



Mit Wirkung ab:

**Absender:**

Betrifft **Mietobjekt**

EINSCHREIBEN

Gestützt auf Art. 269d Abs. 1 OR bzw. Art. 270 Abs. 2 OR in Verbindung mit § 10e EG OR wird Ihnen folgende/r bekannt gegeben:

1. Mietzins	bisher	neu	im Monat pro Jahr
1.1. Nettomietzins	CHF	CHF	
1.2. Garage/Abstellplatz	CHF	CHF	
1.3. Weitere Räume	CHF	CHF	
	akonto/pauschal Bitte jeweils ankreuzen		
<b>2. Nebenkosten</b>			
2.1. Heizkosten	CHF	CHF	
2.2. Warmwasserkosten	CHF	CHF	
2.3. Kaltwasserkosten*	CHF	CHF	
2.4. Hauswartung inkl. Treppenhaus und Material	CHF	CHF	
2.5. Allgemeine Strom-/Gaskosten*	CHF	CHF	
2.6. Lift inkl. Strom/Wartung	CHF	CHF	
2.7. TV-/Internet-Zugangsabonnemente	CHF	CHF	
2.8. Betriebsgebühren ARA, KVA, Kanalisation, Abwasser*	CHF	CHF	
2.9. Unterhalt Garten/Umgebung, inkl. Schneeräumung und Material	CHF	CHF	
2.10. Betriebskosten Waschmaschine/Geräte in Waschküche inkl. Serviceabonnemente	CHF	CHF	
2.11. Andere Betriebskosten	CHF	CHF	
	CHF	CHF	
	CHF	CHF	
<b>Total Mietzins und Nebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	

\*inkl. Grundgebühren, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen

**3. Begründung / Änderungen** (wie z.B. Umschreibung der Forderung / bei Erhöhungen infolge wertvermehrender Verbesserungen: Angabe, ob Förderbeiträge der öffentlichen Hand geleistet wurden / bei Mitteilung des Anfangsmietzins: Angabe der Kostenstände des bisherigen resp. des neuen Mietzinses):

Die Mietvertragsänderung bzw. Forderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung, die Anfangsmiete innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der **Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, Postfach, 6301 Zug**, als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt sie als angenommen. Die Anfechtung muss schriftlich erfolgen und ist zu begründen. Die Anfechtungsschrift sowie alle weiteren Unterlagen, die das Mietverhältnis betreffen (Mietvertrag, Mietvertragsänderung usw.), sind **in vierfacher Ausfertigung** der Schlichtungsbehörde einzureichen. Während des Anfechtungsverfahrens gilt der bestehende Mietvertrag bis zu einer Einigung bzw. bis zum rechtskräftigen Gerichtsentscheid unverändert weiter.

Ort und Datum:

Freundliche Grüsse

Unterschrift

# Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Auszug aus den massgeblichen Gesetzesbestimmungen, Stand 1. Januar 2011)

## Auszug aus dem Obligationenrecht

### *Art. 253b Pacht*

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

### Missbräuchliche Mietzinse

#### *Art. 269 Regel*

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:

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

### Indexierte Mietzinse

#### *Art. 269b*

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.

### Gestaffelte Mietzinse

#### *Art. 269c*

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

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

### Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

#### *Art. 269d*

<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:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- sie nicht begründet;
- 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.

### Anfechtung des Anfangsmietzinses

#### *Art. 270*

<sup>1</sup> Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Art. 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- 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
- 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. 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

### Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

#### *Art. 270b*

<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 Art. 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.

### Anfechtung indexierter Mietzinse

#### *Art. 270c*

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.

### Anfechtung gestaffelter Mietzinse

#### *Art. 270d*

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

### Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

#### *Art. 270e*

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

## Auszug aus dem EG OR

### *§10e Formular Anfangsmietzins*

<sup>1</sup> Im Fall von Wohnungsmangel ist die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch.

<sup>2</sup> Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR liegt vor, wenn im ganzen Kanton der offizielle Leerwohnungsbestand, welcher im Auftrag des Bundesamts für Statistik von der zuständigen kantonalen Amtsstelle ermittelt und halbjährlich im Amtsblatt publiziert wird, 1,5 % oder weniger beträgt.

## Auszug aus dem Strafgesetzbuch

### *Art. 325<sup>bis</sup> StGB*

#### *Widerhandlungen gegen die Bestimmungen*

#### *zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen*

Wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten,

wer dem Mieter kündigt, weil dieser die ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will,

wer Mietzinse oder sonstige Forderungen nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird auf Antrag des Mieters mit Haft oder Busse bestraft.

## Auszug aus der Zivilprozessordnung

### Besondere Kostenregelungen

#### *Art. 113 Schlichtungsverfahren*

<sup>2</sup> Keine Gerichtskosten werden gesprochen in Streitigkeiten:

- aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht.

## Schlichtungsversuch

### *Art. 197 Grundsatz*

Dem Entscheidverfahren geht ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus.

### *Art. 200 Paritätische Schlichtungsbehörden*

<sup>1</sup> Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besteht die Schlichtungsbehörde aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung.

### *Art. 201 Aufgaben der Schlichtungsbehörde*

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde versucht in formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen. Dient es der Beilegung des Streites, so können in einen Vergleich auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien einbezogen werden.

## Schlichtungsverfahren

### *Art. 202 Einleitung*

<sup>1</sup> Das Verfahren wird durch das Schlichtungsgesuch eingeleitet. Dieses kann in den Formen nach Artikel 130 eingereicht oder mündlich bei der Schlichtungsbehörde zu Protokoll gegeben werden.

<sup>2</sup> Im Schlichtungsgesuch sind die Gegenpartei, das Rechtsbegehren und der Streitgegenstand zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Die Schlichtungsbehörde stellt der Gegenpartei das Schlichtungsgesuch unverzüglich zu und lädt gleichzeitig die Parteien zur Vermittlung vor.

## Einigung und Klagebewilligung

### *Art. 208 Einigung der Parteien*

<sup>1</sup> Kommt es zu einer Einigung, so nimmt die Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug zu Protokoll und lässt die Parteien dieses unterzeichnen. Jede Partei erhält ein Exemplar des Protokolls.

<sup>2</sup> Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids

### *Art. 209 Klagebewilligung*

<sup>1</sup> Kommt es zu keiner Einigung, so hält die Schlichtungsbehörde dies im Protokoll fest und erteilt die Klagebewilligung.

a. bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen: dem Vermieter oder Verpächter.

## Urteilstvorschlag und Entscheid

### *Art. 210 Urteilstvorschlag*

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Urteilstvorschlag unterbreiten in

b. Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen ist.