

Anfangsmietzins: 17 Tage statt 47

Unsere Auftraggeberin: die neue Mieterschaft · Bestelltes Werk: Anfechtung des Anfangsmietzinses

Alle Namen, Adressen und Beträge sind vollständig verändert.

Die hier gezeigten Fälle sind Musterfälle; jede Person, jede Firma, jede Adresse und jeder Betrag darin sind vollständig verändert.

WAS AUF DEM SPIEL STAND

CHF 7'680 pro Jahr auf dem Spiel

Die Differenz zur Vormiete, über die ganze Mietdauer — bei zehn Jahren ein sechstelliger Betrag.

INHALT DIESES DOSSIERS

1. **Schlichtungsgesuch an die Schlichtungsbehörde**
46 Absätze
2. **Ihr nächster Schritt**
27 Absätze
3. **Häufige Anschlussfragen**
14 Absätze

Sie sehen die Werke im Wortlaut — so, wie sie ein Kunde erhält. Nicht abgebildet ist einzig das interne Begleitmemo, in dem wir unsere eigene Bearbeitung prüfen.

Schlichtungsgesuch an die Schlichtungsbehörde

Schlichtungsbehörde in Mietsachen

des Bezirks Dietikon

Bezirksgebäude

8953 Dietikon

Dietikon, 15. August 2026

Schlichtungsgesuch — Anfechtung des Anfangsmietzinses in Sachen

Sarah Lüthi und Tobias Lüthi

Bremgartnerstrasse 14

8953 Dietikon

Gesuchstellerschaft

gegen

Limmattal Wohnbau AG

Badenerstrasse 402

8004 Zürich

Gesuchsgegnerin

Rechtsbegehren

1. Der Anfangsmietzins für die 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bremgartnerstrasse 14, 3. OG rechts, 8953 Dietikon, sei herabzusetzen und gerichtlich festzusetzen.
2. Die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, der Gesuchstellerschaft die seit dem 1. August 2026 zu viel bezahlten Mietzinse zurückzuerstatten.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

I. Formelles

1. Zuständigkeit. Die Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Ort der gelegenen Sache ist sachlich und örtlich zuständig (Art. 200 Abs. 1 und Art. 33 ZPO).
2. Frist. Die Gesuchstellerschaft hat die Wohnung am 1. August 2026 übernommen; die Schlüssel wurden gleichentags vollständig ausgehändigt und der Zustand protokolliert. Die dreissigtägige Frist nach Art. 270 Abs. 1 OR läuft damit bis zum 31. August 2026. Das Gesuch ist rechtzeitig.

Beweis: Beilage 3

II. Sachverhalt

3. Mit Mietvertrag vom 14. Juli 2026 mietete die Gesuchstellerschaft von der Gesuchsgegnerin die 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bremgartnerstrasse 14, 3. OG rechts, in 8953 Dietikon. Der Nettomietzins beträgt CHF 2'490.00 pro Monat, die Nebenkosten akonto CHF 260.00.

Beweis: Beilage 1

4. Die Wohnung wurde der Gesuchstellerschaft am 1. August 2026 übergeben. Das Übergabeprotokoll hält fest, dass sämtliche Schlüssel übergeben wurden und die Gesuchstellerschaft die Wohnung ab diesem Datum nutzt. Der Vertrag beginnt formell am 1. September 2026.

Beweis: Beilage 3

5. Mit dem Vertrag wurde der Gesuchstellerschaft das amtliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses ausgehändigt. Es weist als bisherigen Nettomietzins der Vormieterschaft CHF 1'850.00 pro Monat aus.

Beweis: Beilage 2

6. Der Anfangsmietzins liegt damit um CHF 640.00 pro Monat über dem bisherigen Mietzins. Das entspricht einer Erhöhung um 34.6 Prozent oder CHF 7'680.00 pro Jahr.

7. Das amtliche Formular begründet die Erhöhung mit einer «Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse; Marktmiete». Es hält ausdrücklich fest, dass seit der letzten Vermietung keine wertvermehrenden Investitionen getätigt wurden. Auch das Übergabeprotokoll verzeichnet keine Erneuerung; die Wohnung wurde gereinigt und gestrichen übergeben.

Beweis: Beilagen 2 und 3

III. Rechtliches

8. Nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR kann die Mieterschaft den Anfangsmietzins innert dreissig Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde anfechten und die Herabsetzung verlangen, wenn die Vermieterschaft den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

9. Eine Erhöhung um 34.6 Prozent ist erheblich. Sie beruht nicht auf wertvermehrenden Investitionen; solche sind im amtlichen Formular ausdrücklich verneint.

10. Beruft sich die Vermieterschaft auf die Orts- und Quartierüblichkeit, hat sie diese zu belegen. Bis dahin bleibt die erhebliche Erhöhung unbegründet.

11. Die Gesuchstellerschaft hat die Wohnung nach achtmonatiger Suche mit zwei kleinen Kindern bezogen. Sie ist an einer einvernehmlichen Lösung interessiert und stellt dieses Gesuch, weil die Frist es verlangt, nicht um den Streit zu suchen.

Beilagenverzeichnis

1. Mietvertrag vom 14. Juli 2026

2. Amtliches Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses vom 14. Juli 2026

3. Wohnungsübergabeprotokoll vom 1. August 2026

Dieses Gesuch wird in dreifacher Ausfertigung eingereicht.

