

**Hinweis zum Ausfüllen**

Die Verwendung dieses Formulars ist vom Kanton Basel-Stadt gemäss [Art. 269d](#) OR genehmigt. Es ist von der Vermieterschaft auszufüllen.

## Mitteilung von Mietzinserhöhungen und/oder anderen einseitigen Vertragsänderungen gemäss Obligationenrecht

Der beiliegende Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts ([Art. 269](#), [Art. 269a](#) und [Art. 269d](#) OR) ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

**Mietvertrag**

Nachtrag Nr. zum Mietvertrag vom

   **Vermieterschaft**

Eigentümer/in

vertreten durch

Strasse

Nummer

 

Land

Postleitzahl

Ort

 –  **Mieterschaft**

Name

Strasse

Nummer

 

Land

Postleitzahl

Ort

 –  **Mietobjekt(e)** Adresse wie oben

Strasse

Nummer

 

Land

Postleitzahl

Ort

 –

**Mitteilung**

Gestützt auf Art. 269d des Obligationenrechts wird (werden) folgende Mietzinserhöhung und/oder andere einseitige Vertragsänderung(en) mitgeteilt:

1. Mietzins

ohne Nebenkosten (rein netto)		bisher	neu
– Jahresbetreffnis	Fr.		
– pro Monat	Fr.		
– Heizung	<input type="checkbox"/> à conto Abrechnung <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
– Warmwasser	<input type="checkbox"/> à conto Abrechnung <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
	<input type="checkbox"/> à conto <input type="checkbox"/> pauschal Fr.		
Miete total zahlbar im Monat	Fr.		

3. Weitere Vertragsänderungen

[Empty yellow box for further contract changes]

**Begründung**

Die Vertragsänderungen 1–3 treten in Kraft am

[Date input fields]

Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen (gem. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziffer 5 VMWG)

ja  nein

Begründung der Vertragsänderung(en) 1–3/Sonstige Bemerkungen

[Empty yellow box for justification]

**Rechtsmittel-  
belehrung**

Die Mieterschaft kann diese Mietzinserhöhung sowie die anderen Vertragsänderungen gemäss **Art. 270b OR** innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, als missbräuchlich anfechten.

**Unterschrift**

				Unterschrift
Ort	Datum			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="X"/>

**Hinweis zum  
weiteren Vorgehen**

Dieses Formular ist zu unterschreiben und der Mieterschaft vorzugsweise eingeschrieben und unter Beilage des Auszugs aus dem Obligationenrecht (**Art. 269, Art. 269a** und **Art. 269d OR**) zuzustellen.

[Formular drucken](#)    [Formular speichern](#)    [Formular löschen](#)

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Website  
[www.mietberatung.bs.ch](http://www.mietberatung.bs.ch).

## Auszug aus dem Obligationenrecht

### Art. 269

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

### Art. 269 a

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

#### B. 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

#### C. 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. 269 d

- 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. 270a

#### Während der Mietdauer

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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

- 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

#### 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.