



Mietzinssenkung leicht gemacht - Sparpotential in der Sozialhilfe

Ablauf Schulung
vom 27. August 2012 in Herisau

- Einleitung
- Berechnungstool auf www.mietrecht.ch:
Anleitung und Anwendung mit Beispiel 1
- Selbständiges Üben:
Beispiel 2 - 5
- Weiteres Vorgehen bei Senkungsanspruch

Einleitung

- Mietzins ist an den Hypothekarzinssatz gekoppelt
- bis 10.09.2008 galten kantonale Referenzzinssätze, nun aber ein Schweiz-weit geltender Referenzzinssatz
- wird vom Bundesamt für Wohnungswesen alle drei Monate bekannt gegeben, errechnet sich aus der durchschnittlichen Verzinsung von Hypotheken in der Schweiz
- startete 2008 bei 3.5 %, kontinuierlich gesunken (wirtschaftliches Umfeld und Entwicklungen...), liegt jetzt bei 2.25 %, nächste Publikation am 2. September, wird voraussichtlich länger so tief bleiben
- Vermieter kann folgende vier Punkte verrechnen: Teuerung, allgemeine Kostensteigerung (obwohl vom Gesetz nicht vorgesehen, Praxis der jeweiligen Behörde entscheidend), allfällige wertvermehrnde Investitionen und Mietzinsreserve
- deshalb soll zuerst Berechnung gemacht worden, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt fast mit allen Verträgen Senkungsanspruch besteht (Ausnahmen indexierte und gestaffelte Miete)

Anleitung für die Berechnung der Mietzinsanpassung auf www.mietrecht.ch

mietrechtspraxis/mp
Verlag, Kurse und Seminare zum Mietrecht, Postfach, 8026 Zürich, Telefon 043 243 40 50

Für «mp»-AbonnentInnen:
Abonnent login
Startseite
Kurse & Seminare
mietrechtspraxis/mp
Neuerscheinungen
Landesindex
Hypo-Referenzzins
Mietzinsanpassung
Formular o. Vorgaben
Indexmiete
Mietrecht/Gesetze
Entscheidung
Lebensdauertabelle
wertv. Investitionen
Heiz-/Nebenkosten
Schlichtungsbehörde
Formulare
Newsletter
Kontakt

Berechnung von Mietzinsveränderungen

Sie können entweder unten den Ort der Mietsache eingeben und das Berechnungsformular enthält bereits die wichtigsten Berechnungsfaktoren. Oder: Wenn Sie alle Berechnungsfaktoren vollständig haben, können Sie die Berechnung auf dem speziellen [Formular ohne Vorgaben](#) vornehmen.

Ort: Herisau **Ort wechseln**

Der Mietzins:

<input type="checkbox"/> Monatliche Nettomiete	Fr. pro Monat	<input type="text" value="0"/>	bei letzter Anpassung oder Vertrag
<input type="checkbox"/> Allfällige Nebenräume	Fr. pro Monat	<input type="text" value="0"/>	bei letzter Anpassung oder Vertrag
<input type="checkbox"/> Heiz- und Nebenkosten			keine Eingabe

Der Referenzzins (Hypothekarzins)

<input type="checkbox"/> Kanton der Liegenschaft	Appenzell AR (gem. Ortseingabe)		
<input type="checkbox"/> Monat/Jahr letzte Mietzinsanpassung	August	2012	letzte Erhöhung oder Vertrag (nimmt 1. des Monats) Kündigungsfrist beachten; nimmt Folgemonat (s. Hilfe)
<input type="checkbox"/> Monat/Jahr nächster Kündigungstermin	August	2012	

Die Teuerung

<input type="checkbox"/> Indexbasis		2010	
Monat/Jahr letzte Teuerungsaufrechnung	August	2012	letzte Erhöhung oder Vertrag
aktueller Monat/Jahr	August	2012	nimmt Vormonat (s. Hilfe)

Die allgemeinen Kostensteigerungen

<input type="checkbox"/> Pauschalsatz	10% der Teuerung		Praxis der Behörde: 10% der Teuerung (sofern Anwendung der Pauschale nicht bestritten)
Monat/Jahr letzte Kostenaufrechnung	August	2012	Erhöhung oder Vertrag, nimmt Folgemonat
aktueller Monat/Jahr	August	2012	wird mitberechnet (s. Hilfe)

Sonderfälle
Wertvermehrende Investitionen und Vorbehalte werden nicht berechnet. Sie dienen hier lediglich als Ergänzung, damit sämtliche Berechnungsfaktoren aufgeführt sind.

Wertvermehrende Investitionen

<input type="checkbox"/> Mietzinsanpassung in Franken	<input type="text" value="0"/>	wird so übernommen
oder		
<input type="checkbox"/> Mietzinsanpassung in Prozent	<input type="text" value="0"/>	wird so übernommen
Mietzinsvorbehalt (Reserve)		
<input type="checkbox"/> Mietzinsanpassung in Franken	<input type="text" value="0"/>	wird so übernommen
oder		
<input type="checkbox"/> Mietzinsanpassung in Prozent	<input type="text" value="0"/>	wird so übernommen

Berechnen

[Nach oben](#)

1. http://www.mietrecht.ch aufrufen
2. links im Menu Mietzinsanpassung anklicken

3. mit Postleitzahl korrekte Ortschaft angeben
→ Ort, wo das Mietobjekt liegt (≠ Wohnort Mieter / Vermieter)

4. Nettomiete angeben
→ beachte: ohne Akonto- / Pauschalbeträge für Nebenkosten, Garage etc.

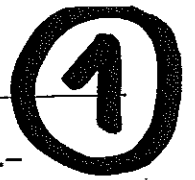
5. Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung (nur wenn diese auf dem offiziellen Formular erfolgte!) angeben, falls keine vorhanden: Datum des Vertragsabschlusses
→ Eintragung erfolgt unbeachtlich der Angaben im Vertrag zum Hypothekar- / Referenzzinssatz (seit 2008)

6. Kündigungsfrist und allenfalls -termine sind aus dem Vertrag ersichtlich
→ jede Mietvertragsänderung, somit auch Erhöhung oder Senkung des Mietzinses, ist erst nach dem nächsten Kündigungstermin wirksam

7. Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung angeben, falls keine vorhanden: Datum des Vertragsabschlusses
→ Indexbasis aus dem Vertrag ersichtlich, sonst jene vor Vertragsabschluss wählen

8. Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung angeben, falls keine vorhanden: Datum des Vertragsabschluss
→ Praxis der jeweiligen Behörde wird automatisch erfasst, wenn man richtige Ortschaft eingeben hat

9. kann für unsere Berechnungsweise frei gelassen werden



Mietvertrag für Wohnräume

© Schweizerischer MieterInnen- und Mieterverband/Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 044 243 40 40, Preis Fr. 4.-

1. Vertragsparteien

1.1. Vermieterin/Vermieter: Gabriela Müstler

Vertreten durch: Treuhandbüro Legal GmbH, Oberdorfstrasse 333, 9100 Herisau

1.2. Mieterin/Mieter: Daniel Exempel

Name d. Ehegatten/In:

Mitmieter/Innen:

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nummer, Bei Familienwohnungen Name des Ehegatten/der Ehegattin, bei Mitmieter Name(n) des/der Solidarpartner(in)

2. Mietsache

2.1. Mietobjekt: 3 - Zimmer-Wohnung 7. Etage, links
Kasernenstrasse 666, 9100 Herisau
(Zimmerzahl, Ort, Strasse, Stockwerk)

2.2. zur Benützung als: Familienwohnung Wohnung Unverheirateter Zweitwohnung Ferienwohnung
 Möbliertes Zimmer

2.3. Nebenräume: sep. Zimmer Keller(abteil) Estrich(abteil) Mansarde
 Garage(n) Nr. Abstellplatz Nr. Einstellplatz Nr. 999

