

WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT

DOKUMENTATION
SERIE 1/3



Wichtiger Hinweis.

Verschaffen Sie sich zuerst nur einen kurzen Überblick über die Dokumentation.
Das detaillierte Studium ist erst während der Aufgabenlösung sinnvoll.

Inhalt

1	FALLBEISPIEL <i>WORKINGCLOTHES AG</i>	3
1A	<i>Workingclothes AG</i> – Geschäftsbeschreibung	3
1B	<i>Workingclothes AG</i> – Leitbild	5
1C	<i>Workingclothes AG</i> – Handelsregisterauszug	6
1D	<i>Workingclothes AG</i> – Organisation	7
1E	<i>Workingclothes AG</i> – Rechnung	8
1F	<i>Workingclothes AG</i> – Wareneinkauf «Kontenbezeichnung»	9
1G	<i>Workingclothes AG</i> – Stellenbeschreibung	10
1H	<i>Workingclothes AG</i> – Lohnstatistik- und Lohnabrechnung	11
1I	<i>Workingclothes AG</i> – Auszug aus dem Wertschriftendepot von Furter Isabelle	12
2	FALLBEISPIEL <i>WARENHANDEL WALTER HÖSLI GMBH</i>	14
2A	Struktur der Bilanz und mehrstufigen Erfolgsrechnung	14
2B	Mietvertrag von Christina Hösli (Auszug)	15

1 FALLBEISPIEL *WORKINGCLOTHES AG*

1A *WORKINGCLOTHES AG* – Geschäftsbeschreibung



1.1 *WORKINGCLOTHES* – Philosophie

Die *WORKINGCLOTHES AG* ist eine Unternehmung in der Bekleidungsbranche, die am 17.08.2006 gegründet worden ist und sich stetig weiterentwickelt hat. Die *WORKINGCLOTHES AG* unterhält keine Zweigniederlassungen. Heute bietet die Unternehmung in Zug Arbeitsstellen für rund 150 Mitarbeitende. Die *WORKINGCLOTHES AG* ist spezialisiert auf Berufs- und Arbeitsbekleidung, daher der Name «working» und «clothes».

Die *WORKINGCLOTHES AG* ist nicht an der Börse kotiert. Gemäss Statuten ist sie eine Familien-AG. Die Aktien sind alle im Besitz der Familie Furter.

Die *WORKINGCLOTHES AG* bietet als innovative Schweizer Unternehmung mit Sitz in Zug einen Vollservice im Bereich Arbeitskleidung und persönliche Ausrüstung an. Dieser Service umfasst folgende Bereiche:

- ▷ **Design, Entwicklung und Musterherstellung** von Arbeitskleidung und Modekollektionen für Berufsgruppen aller Art.
- ▷ **Beschaffung und Lagerung** von Unternehmens- und Berufsbekleidung aller Branchen.
- ▷ **Bewirtschaftung** der persönlichen Ausrüstung von Mitarbeitenden anderer Unternehmungen durch massgeschneiderte Logistiklösungen.

Am Sitz in Zug sind alle diese drei Bereiche unter einem Dach vereint. Das grosse Kleiderlager befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

Berufsbekleidung ist so vielfältig wie das Leben. Darum lassen sich nicht alle Kleiderfragen gleich beantworten. *WORKINGCLOTHES AG* hat durch jahrelange Erfahrung und enge Zusammenarbeit mit der Kundschaft und den Lieferbetrieben neue, innovative Lösungen für einzelne Branchen entwickelt. Es gilt nach wie vor: «Kleider machen Leute.»

1.2 **WORKINGCLOTHES – Sortiment**

Die Produktgruppen oder das Gesamtsortiment der *WORKINGCLOTHES AG* lässt sich wie folgt unterteilen:

- ▷ Safety (Brandschutz, Feuerwehr, Rettung)
- ▷ Image (perfekter Auftritt)
- ▷ Industrie (Gewerbekleider, Bau, Nahrungsmittelherstellung)
- ▷ Business (Banken, Versicherungen, Treuhand)
- ▷ Care (Gesundheitswesen, Spitäler)
- ▷ Gastro (Köche, Servierpersonal)

1.3 **WORKINGCLOTHES – Kunden**

Die *WORKINGCLOTHES AG* verpflichtet sich gegenüber der Kundschaft zu sehr hoher Qualität und Zufriedenheit. Dabei wird die unterschiedliche Kundschaft durch die Mitarbeitenden der *WORKINGCLOTHES AG* von der Entwicklung über die Erstausrüstung, die laufende Pflege bis zur Entsorgung der persönlichen Berufsbekleidung begleitet und entlastet.

