Beginn des  
Mietvertrags**

Datum

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR in Verbindung mit § 214b Abs. 2 und 3 EG ZGB BS wird Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags folgender früherer Mietzins und Anfangsmietzins bekannt gegeben:

**1. Mietzins**

**Früherer Mietzins** **Anfangsmietzins**  
(seit  .  ) (neuer Mietzins)

**Nettomietzins** (ohne Nebenkosten):  
pro Monat

Fr.  Fr.

**Nebenkosten** pro Monat:

akonto pauschal

	akonto	pauschal	Fr.	Fr.
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. <input type="text"/>	Fr. <input type="text"/>

**Miete total zahlbar pro Monat:**

Fr.  Fr.

Der frühere Nettomietzins (ohne Nebenkosten) basiert auf einem Referenzzinssatz von  % und einem Landesindex der Konsumentenpreise von  Punkten (Basis  = 100).

**2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:**

**3. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen:**

Ja  Nein

**4. Klare Begründung der (eventuellen) Erhöhung des Anfangsmietzinses:**

**Rechtsmittelbelehrung**

Die Mieterschaft kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR (siehe Seite 4) innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.

**Unterschriften**

Ort	Datum	Unterschrift Vermieterschaft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Der/die Mieter/in bestätigt, ein Doppel dieses Formulars erhalten zu haben**

Ort	Datum	Unterschrift Mieterschaft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

[Formular drucken](#)

[Formular speichern](#)

[Formular löschen](#)

## Auszug aus dem Obligationenrecht

Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

### Art. 269 Missbräuchliche Mietzinse

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

### Art. 269a 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. 269b Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

### Art. 269c Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

### Art. 269d Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.
- <sup>5</sup> Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

### Art. 270 Anfechtung des Anfangsmietzinses

- <sup>1</sup> Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach der Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:
  - a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
  - b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.
- <sup>2</sup> Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 296d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

### Art. 270a Während der Mietdauer

- <sup>1</sup> Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.
- <sup>2</sup> Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.
- <sup>3</sup> Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

### Art. 270b Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 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 Anfechtung gestaffelter Mietzinse

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

### Art. 270e Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

- Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:
- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
  - b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.