2.4. Zur Mitbenützung: Waschküche Wäschehängeplatz Trockenraum Garten

3. Mietzeit und Kündigung

3.1. Mietbeginn: am 01. Mai 2010
(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

3.2. Mietdauer: auf unbestimmte Zeit erstmals kündbar auf den 30. April 2011
 feste Vertragsdauer bis:
(Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe Punkt 6 / Besondere Vereinbarungen)

3.3. Kündigungs-
bestimmungen: Kündigungsfrist*: drei Monate
Kündigungstermin(e): auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember

auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende:

*Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate (möbliertes Zimmer 2 Wochen). Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/die Vermieterin ist auf Begehren des Mieters/der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/die Mieterin hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Für die Kündigung von Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 14) in den «Allgemeinen Bedingungen». Beachte auch deren Ziff. 19 (Ausserterminliche Kündigung)

4. Mietzins

4.1. Netto-Mietzins:	Wohnung	Fr.	1,500.00
(monatlich)	Garage / Abstellplatz	Fr.	100.00
		Fr.	
		Fr.	

4.2. Nebenkosten:	Heizung- und Warmwasserkosten	<input checked="" type="checkbox"/> akonto <input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	100.00
	Wasser- und Abwasserkosten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	50.00
	Radio / TV	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	20.00
	Hauswartung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	30.00
	Liftservice	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	20.00
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fr.	

zahlbar je zu Beginn des laufenden Monats (total): Fr. 1,820.00

4.3. Abrechnung:

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt: 30. Juni

4.4. Indexierter Mietzins:

Der Mietzins ist zu % indexiert*. Er beruht auf der Indexbasis von Punkten.

Stand: (Monat/Jahr) des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis:

*Ein Mietvertrag mit indexiertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein (s. auch Ziff. 16B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die höchstzulässige Indexierung beträgt 100% des Landesindex der Konsumentenpreise.

4.5. Berechnungsgrundlagen:

Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von Prozent.

Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei Punkten.

Stand: (Monat/Jahr) Februar 2010 Basis: 2005

Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis: (Monat/Jahr) Februar 2010

4.6. Vorbehalt*:

(Mietzinsreserve)

Der Mietzins ist zu % bzw. zu Fr. monatlich nicht kostendeckend.

Begründung:

*Der Vorbehalt (oder «Mietzinsreserve») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

5. Sicherheitsleistungen

5.1. Kautions:

Der Mieter/die Mieterin leistet eine Kautions von Fr. 1500.00 Diese ist zu bezahlen:

bei Vertragsunterzeichnung bis spätestens Mietantritt bis spätestens

Die Kautions wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters/der Mieterin hinterlegt (siehe Art. 257a OR).

6. Besondere Vereinbarungen

Der Mieter ist berechtigt, das Objekt unterzuvermieten.

Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:

«Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (s. Rückseite) Hausordnung

Weitere Beilagen:

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts Art. 253–274g.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter/die Vermieterin:

vertreten durch:

Der Mieter/die Mieterin*:

Datum:

Datum: 12.02.2010

Datum: 15.02.2010

* Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen SoGdarmieterrinnen bzw. SoGdarmietern zu unterzeichnen.

mp/mietrechtspraxis
Berechnung von Mietzinsveränderungen gem. Art. 269d OR



Kanton Appenzell AR

Berechnung der Mietzinsveränderung

Mietzins	seit: 1. Februar 2010	ab: 1. Dezember 2012
Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	1500.00 SFr.	1371.81 SFr.
allfällige Nebenräume	0.00 SFr.	0.00 SFr.
Nebenkosten		
allfällige Nebenkosten unverändert ¹	-	-
Total Nettomietzins (inkl. Nebenräume)	1500.00 SFr.	1371.81 SFr.

Begründung der Anpassung der einzelnen Kostenfaktoren

Veränderung der Hypothekarzinsen	von 3.00% auf 2.25% : -8.26% = SFr. -123.85
Verrechnung von 40% der Teuerung	von 103.7 Pkt. auf 103.1 Pkt. : -0.23% = SFr. -3.47
allg. Kostensteigerungen (10% der Teuerung)	vom 01.03.2010 bis 01.07.2012 : -0.06% = SFr. -0.87
Wertvermehrende Investitionen²	0.00% = SFr. 0.00
Vorbehalt/Reserve³	0.00% = SFr. 0.00
Total Veränderung des Mietzinses	-8.55% = SFr. -128.19

Kostenstände der einzelnen Berechnungsfaktoren des neuen Mietzinses

Hypothekarzins	Stand: 1. Dezember 2012, Kanton Appenzell AR	2.25%
Teuerung	Indexbasis: 2005 = 100 (103.1 Pkt)	aufgerechnet bis Jul 2012
allg. Kostensteigerungen	Pauschale: 10% der Teuerung	aufgerechnet bis 01.07.2012

Hinweise:

¹ = *Nebenkosten (gem. Angaben des Vermieters)*

Die Nebenkosten werden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Sie sollten in der Regel unverändert bleiben. Werden jedoch bisherige Nebenkosten erhöht so muss dies begründet werden und/oder der Mietzins muss entsprechend gesenkt werden.

² = *Wertvermehrende Investitionen (gem. Angaben des Vermieters)*

Diese Angabe wurde unüberprüft in die Berechnung der Mietzinsveränderung einbezogen. Wird dieser Mietzins erhöhungsgrund vom Mieter akzeptiert (bzw. die Erhöhung nicht angefochten) sind die Investitionen im begründeten Umfang abgegolten.

³ = *Reserve/Vorbehalt (gem. Angaben des Vermieters)*

Die sog. Mietzinsreserve (oder «Vorbehalt») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, er habe noch eine unausgeschöpfte Mietzins Erhöhung zu gut. Wird diese Erhöhung vorgenommen und vom Mieter bzw. von der Mieterin nicht angefochten wird sie rechtskräftig und ist im begründeten Umfang abgegolten.

[Seite ausdrucken](#)

[neue Suche](#)

[Redacted]

Telefon: [Redacted]
Fax: [Redacted]
E-Mail: [Redacted]

MIETVERTRAG FÜR WOHNUNG

Vertragspartei(en)

Vermieter(in):

Herr: [Redacted]

vertreten durch [Redacted]

Telefon: [Redacted]

Mieter(in): [Redacted]

Mietobjekt

Mietliegenschaft:

[Redacted] *Flersau*

Lieg.-Nr. [Redacted]

Mietobjekt:

4 1/2-Zimmerwohnung 1003

Objekt-Nr. [Redacted]

Stockwerk:

2. Stock

Lage:

links

Familienwohnung:

nein

Anzahl Pers.: [Redacted]

Benützungsart:

Wohnung

Nebenräume:

zur Mitbenützung:

Mietbeginn und Kündigung

Mietbeginn:

15. August 2011, 12 Uhr mittags

Kündigungsbestimmung:

3 monatlich im Voraus auf Ende März, Juni und September

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, ferner durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume. Bei ausserterminlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten.

Mietzins und Nebenkosten

Nettomietzins	Fr.	2'070.00
Akonto Heiz-/Nebenkosten	Fr.	220.00
Total Mietzins	Fr.	2'290.00

zahlbar monatlich im Voraus auf den 1. des Monats

Reinigungskosten beim Auszug nach effektivem Aufwand zulasen Mieter. (gemäss Punkt 6.7 Separate Vereinbarungen)

Telefon:
Fax:
E-Mail:

Mietzinsbasis

Hypothekarzinssatz 2,760 %
Landesindex per 06.2011 = 161,90 Punkte
Kostensteigerungen bis 06.2011 ausgeglichen

Sicherheitsleistung

Das Mietzinsdepot ist zahlbar an den Vermieter zur Anlage bei einer Bank.
Das Mietzinsdepot beträgt Fr. 6'870,00

Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Anwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Bestimmungen über das Depot

Zur Sicherheitsleistung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kautions (siehe oben: Depot) vereinbart.

