



Vorbehalt der Orts- und Quartierüblichkeit

Darf der Vermieter den Mietzins mit der Begründung «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit» erhöhen, wenn im Mietvertrag kein entsprechender Vorbehalt aufgeführt ist?

Nein. Denn als Mieter dürfen Sie grundsätzlich darauf vertrauen, dass der im Mietvertrag aufgeführte Mietzins dem orts- und quartierüblichen Niveau entspricht. Hat der Vermieter im Mietvertrag keinen Vorbehalt oder Mietzinsreserve wegen der Orts- und Quartierüblichkeit angebracht, darf er sich im laufenden Mietverhältnis deshalb nicht auf diesen Anpassungsgrund berufen.

Dieser Grundsatz wurde von der Rechtsprechung abgeschwächt, denn wenn seit der letzten Mietzinsfestlegung eine längere Zeit vergangen ist, darf sich der Vermieter ausnahmsweise auch ohne Vorbehalt im Mietvertrag auf die Orts- und Quartierüblichkeit als Erhöhungsgrund berufen. Der Mieter kann eine solche Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde anfechten und der Vermieter muss den schwierigen Nachweis erbringen, dass eine Mietzinserhöhung gestützt auf die Orts- und Quartierüblichkeit gerechtfertigt ist.

Ihre profunde Partnerin rund um Immobilien