

.....  
Ort / Datum<sup>1</sup>

Absender Mieterschaft:

.....  
(Vorname, Name)

**Einschreiben<sup>2</sup>**  
Schlichtungsstelle

.....  
(evt. MitmieterIn / Ehegatte)

.....  
.....  
.....

.....  
(Strasse / Nummer)

.....  
(PLZ / Ort)

**Schlichtungsgesuch: Anfechtung  
Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung/Mietzinsreduktion/Einrede des übersetzten Ertrags)**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrter Herr Vorsitzender

Hiermit wird die beiliegende Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung vom .....<sup>3</sup>  
angefochten<sup>4</sup> und zudem die Herabsetzung des bisherigen Nettomietzinses ab den nächstmöglichen  
Kündigungstermin auf das erlaubte Mass verlangt.

Für den Fall einer nach relativer Methode gerechtfertigten Mietzinserhöhung wird der Einwand des  
übersetzten Ertrags erhoben<sup>5</sup> und die Überprüfung der Ertragslage im Schlichtungsverfahren anhand  
der von der Vermieterschaft vorgängig der Verhandlung zu edierenden und der Mieterschaft von der  
Schlichtungsstelle zuzustellenden Renditeunterlagen verlangt<sup>6</sup>. Kann mangels vorgelegter  
Renditeunterlagen nicht überprüft werden, ob mit dem verlangten höheren Mietzins ein übersetzter  
Ertrag aus der Mietsache erzielt wird, ist dieser zu vermuten<sup>7</sup> und den Parteien wäre diesfalls ein  
Urteilsvorschlag ohne die angezeigte Mietzinserhöhung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse

.....  
Mieterschaft

.....  
evt. MitmieterIn / Ehegatte

Beilagen:

- Kopie Mietvertrag
- Kopie angefochtene Mietzinserhöhung/Mietvertragsänderung
- evt. frühere Mietzinserhöhung(en)/Mietvertragsänderung(en)

---

<sup>1</sup> Datum einsetzen

<sup>2</sup> vgl. Adressliste aller Schlichtungsstellen des Kantons St. Gallen auf der Rückseite unten

<sup>3</sup> Datum des Erhöhungsformulars / des neuen Vertrags-Vorschlages

<sup>4</sup> vgl. Rückseite Bemerkung Fn3

<sup>5</sup> d.h. mit dem höheren Mietzins wird eine Verzinsung des Eigenkapitals von mehr als 3.5% erzielt

<sup>6</sup> vorausgesetzt, die Mietliegenschaft wurde in den letzten 30 Jahren erstellt oder erworben (sog. neuere Baute)

<sup>7</sup> vgl. Rückseite Bemerkung Fn6

Fn3 Die einlässliche Begründung der Anfechtung erfolgt an der Verhandlung. Jetzt schon wird eine pauschale Kostensteigerung seit der letzten rechtsverbindlichen Mietzinsfestsetzung bestritten und deren Nachweis anhand der Belege von zwei Drei- bzw. Fünfjahresperioden (3-5 Jahre vor der letzten rechtsverbindlichen Mietzinsfestsetzung und 3-5 Jahre vor der angezeigten Erhöhung) verlangt (Art. 20 Abs. 2 VMWG).

FN5 Edition Renditeunterlagen betreffend:

- die Anlagekosten der Liegenschaft, bei deren Erstellung in den letzten 30 Jahren die Erstellungskosten (Bauabrechnung, Belege betr. Landerwerbspreis), die eigenfinanzierten wertvermehrenden Investitionen, bei deren Erwerb in den letzten 30 Jahren den Kaufvertrag/die Belege betr. Beschaffungskosten);
- das investierte Eigenkapital;
- die Liegenschaftskosten, dabei insbesondere die Kapitalkosten (Bankbelege über die Hypotheken bzw. anderweitigen Darlehen) und die Unterhaltskosten der letzten 5 Jahre vor der angefochtenen Erhöhung;
- die vor der Erhöhung erzielten Mieteinkünfte aus der gesamten Liegenschaft bzw. die entsprechenden Belege dazu (1 Jahr).

Gemäss Zivilprozessordnung ist die Schlichtungsstelle befugt, die vorgängige Edition von Unterlagen zu verfügen. Dazu ist zunächst auf Art. 203 Abs. 2 ZPO hinzuweisen. Laut dieser Bestimmung lässt sich die Schlichtungsbehörde Urkunden, wie die zur Edition beantragten Belege, vorlegen. Gemäss Art. 202 Abs. 4 ZPO ist die Schlichtungsstelle zudem in Fällen mit Urteilsvorschlagskompetenz, was vorliegend gegeben ist, ausnahmsweise befugt, vor der Verhandlung einen Schriftenwechsel durchzuführen. Erst recht kann die Schlichtungsstelle (analog Art. 246 Abs. 1 ZPO) anstelle eines Schriftenwechsels die Edition der zur Beurteilung der Streitsache erforderlichen sachdienlichen Belege anordnen, dies insbesondere auch in Berücksichtigung des Grundsatzes, dass der Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären ist.

Fn6 Wird die Mitwirkungspflicht (Art. 160 Abs. 1 lit. b ZPO) zufolge unberechtigter Weigerung der Herausgabe der Renditeunterlagen (Art. 164 ZPO) verletzt, ist die übersetzte Rendite als behauptete Tatsache anzunehmen und die Vermieterschaft hat als Folge der unberechtigten Mitwirkungsverweigerung die dadurch verursachten Prozesskosten selbst bei Obsiegen vor Gericht zu übernehmen (Art. 167 Abs. 1 lit. d ZPO).

Bitte wählen Sie die richtige Schlichtungsstelle (<https://www.mietrecht.ch/index.php?id=71>):

- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse St. Gallen, Wohnungsamt, Rathaus, 9001 St. Gallen
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Rheintal, Rathaus, 9450 Altstätten
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Werdenberg-Sarganserland, St. Gallerstr. 2, 9471 Buchs
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse See-Gaster, St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Rorschach, Rathaus, 9401 Rorschach
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Toggenburg, Gemeindeverwaltung, 9630 Wattwil
- Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Gerichtskreis Wil, Marktgasse 58, 9500 Wil