Art. 257a OR

Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innen einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Heiz- & Nebenkosten

Betriebskosten

Als Stichtag gilt der 31. Dezember

Als Kosten werden abgerechnet:

- Energieverbrauch (Öl/Gas/Fernwärme o.a.)
- Wasseraufbereitungskosten
- Tank- und Boilerrevision
- Tankversicherung
- Kaminfeger / Feuerungskontrolle / Heizanlagebedienung
- Brenner- und Rumpfanstrom
- Serviceabonnemente Heizung
- Energie allgemein, Kehricht, Wasser/Abwasser/Metachwasser
- Serviceabonnemente und Kleinreparaturen Apparate und Anlagen
- Radio + TV-Anschlussgebühren
- Hauswartung inkl. Umgebungspflege inkl. Spesen und Versicherungsbeiträge
- Abrechnungskosten

Separate Vereinbarungen

- 1.) Der Mieter ist verpflichtet, sich inner 10 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde zu melden (Anmeldung und Adressänderung).
- 2.) Jegliches Aufstellen und oder Anbringen von Parabolspiegeln an oder auf persönlichen oder allgemeinen Gebäudeteilen ist dem Mieter strengstens untersagt.
- 3.) Die Namensschilder für Sonnenerre und Briefkästen werden von der Verwaltung in Auftrag gegeben und dem Mieter in Rechnung gestellt.
- 4.) Bei einer Vertragszeit unter einem Jahr werden dem Mieter für allgemeine Verwaltungsumtriebe Fr. 250,00 in Rechnung gestellt.

[REDACTED]

[REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

5.) Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes: Die Miete endet mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt wurde.

6.) Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. Balkone, Keller- und Estrichräume, Fahrzeugplätze usw.) samt Apparaten in gründlich gereinigtem Zustand zurückzugeben. Bei ungenügender Reinigung ist der Vermieter berechtigt eine gründliche Reinigung der Mieträume auf Kosten des Mieters durchzuführen.

Die Behebung allfälliger durch den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen.

Die Feststellung allfälliger Mängel, für die der Mieter verantwortlich gemacht wird, muss sofort nach der Wohnungsübernahme erfolgen. Mängel, welche bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, sind dem ausgezogenen Mieter sofort nach der Entdeckung zu melden.

Auf Verlangen einer Mietpartei nimmt der kommunale Wohnungsexperte ein Protokoll über den Zustand der Wohnung auf.

Der Mieter übernimmt die Wohnung wie sie bei der Besichtigung für in Ordnung befunden wurde.

Kleinreparaturen an der gemieteten Sache welche die Reparaturkosten von Fr. 160.00 nicht überschreiten, gehen voll zu Lasten der Mieterschaft.

Vertragsbestandteile

Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, Ausgabe 1997, die Hausordnung bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar davon erhalten haben und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zur Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

[REDACTED] 2. August 2011

Vermieter: [REDACTED]

Der/ Die Mieter/in

[REDACTED]

mp/mietrechtspraxis**Berechnung von Mietzinsveränderungen gem. Art. 269d OR****Kanton Appenzell AR****Berechnung der Mietzinsveränderung**

Mietzins	seit: 1. August 2011	ab: 1. April 2013
Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	2070.00 SFr.	1936.85 SFr.
allfällige Nebenräume	0.00 SFr.	0.00 SFr.
Nebenkosten		
allfällige Nebenkosten unverändert ¹	-	-
Total Nettomietzins (inkl. Nebenräume)	2070.00 SFr.	1936.85 SFr.

Begründung der Anpassung der einzelnen Kostenfaktoren

Veränderung der Hypothekarzinsen	von 2.75% auf 2.25% : -5.66% = SFr. -117.17
Verrechnung von 40% der Teuerung	von 161.9 Pkt. auf 159.4 Pkt. : -0.62% = SFr. -12.79
allg. Kostensteigerungen (10% der Teuerung)	vom 01.07.2011 bis 01.07.2012 : -0.15% = SFr. -3.20
Wertvermehrende Investitionen ²	0.00% = SFr. 0.00
Vorbehalt/Reserve ³	0.00% = SFr. 0.00
Total Veränderung des Mietzinses	-6.43% = SFr. -133.15

Kostenstände der einzelnen Berechnungsfaktoren des neuen Mietzinses

Hypothekarzins	Stand: 1. April 2013, Kanton Appenzell AR	2.25%
Teuerung	Indexbasis: 1982 = 100 (159.4 Pkt)	aufgerechnet bis Jul 2012
allg. Kostensteigerungen	Pauschale: 10% der Teuerung	aufgerechnet bis 01.07.2012

→ 2 - hier speziell zu beachten:

- Kündigung ist nur dreimal im Jahr möglich, nämlich auf Ende März, Juni und September mit jeweils 3 Monaten Kündigungsfrist
- Vertragszeitpunkt ist der ‚August 2011‘, beim Landesindex wird aber der Stand ‚Juni 2011‘ und bei der Kostensteigerung ‚Juni 2011‘ angegeben
→ diese zwei Monate Diskrepanz zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind noch akzeptabel und können deshalb so in die Berechnung eingetragen werden (~ Schmerzgrenze bei etwa drei-vier Monaten)

Mietlegenschaft: [redacted] Ferisau
Objekt Nr.: [redacted]

Vermieter/Vermieterin: [redacted] vertreten durch: [redacted]

Mieter/Mieterin: [redacted] Ehepartnerin/Ehepartner, Solidarpartnerin/Solidarpartner: [redacted]

Die Mieterinnen/Mieter haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis

1. **Mietsache**
Mietobjekt: 4-Zimmerwohnung Lage: 1. Obergeschoss
Nebenträume: 1 Keller Estrich sonstiges: [redacted]

2. **Mietdauer und Kündigung**
Mietbeginn: 01. Juli 2011 14.00 Uhr
[redacted]
Kündigungsfrist: [redacted] 3 Monate, jeweils auf Ende Mai + November

3. Mietzins und Nebenkosten		
3.1 Nettomietzins für die Wohnung	Fr.	2'000.00
3.2 Nettomietzins für <u>[redacted]</u>		
Total Nettomietzins	Fr.	2'000.00
3.3 Heizungs- und Warmwasserkosten	auf Abrechnung/paroxaxxxxx	Fr. 140.00
3.4 Folgende Betriebskosten:		
<small>Allgemein: Strom Serviceabonnemente für Lift, Föhnbooster, Waschmaschine/Trockner, Garat, Geschirrspüler, Gartenunterhalt, Hauswartkosten (inkl. Treppenhauseinigung, Schneeräumung), Gebühren für Kehrichtabfuhr, Wasserkühl, Aufbereitung, Abwasser, Meteorwasser, Kanalschlösser, Fernsehen (inkl. Umheberrichte, Verwaltungshonorar für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.</small>		
Total Betriebskosten	auf Abrechnung/paroxaxxxxx	Fr. 130.00
Total Mietzins und Nebenkosten	Fr.	2'270.00
zahlbar:	<input checked="" type="checkbox"/> monatlich <input type="checkbox"/> vierteljährlich	im Voraus, spätestens am 1. des Monats

4. **Mietzinsbasis**
 = Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Dezember 2005 Punkte 103.4
 = Hypothekenzinssatz % 3.0%
 = Die Kostensteigerung gemäss Art. 269a/b OR, Art. 12 VMWG ist ausgeglichen bis zum August 2010
[redacted]
 Daraus ergibt sich zur Zeit eine nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve von monatlich [redacted] Fr.
 deren Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleibt. [redacted] oder %

5. **Sicherheitsleistung**
 Die Mieterin/Der Mieter bezahlt eine Sicherheitsleistung von [redacted] Fr. kein Mietzinsdepot
 bei Vertragsabschluss gemäss Artikel 5 AVB* [redacted] oder bis spätestens:

Integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bilden ferner die dem/der MieterIn ausgehändigten und von allen Parteien ausdrücklich anerkannten Allgemeinen Vertragsbestimmungen AVB 1992 sowie folgende Beilage(n):
 Hausordnung Nachträge Nr. [redacted] Besondere Bestimmungen
 Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll abgegeben.