1.4 **WORKINGCLOTHES – Produktion und Vertrieb**

Die Kleider werden in Produktionsunternehmen in Polen und im Tessin genäht. Dabei werden die Stoffe und Zusatzmaterialien wie Reissverschlüsse und Knöpfe von der *WORKINGCLOTHES AG* in Zug an beide Fabrikationsbetriebe geschickt.

Polen wurde wegen seinen günstigen Arbeitskräften gewählt. Für die Produktion im Tessin spricht die sehr gute Qualität und Genauigkeit bei der Beschriftung und Anbringung der Logos auf die Kleider. Die Stärke der *WORKINGCLOTHES AG* liegt hauptsächlich in der Beschaffung der Stoffe und dem Zubehör, im Design, in der Entwicklung von Modekollektionen und in der Bewirtschaftung der verschiedenen Kundensegmente. Ausser bei gewissem Accessoir/Zubehör wie z.B. Gürtel, Bauchtasche, Halstuch, etc., die als Handelswaren aus Deutschland eingekauft und wieder verkauft werden, erhalten die Arbeits- und Berufskleider in Zug den letzten Schliff: In die Berufskleider der Produktgruppen Gastro, Safety und Care werden zum Beispiel Elektronikchips eingebaut. Sämtliche Kleider werden als Fertigprodukte von Zug aus verkauft.

Alle Produkte und technischen Spezialitäten werden direkt durch leuchtende Spezialfahrzeuge der *WORKINGCLOTHES AG* und über die Vertriebspartner im Inland und Ausland an die Kunden gebracht. Zudem ist das Sortiment im Schweizer Fachhandel in allen grossen Verkaufsstellen erhältlich.

1.5 **WORKINGCLOTHES – Garantie**

Bei *WORKINGCLOTHES AG* hat die Kundschaft drei Jahre Garantie ab Vertragsabschluss auf die Arbeits- und Berufskleider und zwei Jahre Garantie auf Accessoires/Zubehör. Beim Direktvertrieb bearbeitet die *WORKINGCLOTHES AG* alle Garantiefälle selber.

Gute Verbindungen zu den Lieferbetrieben in Polen, im Tessin und in Deutschland ermöglichen einen konsumentenfreundlichen Garantieservice.

1B WORKINGCLOTHES AG – Leitbild



WIR NEHMEN UNSERE VERANTWORTUNG WAHR

Gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt, der Kundschaft sowie den Mitarbeitenden. Als zertifiziertes Unternehmen halten wir uns an die Qualitätsstandards (ISO 9001, ISO 14001, SA 8000) sowie an die nationalen Gesetze und Branchenvereinbarungen.

Staat und Umwelt

- ▷ Wir setzen uns für die Erhaltung der Arbeitsplätze ein.
- ▷ Wir verpflichten uns, die gesetzlichen Normen einzuhalten.
- ▷ Wir engagieren uns für eine nachhaltige Entwicklung, indem wir die Ressourcen schonen.

Mitarbeitende

- ▷ Unsere Arbeit wird durch hohe Motivation und Leistungsbereitschaft bestimmt. Wir verbessern unsere fachliche, soziale und organisatorische Kompetenz durch gezielte Weiterbildung.
- ▷ Eine hohe Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden hilft uns, überdurchschnittliche Qualität zu erreichen. Die Basis dazu ist gegenseitiges Vertrauen.
- ▷ Unsere Mitarbeitenden zeichnen sich durch Freundlichkeit gegenüber der Kundschaft aus.
- ▷ Die Massnahmen zur Sicherheit am Arbeitsplatz werden laufend überprüft und weiterentwickelt.

Produktionspartner und Lieferbetriebe

- ▷ Das Verhältnis zu unseren Produktions- und Lieferbetrieben ist auf einer partnerschaftlichen Basis aufgebaut. Bei der Beauftragung werden Qualität, Wirtschaftlichkeit, ökologische Leistungen sowie die Einhaltung der Termine bewertet und berücksichtigt.