Sarah Lüthi

Tobias Lüthi

Ihr nächster Schritt

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Ihr nächster Schritt — Anfangsmietzins (Auftrag LW-BSP-2026-C01)

1. Was Sie erhalten haben

- Schlichtungsgesuch — unterschriftsreif für die Schlichtungsbehörde Dietikon.
- Dieses Hinweisblatt — was Sie damit tun und in welcher Reihenfolge.
- FAQ — die häufigsten Anschlussfragen.

2. Das Wichtigste zuerst: Ihre Frist endet am 31. August

Sie haben im Formular den 1. September als Mietbeginn angegeben. Das ist das Datum des Vertrags. Für die Anfechtung zählt aber die Übernahme der Wohnung, und die ist im Übergabeprotokoll auf den 1. August 2026 festgehalten — mit vollständiger Schlüsselübergabe.

Ihre dreissig Tage laufen deshalb bis Montag, 31. August 2026. Nicht bis Ende September.

Das amtliche Formular sagt das übrigens selbst: In seiner Rechtsmittelbelehrung steht «innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache». Dass daneben der 1. September als Mietbeginn steht, ändert daran nichts.

Diese Frist ist eine Verwirkungsfrist. Sie kann nicht erstreckt werden, und sie wird nur durch die Einreichung bei der Schlichtungsbehörde gewahrt.

3. Die Reihenfolge — und warum wir Ihrem Plan widersprechen

Sie wollten zuerst mit der Verwaltung sprechen und nur einreichen, wenn das nichts bringt. Das ist verständlich, kostet Sie hier aber die Sache: Ein Gespräch, ein Brief oder eine E-Mail wahren die Frist nicht. Läuft sie ab, ist der Mietzins endgültig, egal wie das Gespräch verläuft.

Die gute Nachricht: Das Schlichtungsverfahren ist selbst das Gespräch. Es ist kein Prozess. Beide Seiten sitzen an einen Tisch, die Behörde vermittelt, und die meisten Fälle enden dort mit einer Einigung. Sie verlieren also nichts, wenn Sie zuerst einreichen — Sie gewinnen nur den Termin.

So gehen Sie vor:

1. Gesuch prüfen, beide unterschreiben, in dreifacher Ausfertigung mit den drei Beilagen einreichen.
2. Einreichen bis spätestens Freitag, 28. August 2026. Massgebend ist der Eingang oder die Postaufgabe; nutzen Sie ein Einschreiben und bewahren Sie den Beleg auf.
3. Erst danach, wenn Sie möchten, das Gespräch mit der Verwaltung suchen. Sie können das Gesuch jederzeit zurückziehen, wenn Sie sich einigen.

4. Was danach passieren kann

Die Behörde lädt zu einer Verhandlung, in der Regel innert zwei bis vier Monaten. Bis dahin zahlen Sie den vereinbarten Mietzins weiter; das ist wichtig, damit kein Zahlungsrückstand entsteht.

Einigen sich die Parteien nicht, kann die Behörde einen Urteilsvorschlag machen oder die Klagebewilligung ausstellen. Erst dann stellt sich die Frage eines Gerichtsverfahrens.

Zu Ihrer Sorge, als schwierige Mieterschaft zu gelten: Eine Kündigung, die während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens oder innert dreier Jahre danach ausgesprochen wird, ist nach Art. 271a OR anfechtbar. Sie sind in dieser Zeit besser geschützt als vorher, nicht schlechter.

5. Was offen bleibt

- Ob die Vermieterschaft die Orts- und Quartierüblichkeit belegen kann, wissen wir nicht. Davon hängt die Höhe einer Herabsetzung ab.
- Die Aussage Ihrer Nachbarin über CHF 1'920 haben wir nicht verwendet. Sie ist nicht belegt, und eine unbelegte Zahl im Gesuch schwächt die belegten.
- Die Nebenkosten sind nicht Gegenstand dieses Auftrags.
- Wir geben keine Prognose ab und versprechen kein Ergebnis.

Häufige Anschlussfragen

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Häufige Anschlussfragen (Auftrag LW-BSP-2026-C01)

Riskieren wir eine Kündigung, wenn wir anfechten?

Eine Kündigung während des Verfahrens und in den drei Jahren danach ist nach Art. 271a OR anfechtbar. Der Schutz ist während dieser Zeit stärker als sonst.

Müssen wir den vollen Mietzins weiter bezahlen?

Ja. Zahlen Sie den vereinbarten Betrag unverändert weiter, bis eine Einigung oder ein Entscheid vorliegt. Eine eigenmächtige Kürzung würde einen Zahlungsrückstand schaffen.

Was kostet uns das Schlichtungsverfahren?

Das Schlichtungsverfahren in Mietsachen ist kostenlos. Anwaltskosten fallen nur an, wenn Sie sich vertreten lassen; nötig ist das nicht.

Können wir das Gesuch zurückziehen, wenn wir uns einigen?

Ja, jederzeit. Ein Rückzug ist formlos möglich und hat keine Kostenfolgen.

Warum steht die Aussage unserer Nachbarin nicht im Gesuch?

Weil sie nicht belegt ist. Eine unbelegte Zahl neben belegten schwächt die ganze Eingabe. Ihr Hauptbeweis ist das amtliche Formular mit der Vormiete von CHF 1'850.

Ich habe eine Rückfrage zum Werk.

Rückfragen zum gelieferten Werk beantworten wir über Ihre Auftragsseite. Ändert oder ergänzt sich der Sachverhalt, ist das ein neuer Auftrag (max. 50% Rabatt).