Datum: [redacted] Ferisau, 23. Mai 2011

Vermieterin/Vertretung: [redacted] MieterIn: [redacted] Ehepartnerin, Solidarpartnerin: [redacted]

Bitte jedes Blatt original unterzeichnen!

mp/mietrechtspraxis
Berechnung von Mietzinsveränderungen gem. Art. 269d OR



Kanton Appenzell AR

Berechnung der Mietzinsveränderung

Mietzins	seit: 1. Mai 2011	ab: 1. Juni 2013
Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	2000.00 SFr.	1868.94 SFr.
allfällige Nebenräume	0.00 SFr.	0.00 SFr.
Nebenkosten		
allfällige Nebenkosten unverändert ¹	-	-
Total Nettomietzins (inkl. Nebenräume)	2000.00 SFr.	1868.94 SFr.

Begründung der Anpassung der einzelnen Kostenfaktoren

Veränderung der Hypothekarzinsen	von 2.75% auf 2.25% : -5.66% = SFr. -113.21
Verrechnung von 40% der Teuerung	von 100.8 Pkt. auf 99 Pkt. : -0.71% = SFr. -14.29
allg. Kostensteigerungen (10% der Teuerung)	vom 01.06.2011 bis 01.07.2012 : -0.18% = SFr. -3.57
Wertvermehrende Investitionen²	0.00% = SFr. 0.00
Vorbehalt/Reserve³	0.00% = SFr. 0.00
Total Veränderung des Mietzinses	-6.55% = SFr. -131.06

Kostenstände der einzelnen Berechnungsfaktoren des neuen Mietzinses

Hypothekarzins	Stand: 1. Juni 2013, Kanton Appenzell AR	2.25%
Teuerung	Indexbasis: 2010 = 100 (99 Pkt)	aufgerechnet bis Jul 2012
allg. Kostensteigerungen	Pauschale: 10% der Teuerung	aufgerechnet bis 01.07.2012

→ 3 - hier speziell zu beachten:

- Kündigung ist nur zweimal im Jahr möglich, nämlich auf Ende Mai und November mit jeweils 3 Monaten Kündigungsfrist
- Vertragszeitpunkt ist der ‚Mai 2011‘, beim Landesindex wird aber der Stand ‚Dezember 2005‘ und bei der Kostensteigerung ‚August 2010‘ angegeben
 → dies ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht zulässig (müsste sonst explizit als Vorbehalt ausgeschieden werden, was hier nicht der Fall ist)
 → in die Berechnung sind deshalb bei Landesindex und Kostensteigerung ‚Mai 2011‘ einzutragen

Mietvertrag

Vermieter: [Redacted] Referenznummer: [Redacted]
 Vertreter durch: [Redacted] Vermieter: [Redacted]
 Mieter 1: [Redacted] Mieter 2: [Redacted]
 [Redacted]
 Tel: [Redacted]
 Liegenschaft: [Redacted] 9100 Herisau

1. Mietsache Benützung als Wohnung Stock/Lage 1. OG II Anzahl Personen 4 Anzahl Zimmer 4,5 ZW Fläche m ² ca Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume: Waschküche Besonderes: Nebenräume zur Alleinbenützung Keller	2. Mietzins Nettomietzins pro Jahr Fr. 11'280.- Akonto Nebenkosten pro Jahr Fr. 2'880.- Bruttomietzins pro Jahr Fr. 14'160.- Pro Monat werden fällig: Nettomiete Fr. 940.- Akonto alle Nebenkosten Fr. 240.-
3. Mietzinsbasis / -reserve Landesindex 102,6 Punkte / Stand: Dez. 07 Hypothekenzinssatz 3 % Prozent / Stand: 1. April 08 Kostensteigerung berücksichtigt bis Juni 2004 Mietzins-Reserve aufgrund Mietzins-Basis ungenügender Rendite Orts- und Quartierüblichkeit: 10% <small>Die Vermieterin behält sich vor die aufgelohten Mietzins-Reserven zu einem späteren Zeitpunkt gesenkt zu werden</small>	Total Fr. 17'80.- Zahlfbar am 1. Tag des Monats Kautions Fr. 2'360.-

4. Mietbeginn und Kündigung
 Mietbeginn am [Redacted] Vertragsablauf per [Redacted]
 Kündigungsbestimmungen: 3-monatlich zum voraus auf jedes Monatsende (ausser Dezember)
 frühestens auf den [Redacted] Stillschweigende Vertragserneuerung
 (ist der Mietvertrag auf zwei Mieter abgeschlossen) bzw. handelt es sich um eine Familienwohnung; so ist die Kündigung durch beide Mieter bzw. beide Ehepartner zu unterzeichnen.

5. Besondere Vereinbarungen
 Der Mieter verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden abzuschliessen.
 Der Mieter hat das Recht einen Nachmieter zu stellen welcher für Vermieter und Mitmieter akzeptabel ist.
 Nebenkosten beinhalten: Heizungskosten, Wasserzins und Kanalisationskosten, Kehrichtabfuhr, Strom allgemein, Fernsehgebühren, Hauswartung, Liftunterhalt und -betrieb, Gartenunterhalt, Waschmaschinenunterhalt und Reparaturen, Wasseraufbereitung.
 Der Mieter übernimmt die Wohnung in beschlagnahmtem, also im jetzigen Zustand, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

Für die Miete gelten die Bestimmungen dieses Vertrages Änderungen oder Ergänzungen sind durch schriftliche Nachträge zu diesem Mietvertrag zu vereinbaren. Integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bilden ferner folgende dem Mieter ausgehandelte und von den Parteien ausdrücklich anerkannte Beilagen:

Allg. Bestimmungen zum Mietvertrag Ausgabe 1998 Sicherstellungsvereinbarung.

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch

Ort und Datum: [Redacted] Ort und Datum: [Redacted] Ort und Datum: [Redacted]
 [Redacted] [Redacted] [Redacted]
 [Redacted] [Redacted] [Redacted]
 [Redacted] [Redacted] [Redacted]

Dieser Vertrag wird erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsültig

mp/mietrechtspraxis
Berechnung von Mietzinsveränderungen gem. Art. 269d OR



Kanton Appenzell AR

Berechnung der Mietzinsveränderung

Mietzins	seit: 1. August 2010	ab: 1. Dezember 2012
Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	940.00 SFr.	861.44 SFr.
allfällige Nebenräume	0.00 SFr.	0.00 SFr.
Nebenkosten		
allfällige Nebenkosten unverändert ¹	-	-
Total Nettomietzins (inkl. Nebenräume)	940.00 SFr.	861.44 SFr.

Begründung der Anpassung der einzelnen Kostenfaktoren

Veränderung der Hypothekarzinsen	von 3.00% auf 2.25% : -8.26% = SFr.	-77.61
Verrechnung von 40% der Teuerung	von 99.2 Pkt. auf 99 Pkt. : -0.08% = SFr.	-0.76
allg. Kostensteigerungen (10% der Teuerung)	vom 01.09.2010 bis 01.07.2012 : -0.02% = SFr.	-0.19
Wertvermehrende Investitionen ²		0.00% = SFr. 0.00
Vorbehalt/Reserve ³		0.00% = SFr. 0.00
Total Veränderung des Mietzinses		-8.36% = SFr. -78.56

Kostenstände der einzelnen Berechnungsfaktoren des neuen Mietzinses

Hypothekarzins	Stand: 1. Dezember 2012, Kanton Appenzell AR	2.25%
Teuerung	Indexbasis: 2010 = 100 (99 Pkt.)	aufgerechnet bis Jul 2012
allg. Kostensteigerungen	Pauschale: 10% der Teuerung	aufgerechnet bis 01.07.2012

→ 4 - hier speziell zu beachten:

- Kündigung ist jeden Monat möglich, ausser Dezember
- Vertragszeitpunkt ist der ‚August 2010‘, beim Landesindex wird aber der Stand ‚Dezember 2007‘, beim Hypothekarzinssatz der Stand ‚April 2008‘ und bei der Kostensteigerung ‚Juni 2004‘ angegeben
 - dies ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht zulässig (müsste sonst explizit als Vorbehalt ausgeschieden werden, was hier nicht der Fall ist)
 - in die Berechnung sind deshalb bei Landesindex und Kostensteigerung ‚August 2010‘ einzutragen
- im Vertrag ist ein Mietzinsvorbehalt von 10 % wegen Orts- und Quartierüblichkeit eingetragen worden, was auch im späteren Vorgehen ein beliebtes Argument der Vermieter ist um den Mietzins zu senken
 - dies kann ignoriert werden: es ist praktisch unmöglich die Orts- und Quartierüblichkeit zu beweisen (es müssten fünf in Grösse, Zimmerzahl, Lage, Zustand, Ausbau vergleichbare Wohnungen im gleichen Stadtquartier oder Gemeinde aus der gleichen Bauperiode vorgelegt werden, die nicht dem gleichen Eigentümer gehören, Inserate reichen nicht, das Bundesgericht hat jüngst die Vergleichbarkeit zweier Wohnungen abgelehnt, weil die eine Wohnung über einen Kabelanschluss verfügte und die Andere nicht)

Mietvertrag für Wohnräume

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband/Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 044 243 40 40, Prefs Fr. 4.-

1. Vertragsparteien

1.1. Vermieterin/Vermieter:

Vertreten durch:

1.2. Mieterin/Mieter:

Name d. Ehegatten/in:

Mitmieter/Innen:

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nummer. Bei Familienwohnungen Name des Ehegatten/der Ehegattin, bei Mitmieter Name(n) des/der Solidarpartner(in)

2. Mietsache

2.1. Mietobjekt:

3 - Zimmer-Wohnung
Oberdorfstrasse 222, Jfensau
(Zimmerzahl, Ort, Strasse, Stockwerk)

2.2. zur Benützung als:

- Familienwohnung Wohnung Unverheirateter Zweitwohnung Ferienwohnung
 Möbliertes Zimmer

2.3. Nebenräume:

- sep. Zimmer Keller(abteil) Estrich(abteil) Mansarde
 Garage(n) Nr. 101 Abstellplatz Nr. Einstellplatz Nr.

2.4. Zur Mitbenützung:

- Waschküche Wäschehängeplatz Trockenraum Garten

3. Mietzeit und Kündigung

3.1. Mietbeginn:

am 1. Juli 1998
(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

3.2. Mietdauer:

- auf unbestimmte Zeit erstmals kündbar auf den 30. Juni 1999
 feste Vertragsdauer bis:
(Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe Punkt 6 / Besondere Vereinbarungen)

3.3. Kündigungs-
bestimmungen

- Kündigungsfrist:* drei Monate
KündigungstermIn(e): auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember

auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende:

*Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate (möbliertes Zimmer 2 Wochen). Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/die Vermieterin ist auf Begahren des Mieters/der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/die Mieterin hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Für die Kündigung von Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 14) in den «Allgemeinen Bedingungen». Beachte auch deren Ziff. 19 (Ausserterminliche Kündigung)

4. Mietzins

4.1. Netto-Mietzins:
(monatlich)

Wohnung

Fr. 1150.-

Garage / Abstellplatz

Fr. 200.-

4.2. Nebenkosten:

Heizung- und Warmwasserkosten

akonto pauschal

Fr. 50.-

Wasser- und Abwasserkosten

Fr.

Radio/TV*

Fr.

Hauswartung

Fr. 20.-

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

zahlbar je zu Beginn des laufenden Monats (total): Fr. 1420.-

4.3. Abrechnung: Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt: 30. Juni ...

4.4. Indexierter Mietzins: Der Mietzins ist zu ... % indexiert*. Er beruht auf der Indexbasis von ... Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) ... des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis: ...

*Ein Mietvertrag mit indexiertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein (s. auch Ziff. 16B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die höchstzulässige Indexierung beträgt 100% des Landesindex der Konsumentenpreise.

4.5. Berechnungsgrundlagen: Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von ... 4% Prozent.
Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei ... 104,1 Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) April 1998 Basis: 1995
Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis: (Monat/Jahr) April 1998

4.6. Vorbehalt* (Mietzinsreserve): Der Mietzins ist zu ... % bzw. zu Fr. ... monatlich nicht kostendeckend.
Begründung: ...

*Der Vorbehalt (oder «Mietzinsreserve») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

5. Sicherheitsleistungen

5.1. Kautions: Der Mieter/die Mieterin leistet eine Kautions von Fr. ... 150 ... Diese ist zu bezahlen:
 bei Vertragsunterzeichnung bis spätestens Mietantritt bis spätestens ... 30.05.1998
Die Kautions wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters/der Mieterin hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

6. Besondere Vereinbarungen

keine Klausuren erlaubt

Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:
 «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (s. Rückseite) Hausordnung

Weitere Beilagen: ...

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts Art. 253–274g.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter/die Vermieterin: vertreten durch: Der Mieter/die Mieterin:*

Datum: 08.05.1998 Datum: Datum: 09.05.1998

Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters


gemäss Art. 269 ff. des Obligationenrechts (OR)

Dieses Formular gilt für den Kanton Appenzell Ausserrhoden.

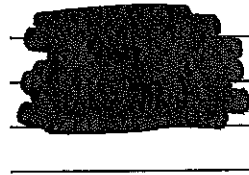
Die in diesem Formular mitgeteilte Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung ist amtlich noch nicht geprüft worden.

Ort und Datum: Glenisau, 03.04.2009

ABSENDER:



EINGESCHRIEBEN



Wohnung */Geschäftsräume* in der Liegenschaft:

Ortschaft: Glenisau Str.:  Nr.:  Stockwerk: 

Gestützt auf Art. 269 d OR geben wir Ihnen folgendes bekannt:

1. Mietzinserhöhung	bisher	neu	
a) Mietzins (ohne Nebenkosten) für:			
Wohnung	<u>1150.-</u>	<u>1'213.70</u>	per Monat/Jahr*
Garage/Abstellplatz	<u>200.-</u>	<u>200.-</u>	per Monat/Jahr*
b) Nebenkosten (*akonto/pauschal) für:			
<u>Heizung + Warmwasser</u>	<u>50.-</u>	<u>100.-</u>	per Monat/Jahr*
<u>Flusswartung</u>	<u>20.-</u>	<u>80.-</u>	per Monat/Jahr*
			per Monat/Jahr*
Total Mietzins inkl. Nebenkosten	<u>1'420.-</u>	<u>1'593.70</u>	per Monat/Jahr*

c) Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhung: 01.08.2009

d) Begründung der Erhöhung: Teuerung + allg. Kostensteigerung ausgeglichen bis April 2009 / Akontobetrag-Anpassung

2. Andere einseitige Vertragsänderung

a) Umschreibung: _____

b) Zeitpunkt des Inkrafttretens: _____

c) Begründung: _____

Anfechtung: Diese Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der paritätischen Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Rathaus, 9043 Trogen, als missbräuchlich angefochten werden. Die Anfechtung ist schriftlich unter Beilage dieses Formulars und des Mietvertrages einzureichen.

* Nichtzutreffendes streichen


(Unterschrift)

mp/mietrechtspraxis
Berechnung von Mietzinsveränderungen gem. Art. 269d OR



Kanton Appenzel AR

Berechnung der Mietzinsveränderung

Mietzins	seit: 1. April 2009	ab: 1. Dezember 2012
Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	1213.70 SFr.	1054.78 SFr.
allfällige Nebenräume	0.00 SFr.	0.00 SFr.
Nebenkosten		
allfällige Nebenkosten unverändert ¹	-	-
Total Nettomietzins (inkl. Nebenräume)	1213.70 SFr.	1054.78 SFr.