Prozesse und Verbesserungen

- ▷ Die zur Sicherstellung unserer Leistungen erforderlichen Prozesse sind dokumentiert. Die Normen werden eingehalten (Qualität, Ökologie, Arbeitssicherheit).
- ▷ Wir sind bestrebt, unsere Leistungen zu verbessern. Dazu dienen Weiterbildungen und das interne Vorschlagswesen.

1C **WORKINGCLOTHES AG – Handelsregisterauszug****Workingclothes AG, in Zug, CH-170.4.134.814-8, Aktiengesellschaft. Statuten: 17.08.2006.**

Zweck:

Fabrikation und Handel mit Berufsbekleidung, Feuerwehr-, Sanitäts-, Polizeibekleidung, Watterschutz-, Sport- und Modebekleidung, Handel mit Waren aller Art, Erarbeitung von Bekleidungskonzepten sowie Beratung und übrige Dienstleistungen in der Textilbranche und im Handel; kann Beteiligungen an anderen Unternehmungen erwerben, halten und finanzieren, Darlehen gewähren und annehmen, Patente erwerben und verwalten sowie Grundstücke erwerben und veräussern.

Aktienart:

3000 Namenaktien à CHF 1000.00, voll liberiert.

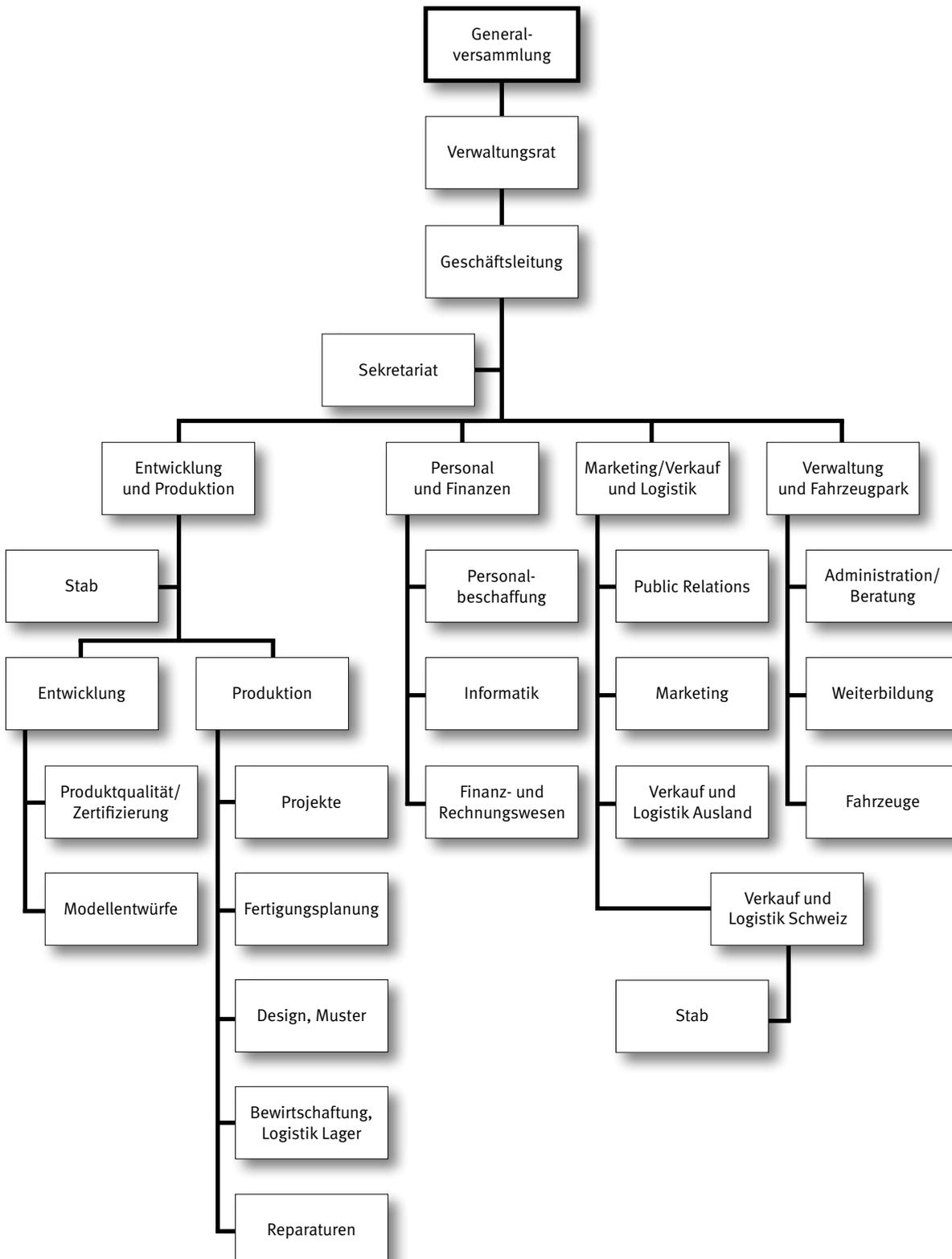
Eingetragene Personen:

Schneebeli Bruno, deutscher Staatsangehöriger von Regensburg, in München (D), Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien; Furter Brigitta von Wallisellen, in Zürich, Präsidentin des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift; Furter Isabelle von Aarau, in Horgen, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift; Furter Urs von Schaffhausen, in St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift.

Mitteilungen neu:

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

1D WORKINGCLOTHES AG – Organisation



1E WORKINGCLOTHES AG – Rechnung

Lieferantenrechnung

MWST-Nr. 214.267.399

Rechnungs-Nr. 363254
 Rechnungsdatum 18.04.2013
Lieferant Sepp Müller
 Bearbeiter Mirco Mayer
 Bestelldatum/Nr. 16.04.2013
 Prod. Manager 11 RF Diverse

Lieferung: 19.04 2013

Position	Artikel /Farbe	Menge	Preis (CHF)	Preis gesamt (CHF)
10	872007-3987 Accessoires, E- 3xl, schwarz, Kunstledergurt aus Deutschland	100	9.40	940.00
20	873009-7654 Accessoires, F- 3sl, beige, Echtledergurt aus Deutschland	100	20.40	2'040.00
70	735129-1232 Namensschilder aus dem Tessin /CH	10	3.40	34.00
	Warenwert inklusive Namensschilder			3'014.00
	+ 8.0 % MwSt			241.10
	<u>Endbetrag</u>			<u>3'255.10</u>

Lieferbedingung: Bei einem Bestellwert ab CHF 1'000.- werden keine Versandkosten für Lieferungen in der Schweiz verrechnet.

Zahlungsbedingungen: 10 Tage 3 %, 30 Tage 2 %, 60 Tage netto

Bankverbindung: ZKB, Konto 74-856.454-23, BLZ 415, CH-Zürich
 IBAN: CH3794989898241
 SWIFT: KBZGCH45

1F WORKINGCLOTHES AG – Wareneinkauf «Kontenbezeichnung»

Die *WORKINGCLOTHES AG* verbucht den Einkauf der Waren mit folgenden Konten:

1. Aufwandkonten

Wareneinkauf	Kontonummer
Stoffe und Futterstoffe	4000
Chemische Zusatzstoffe	4068
Namensschilder aus dem Tessin	4202
Handelswaren Deutschland (Accessoires/Zubehör)	4266
Fremdarbeiten Polen (Hosen, Anzüge, etc.)	4460
Fremdarbeiten Tessin (Hosen, Anzüge, etc.)	4464
Bezugskosten	4772

