

## Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen

Absender/in

Adresse Mieter/in

Vor-/ Nachname(n): \_\_\_\_\_  
Strasse: \_\_\_\_\_  
PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Vor-/ Nachname(n): \_\_\_\_\_  
Strasse: \_\_\_\_\_  
PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Mietobjekt / Liegenschaft: \_\_\_\_\_

Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein, sofern der Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern höchstens 1,5 Prozent beträgt (§ 94 des EGZGB LU; SRL 200). Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 269, Art. 269a und Art. 270 OR; SR 220) ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR in Verbindung mit § 94 EGZGB LU wird Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Mietvertrages folgender früherer Mietzins und Anfangsmietzins bekannt gegeben:

1. Mietzins		Früherer Mietzins (seit: _____)		Anfangsmietzins (neuer Mietzins)
Nettomietzins		Fr. _____		Fr. _____
Nebenkosten	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
_____	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
_____	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
_____	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
_____	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
_____	akonto/pauschal	Fr. _____	akonto/pauschal	Fr. _____
Mietzins inkl. Nebenkosten	Total p. Mt.:	Fr. _____	Total p. Mt.:	Fr. _____

### 2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 3. Beginn des Mietvertrages: \_\_\_\_\_

### 4. Klare Begründung der Erhöhung:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 5. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen

Ja  Nein

**Der/die Mieter/in kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Luzern, als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.**

\_\_\_\_\_  
(Ort/Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Vermieter/in oder Vertretung)

**Der/die Mieter/in bestätigt, ein Doppel dieses Formulars erhalten zu haben:**

\_\_\_\_\_  
(Ort/Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Mieter/in)

# Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

## Auszug aus dem Obligationenrecht

### A. Missbräuchliche Mietzinse

#### Art. 269 I. 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 II. 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.

### B. 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.

### C. 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.

### D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

#### Art. 269d

- 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.
- 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.
- Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

### E. Anfechtung des Mietzinses

#### Art. 270 I. Herabsetzungsbegehren

##### 1. Anfangsmietzins

- Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 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.

- Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

#### Art. 270a 2. Während der Mietdauer

- 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.
- 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.
- Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

#### Art. 270b II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

- 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.
- Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

#### Art. 270c III. Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

#### Art. 270d IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

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

### F. 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 EGZGB LU

### 8 Obligationenrecht

#### 8.1 Amtliches Formular bei Abschluss eines Mietvertrags

##### § 94

- Im Fall von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch.
- Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Artikel 270 Absatz 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.
- Die zentrale Statistikstelle ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.