Begründung der Anpassung der einzelnen Kostenfaktoren

Veränderung der Hypothekarzinsen	von 3.50% auf 2.25% :-13.04% = SFr. -158.31
Verrechnung von 40% der Teuerung	von 99.1 Pkt. auf 99 Pkt. : -0.04% = SFr. -0.49
allg. Kostensteigerungen (10% der Teuerung)	vom 01.05.2009 bis 01.07.2012 : -0.01% = SFr. -0.12
Wertvermehrende Investitionen ²	0.00% = SFr. 0.00
Vorbehalt/Reserve ³	0.00% = SFr. 0.00
Total Veränderung des Mietzinses	-13.09% = SFr. -158.92

Kostenstände der einzelnen Berechnungsfaktoren des neuen Mietzinses

Hypothekarzins	Stand: 1. Dezember 2012, Kanton Appenzel AR	2.25%
Teuerung	Indebasis: 2010 = 100 (99 Pkt)	aufgerechnet bis Jul 2012
allg. Kostensteigerungen	Pauschale: 10% der Teuerung	aufgerechnet bis 01.07.2012

→ 5 - hier speziell zu beachten:

- Kündigung ist jeden Monat möglich, ausser Dezember
- Ausgangspunkt für die Berechnung ist in diesem Fall ‚April 2009‘ und nicht ‚Mai 1998‘ (Datum letzte Anpassung des Vertrages und nicht Vertragsabschluss)
- analog dazu ist auch bei der Teuerung und allgemeinen Kostensteigerung ‚April 2009‘ einzutragen
 → auch dann, wenn dies in der Begründung nicht explizit nochmals erwähnt ist
- Exkurs: Die Erhöhung des Nettomietzinses im April 2009 war nicht rechtmässig. Wenn der Mieter diese aber nicht angefochten hat, muss wohl oder übel mit diesem Netto-Mietzins gerechnet werden.

Anleitung weiteres Vorgehen

1. Ausgangspunkt:

Die Berechnung hat ergeben, dass die Mieterin Anspruch auf eine Senkung des Mietzinses hat. Die Vermieterin hat bisher von sich aus keine Senkung des Mietzinses angezeigt.

2. Senkungsbegehren:

In einem Schreiben wird die Vermieterin aufgefordert, den Mietzins zu senken. Am besten legt man einen Ausdruck der Berechnung gleich bei. Das Schreiben muss von allen Mietern, also auch den mitunterzeichneten Solidarmietern im Vertrag, unterschrieben werden. Falls die Wohnung als Familienwohnung dient, muss auch der Ehepartner oder die eingetragene Partnerin unterzeichnen.

Beiliegend findet sich ein Musterbrief für das Beispiel 1.

Musterbriefe gibt es beispielsweise hier:

http://www.mieterverband.ch/smv_mubrief_hypsenk.0.html

3. Falls die Vermieterin nicht innert Frist antwortet...

Antwortet die Vermieterin nicht innert 30 Tagen, so muss die Mieterin **innert weiterer 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde** gelangen und dort die Senkung verlangen (vgl. Punkt 5).

4. Falls die Vermieterin innert Frist antwortet...

Antwortet die Vermieterin innert Frist und lehnt die Senkung ab bzw. anerkennt die Senkung nicht im gewünschten Umfang, so müssen die dafür angegebenen Gründe geprüft werden. Oftmals bringen Vermieter vor, der Mietzins für diese Wohnung sei sowieso schon günstig, es seien wertvermehrende Investitionen gemacht worden oder sie profitierten gar nicht vom tiefen Referenzzinssatz, weil eine Festhypothek bestehe. Diese Argumente sind nicht stichhaltig. Ob die Vermieterin im konkreten Fall eine höhere oder tiefere Hypothek als der aktuelle Referenzzinssatz hat, spielt keine Rolle. Bei den Investitionen ist zwischen wert-vermehrenden und wert-erhaltenden Investitionen zu unterscheiden. Nur wert-vermehrende Investitionen können zu einem bestimmten Teil auf die Mieter überwältigt werden. Wenn Vermieter solche Investitionen tätigen, folgt die Mietzinserhöhung meist sofort, so dass auch dieses Argument in den seltensten Fällen berechtigt ist. Die Orts- und Quartierüblichkeit ist eine pauschale Ausrede, es ist praktisch unmöglich diese zu beweisen (vgl. Hinweise Beispiel 4).

→ Falls unklar ist, ob die Argumente doch berechtigt sind, Fachauskunft einholen.

5. Schlichtungsbegehren:

Anerkennt die Vermieterin die Senkung nicht, muss die Mieterin **innert 30 Tagen seit Erhalt der Antwort an die Schlichtungsbehörde** gelangen. Antwortet die Vermieterin gar nicht, muss innert 60 Tagen nach Versand des Schreibens an die Vermieterin, das Begehren bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemacht werden (vgl. Punkt 3).

Beiliegend findet sich auch ein Muster für das Beispiel 1.

Ein **Muster** dafür findet sich hier:

http://www.mieterverband.ch/smv_mubrief_hypsenk.0.html

Zuständig ist in Appenzell A.Rh. die Schlichtungsstelle in Trogen. Die Adresse und Telefonnummer finden sich beiliegend. Das Schlichtungsverfahren ist in jedem Fall **kostenlos**.

Daniel Exempel
Kasernenstrasse 666
9100 Herisau

EINSCHREIBEN
Treuhandbüro Legal GmbH
Oberdorfstrasse 333
9100 Herisau

Herisau, 27. August 2012

Begehren um Mietzinsherabsetzung
3-Zimmer-Wohnung, Kasernenstrasse 666 in Herisau

Sehr geehrte Damen und Herren

Den Medien konnte ich entnehmen, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich, meinen Nettomietzins entsprechend der beiliegenden Berechnung auf Fr. 1'372.00 zu reduzieren. Gleichzeitig bitte ich Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen.

Sollten Sie meinem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist mitzuteilen.

Freundliche Grüsse

Daniel Exempel

Beilage:

Berechnung

Daniel Exempel
Kasernenstrasse 666
9100 Herisau

EINSCHREIBEN
Schlichtungsstelle für Miete und
nichtlandwirtschaftliche Pacht
Kanton Appenzell A.Rh.
Landgemeindeplatz 2
9043 Trogen

Herisau, 3. Oktober 2012

Begehren um Mietzinsherabsetzung
3-Zimmer-Wohnung, Kasernenstrasse 666 in Herisau

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 270a OR fechte ich den Mietzins meiner Wohnung als missbräuchlich an und beantrage per 1. Dezember 2012 die Herabsetzung des Nettomietzinses auf Fr. 1'372.00. Meine Vertragsbedingungen und die entsprechende Berechnung des Senkungsanspruches können Sie den beiliegenden Kopien entnehmen.

Der Vermieter wurde fristgerecht um entsprechende Mietzinssenkung ersucht. Er hat auf dieses Begehren mit einer ablehnenden Stellungnahme reagiert. Ich behalte mir ausdrücklich vor, meinen Antrag samt Begründung an der Schlichtungsverhandlung auf Grund der vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen zu präzisieren.

Ich bitte Sie, zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

Freundliche Grüsse

Daniel Exempel

Beilagen:

Mietvertrag vom Februar 2010

Berechnung des Senkungsanspruches

Schreiben an den Vermieter vom 27. August 2012

Stellungnahme des Vermieters vom 15. September 2012

Suchergebnis Schlichtungsbehörden/Mietämter



Angaben, die für den gesamten **Kanton Appenzel AR** Gültigkeit haben:

- Es bestehen keine spezialisierten Mietgerichte. Das Kantonsgericht ist die kantonale erste Instanz in mietrechtlichen Verfahren. Im summarischen und vereinfachten Verfahren entscheidet ein Einzelrichter, im ordentlichen Verfahren das Kantonsgericht in Fünferbesetzung (Art. 10 ff. Justizgesetz). Zweite kantonale Instanz ist das Obergericht (bzw. ein Einzelrichter des Obergerichts, Art. 24 f. Justizgesetz).
- Verfahren vor Zivilgericht ist kostenpflichtig
- Keine Formularpflicht zur Anzeige des Anfangsmietzinses
- Die anwaltschaftliche Verbeiständung vor Schlichtungsbehörde ist zulässig. Gemäss Art. 3 des Anwaltsgesetzes können die Verwalter von Liegenschaften bzw. Verpächter die Vermieter vor Gericht vertreten. Spezifische Sachwalter bzw. Rechtsagenten zur Vertretung der Mieter sind nicht vorgesehen.
- Zuständig für das gesamte Kantonsgebiet.
Mediation: Gemäss Art. 66 des Justizgesetzes kann unentgeltliche Mediation nicht nur in kindesrechtlichen Angelegenheiten nicht vermögensrechtlicher Art, sondern auch in anderen Angelegenheiten beantragt werden. Hierfür haben die Parteien einen gemeinsamen Antrag beim mit dem Verfahren befassten Gericht einzureichen.

Homepage: <http://www.mietrecht.ch/url/schlichtung/ar>

Gesetzessammlung: <http://www.mietrecht.ch/url/gesetze/ar>

Formulare: <http://www.mietrecht.ch/url/formulare/ar>

Für die Ortschaft **Herisau** in der Gemeinde **Herisau** ist nachfolgende Schlichtungsbehörde zuständig:

Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht

Kanton Appenzel A. Rh.

Landsgemeindeplatz 2

9043 Trogen

Telefon: 071 / 343 63 54

Fax: 071 / 343 63 59

Email: schlichtungsstelle@ar.ch

Kündigungstermine: jedes Monatsende, ausser 31. Dezember

Pauschalen: 10% der Teuerung (sofern Anwendung der Pauschale nicht bestritten)

Rechtsberatung: Telefonisch: 08.15 bis 11.45 Uhr, Persönliche Beratung gemäss Terminabsprache

elektronische Eingaben: <http://www.mietrecht.ch/url/eingaben/ar>

Homepage: <http://www.mietrecht.ch/url/schlichtung/ar>

Zuständig für die Gemeinden: Herisau, Hundwil, Schönnengrund, Schwellbrunn, Stein (AR), Urnäsch, Waldstatt, Bühler, Gais, Speicher, Teufen (AR), Trogen, Grub (AR), Heiden, Lutzenberg, Rehetobel, Reute (AR), Wald (AR), Walzenhausen, Wolfhalden

[Seite ausdrucken](#)

[neue Suche](#)

Koller Angela

Von: Koller Angela
Gesendet: Freitag, 15. Juni 2012 17:12
An: Heinrich, Robert; 'beat.signer@sak.ch'; van der Wingen, Heinrich; Bruppacher Thomas; Gemeinde Hundwil; 'ma.huerlimann@gmail.com'; 'friemel.brun@gmx.ch'; 'cmoggier@bluewin.ch'; 'haymoz84@bluewin.ch'; 'brunner.gabi@greenmail.ch'; 'mayaboppart@bluewin.ch'; 'glaus.stein@bluewin.ch'; Ruppanner Daniela; 'schmid.annelies@bluewin.ch'; 'sandradiesterbeck@gmx.ch'; 'marlis.baenziger@sunrise.ch'; Blöck Marlis; 'roger.rueesch@walzenhausen.ar.ch'; Koch, Max; Streuli-Hugener Erika; Meier, Heidi; Streuli-Hugener Erika; Sturzenegger, Roy; Alder, Tanja; Michel Rouven; Abderhalden Cornelia; Bischof Sonja; Spaeth Renata; Burri Daniela; Meiler Karin; Hertler, Heidi; Künzler, Hans; Göller, Beate; Hanimann, Monika; Hartmann, Sonja; Büchi, Nadine (Schwellbrunn); Thoma, Béatrice; Eugster, Anne (Speicher); Pulfer, Franziska; Schilter, Regula; Hüni, Fabian; Faessler, Sandra; 'jasmin.vinzent@teufen.ar.ch'; 'anges.wuest@teufen.ar.ch'; Lorenz, Gabriela; Rohner, Sandra; Künzler, Corinne; Schumann Rita; Ulmann-Müller, Patricia; 'rita.schumann@bluewin.ch'; 'sonia.gareri@waldstatt.ar.ch'; Tüscher Elisabeth; Blatter, Yvonne; Schmid, Edgar; Baumgartner, Dolores; 'monika.meillaud@sozialberatung-ar.ch'; 'ellen.primas@sozialberatung-ar.ch'; 'michael.vils@sozialberatung-ar.ch'; 'erika.schweiss@sozialberatung-ar.ch'; Boari Carmelita; Vanderwingen Heinrich; Näf, Norbert; Alther Andreas; Walser, Anita; Blöck Marlis; 'markus.gmuer@ar.pro-senectute.ch'
Cc: Kuhn Marco
Betreff: Erhebliches Sparpotential in der Sozialhilfe AR

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz per 2. Juni 2012 erneut gesenkt, womit dieser nun auf historisch tiefen 2.25 % beruht. Die meisten Mieterinnen und Mieter haben deshalb Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Da in der Sozialhilfe die Gemeinden ganz oder teilweise diese Mietzinse tragen, ergibt sich aus der Überprüfung der Mietverträge von Sozialhilfebezügern ein enormes Sparpotential *.

Der Vermieter kann mit dem Senkungsanspruch die Teuerung, die allgemeine Kostensteigerung und allenfalls wertvermehrende (achtung: nicht werterhaltende) Investitionen verrechnen. Bevor also eine Senkung vom Vermieter verlangt wird, sollte im konkreten Fall überprüft werden, wie hoch der Senkungsanspruch ausfällt. Dafür gibt es im Internet kostenlose Berechnungstools. Da diese Berechnung aber gestützt auf die Angaben im Mietvertrag erfolgt, gibt es einige wenige rechtliche Eckpunkte, die zu beachten sind. Der Umgang mit dem Berechnungstool und das weitere Vorgehen bei allfälligem Senkungsanspruch erfordert eine kurze Einführung.

Wir ersuchen Sie daher, uns bis spätestens Montag, 25. Juni 2012 mitzuteilen, ob Ihre Gemeinde grundsätzlich Interesse an diesem Thema hat. Für die Interessierten werden wir dann in geeigneter Form eine Einführung in das Thema organisieren.

Falls Sie noch Fragen oder Bemerkungen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Angela Koller

Appenzell Ausserrhoden
Departement Inneres und Kultur
Departementssekretariat
Fachstelle Sozialhilfe und Sozialarbeit
Obstmarkt 1
9102 Herisau
www.ar.ch

RA MLaw Angela Koller
Juristische Mitarbeiterin
Tel. +41 (0)71 353 64 57
Fax. +41 (0)71 353 64 59

mailto: Angela.Koller@ar.ch

Geht an: Gemeinderäte Ressort Soziales, Mitarbeitende Sozialämter, Sozialberatungen, Beratungsstelle für Flüchtlinge und KOSAR-Vorstandsmitglieder

* Der Referenzzinssatz, vom Bundesamt für Wohnungswesen festgesetzt, ersetzte ab 10. September 2008 die kantonalen Referenzzinssätze. Der Referenzzinssatz wird viermal pro Jahr publiziert. Vom 10.09.2008-02.06.2009 lautete er 3 %, dann fiel er kontinuierlich auf die heutigen 2.25 %. Geht man von einer durchschnittlichen Miete einer Sozialhilfewohnung in Appenzell Ausserrhoden von Fr. 800.00 aus (statistischer Median) und von einem Referenzzinssatz zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses von 3 %, so ergibt sich ein Bruttosenkungsanspruch von -8.26 % bzw. monatlich Fr. 66.10. Aufgerechnet auf das Jahr und die ca. 450 Haushalte, die im Kanton Appenzell Ausserrhoden Sozialhilfe beziehen, ergibt das einen Betrag von Fr. 356'832.00.

Tabellen 1: Landesindex der Konsumentenpreise

Tabelle 1a: Basis: Dezember 2010 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2010	99.4	99.5	99.7	100.5	100.4	100.0	99.2	99.2	99.2	99.7	100.0	100.0	99.7
2011	99.6	100.0	100.7	100.8	100.8	100.5	99.7	99.4	99.7	99.6	99.4	99.3	100.0
2012	98.9	99.1	99.7	99.8	99.8	99.5	99.0						

Tabelle 1b: Basis: Dezember 2005 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2005	98.5	98.8	99.0	99.8	99.7	99.5	98.9	99.1	99.5	100.4	100.1	100.0	99.4
2006	99.8	100.1	100.0	100.9	101.1	101.0	100.4	100.5	100.3	100.7	100.6	100.6	100.5
2007	99.9	100.1	100.2	101.3	101.6	101.7	101.1	101.0	101.1	101.9	102.4	102.6	101.2
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4	103.7
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5	103.6	103.0	103.1	103.1	103.7	103.9	103.6	103.2
2010	103.5	103.7	103.8	104.7	104.6	104.2	103.4	103.4	103.4	103.9	104.2	104.2	103.9
2011	103.8	104.2	104.9	105.0	105.0	104.7	103.9	103.6	103.9	103.8	103.6	103.4	104.1
2012	103.0	103.3	103.9	103.9	103.9	103.6	103.1						

Tabelle 1c: Basis: Mai 2000 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2000	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.4	100.4	100.2	100.7	100.6	101.1	101.0	100.3
2001	100.9	100.8	100.9	101.2	101.8	102.0	101.8	101.2	101.4	101.2	101.4	101.3	101.3
2002	101.4	101.4	101.5	102.3	102.4	102.3	101.8	101.7	101.9	102.5	102.3	102.2	102.0
2003	102.3	102.4	102.8	103.0	102.8	102.9	102.0	102.3	102.4	102.9	102.8	102.8	102.6
2004	102.5	102.5	102.7	103.6	103.8	104.0	102.9	103.3	103.3	104.3	104.4	104.2	103.4
2005	103.7	103.9	104.2	105.0	104.9	104.7	104.1	104.3	104.7	105.7	105.4	105.2	104.7
2006	105.0	105.4	105.3	106.2	106.4	106.3	105.6	105.8	105.6	105.9	105.9	105.9	105.8
2007	105.2	105.4	105.4	106.6	106.9	107.0	106.4	106.3	106.4	107.3	107.8	108.0	106.5
2008	107.7	107.9	108.2	109.1	109.9	110.1	109.6	109.4	109.5	110.1	109.3	108.8	109.1
2009	107.9	108.1	107.8	108.7	108.9	109.1	108.4	108.5	108.5	109.1	109.3	109.1	108.6
2010	109.0	109.1	109.3	110.2	110.1	109.6	108.8	108.8	108.8	109.3	109.6	109.6	109.4
2011	109.3	109.7	110.4	110.5	110.5	110.2	109.3	109.0	109.3	109.2	109.0	108.9	109.6
2012	108.4	108.7	109.3	109.4	109.4	109.1	108.5						

Tabelle 1d: Basis: Mai 1993 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2000	105.7	106.1	106.0	106.1	106.1	106.5	106.6	106.3	106.8	106.7	107.2	107.1	106.4
2001	107.1	106.9	107.1	107.4	108.0	108.2	108.0	107.4	107.5	107.4	107.5	107.5	107.5
2002	107.6	107.6	107.6	108.6	108.7	108.5	107.9	107.9	108.1	108.7	108.5	108.4	108.2
2003	108.5	108.6	109.1	109.3	109.1	109.1	108.2	108.5	108.6	109.2	109.1	109.1	108.9
2004	108.7	108.7	109.0	109.9	110.1	110.3	109.2	109.6	109.6	110.6	110.7	110.5	109.7
2005	110.0	110.3	110.5	111.4	111.3	111.1	110.5	110.6	111.1	112.1	111.8	111.6	111.0
2006	111.4	111.8	111.7	112.6	112.8	112.8	112.0	112.2	112.0	112.4	112.3	112.3	112.2
2007	111.6	111.8	111.9	113.1	113.4	113.5	112.8	112.7	112.8	113.8	114.3	114.6	113.0
2008	114.3	114.4	114.8	115.7	116.6	116.8	116.3	116.0	116.1	116.7	116.0	115.4	115.8
2009	114.4	114.7	114.3	115.3	115.5	115.7	114.9	115.1	115.1	115.8	116.0	115.7	115.2
2010	115.6	115.8	115.9	116.9	116.8	116.3	115.4	115.4	115.4	116.0	116.3	116.3	116.0
2011	115.9	116.3	117.1	117.2	117.2	116.9	116.0	115.6	115.9	115.9	115.7	115.5	116.3
2012	115.0	115.3	116.0	116.1	116.0	115.7	115.1						

Tabelle 1e: Basis: Dezember 1982 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2000	146.3	146.9	146.8	147.0	146.9	147.4	147.6	147.2	147.9	147.7	148.5	148.3	147.4
2001	148.2	148.0	148.3	148.7	149.5	149.8	149.5	148.7	148.9	148.7	148.9	148.8	148.8
2002	149.0	149.0	149.0	150.3	150.5	150.3	149.5	149.4	149.6	150.5	150.2	150.2	149.8
2003	150.3	150.4	151.0	151.3	151.1	151.1	149.9	150.2	150.4	151.2	151.0	151.0	150.7
2004	150.5	150.6	150.9	152.1	152.5	152.8	151.2	151.7	151.7	153.2	153.3	153.1	152.0
2005	152.3	152.7	153.1	154.3	154.2	153.8	153.0	153.2	153.9	155.2	154.8	154.6	153.7
2006	154.3	154.8	154.6	155.9	156.3	156.2	155.1	155.4	155.1	155.6	155.5	155.6	155.4
2007	154.5	154.8	154.9	156.6	157.0	157.2	156.3	156.1	156.2	157.6	158.3	158.7	156.5
2008	158.2	158.4	159.0	160.2	161.5	161.8	161.1	160.6	160.8	161.7	160.6	159.8	160.3
2009	158.4	158.8	158.3	159.7	159.9	160.2	159.2	159.3	159.3	160.3	160.6	160.2	159.5
2010	160.1	160.3	160.5	161.9	161.7	161.0	159.8	159.8	159.8	160.6	161.0	161.1	160.6
2011	160.5	161.1	162.1	162.3	162.3	161.9	160.6	160.1	160.6	160.4	160.2	159.9	161.0
2012	159.2	159.7	160.6	160.7	160.7	160.2	159.4						

Tabelle 1f: Basis: September 1977 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2000	182.5	183.1	183.1	183.2	183.2	183.8	184.0	183.5	184.4	184.2	185.1	185.0	183.8
2001	184.8	184.6	184.9	185.4	186.4	186.7	186.5	185.4	185.7	185.4	185.6	185.6	185.6
2002	185.8	185.8	185.8	187.4	187.6	187.3	186.4	186.3	186.6	187.7	187.3	187.2	186.8
2003	187.4	187.5	188.3	188.7	188.4	188.4	186.9	187.3	187.6	188.5	188.3	188.3	188.0
2004	187.7	187.7	188.1	189.7	190.1	190.5	188.5	189.2	189.2	191.0	191.1	190.8	189.5
2005	189.9	190.4	190.8	192.4	192.2	191.8	190.7	191.0	191.8	193.5	193.0	192.8	191.7
2006	192.4	193.0	192.8	194.4	194.8	194.8	193.4	193.8	193.4	194.0	193.9	193.9	193.7
2007	192.6	193.0	193.1	195.3	195.8	196.0	194.8	194.6	194.8	196.5	197.4	197.8	195.1
2008	197.3	197.5	198.2	199.8	201.4	201.7	200.8	200.3	200.5	201.6	200.2	199.2	199.9
2009	197.5	198.0	197.4	199.1	199.4	199.8	198.5	198.7	198.6	199.9	200.3	199.8	198.9
2010	199.6	199.9	200.1	201.8	201.6	200.8	199.3	199.3	199.2	200.3	200.8	200.8	200.3
2011	200.1	200.9	202.1	202.4	202.4	201.9	200.2	199.6	200.2	200.0	199.7	199.4	200.7
2012	198.5	199.1	200.2	200.4	200.3	199.8	198.8						