2. Aktiv- und Passivkonten (Auszug)

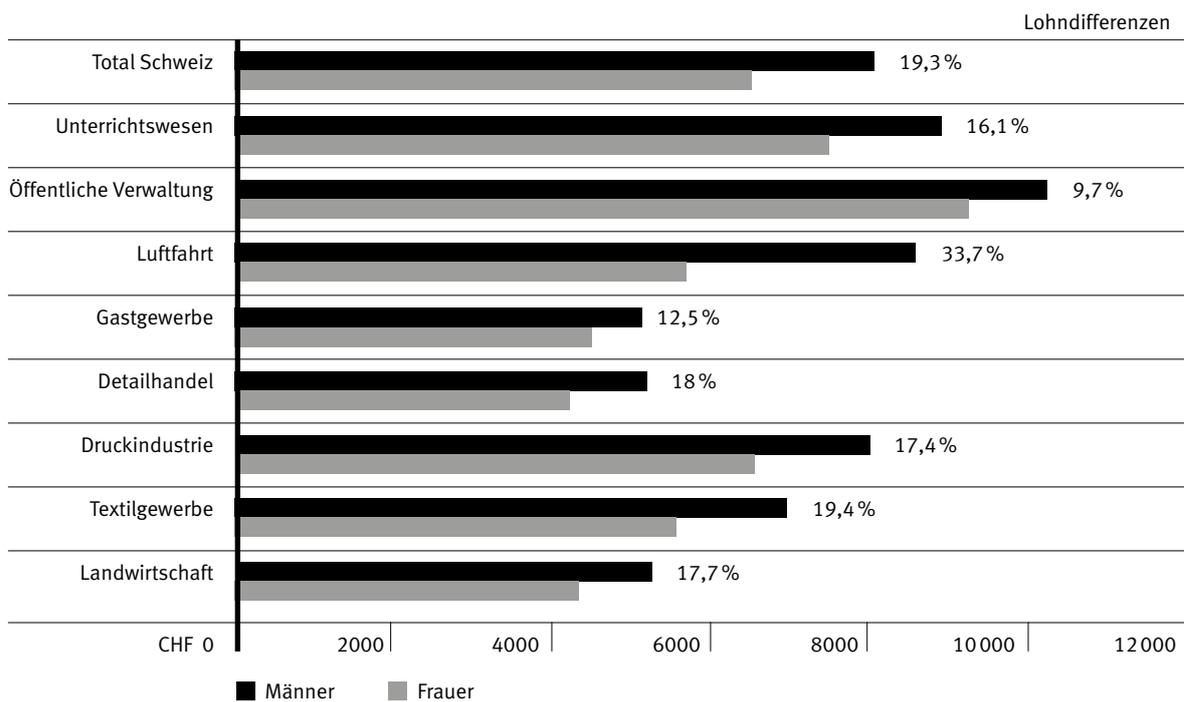
Kontenbezeichnung	Kontonummer
Vorsteuer auf Materialaufwand und Dienstleistungen	1170
Vorsteuer auf Investitionen	1171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Polen)	2000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Tessin)	2001
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Deutschland)	2002
Geschuldete Mehrwertsteuer	2200

1G **WORKINGCLOTHES AG – Stellenbeschreibung****Auszug aus dem Management-Handbuch (Personal)**

Stelleninhaberin	Frau Gabathuler Esther (Ge)
Stellenbezeichnung	Linienstelle Mitarbeitende Verkauf und Logistik Schweiz
Unterschrift	Frau Gabathuler Esther (Ge)
Unmittelbar, direkt vorgesetzte	Geschäftsleitung
Linienstelle	
Anforderungen	Kaufmann/frau mit Eidg. Fähigkeitszeugnis
Zielsetzung / Zweck	Effiziente, termintreue und kundenorientierte Bestell- und Auftragsabwicklung sowie Erledigung von Reklamationen
Aufgaben/Verantwortung	Hauptaufgaben: <ul style="list-style-type: none"> ▷ administrative Kundenbetreuung (Rapporte) ▷ unterstützt den Vorgesetzten bei administrativen Sekretariatsarbeiten ▷ berät die ganze Abteilung in administrativen Belangen
?	Ist berechtigt bei Reklamationen mit Kosten bis CHF 2000.– über Kulanz zu entscheiden

1H WORKINGCLOTHES AG – Lohnstatistik- und Lohnabrechnung

1H1 Lohnstatistik 2010 – Lohn für gleiche Arbeit in ausgewählten Branchen



Obige Löhne sind gesamtschweizerische Mittelwerte: Für die eine Hälfte der Lohnbezüger liegt der erwähnte Lohn über, für die andere Hälfte hingegen unter diesem Wert.

Quelle: Das Lohnbuch 2011. Kapitelziffer 78.10. Herausgeber Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich.

1H2 Lohnabrechnung: Angaben zu den Versicherungsabzügen

AHV/IV/EO	5,15 %
Verwaltungskosten (vom Total aller AHV/IV/EO-Beträge)	1,20 %
ALV	1,10 %
NBU (zu Lasten Arbeitnehmer)	2,00 %
BU	1,60 %
BVG (Arbeitnehmer-Beiträge) vom koordinierten Monatslohn	7,00 %
BVG (Arbeitgeber-Beiträge) vom koordinierten Monatslohn	9,00 %

11 WORKINGCLOTHES AG – Auszug aus dem Wertschriftendepot von Furter Isabelle

Wertschriftendepot vom 31. Dezember 2012

Depot	984-0087398-44
Kundin	Furter Isabelle
Währung	CHF

Bezeichnung	Nominal/Stück	Nennwert	Kurs	Kurswert	Anteil in %
-------------	---------------	----------	------	----------	-------------

Liquidität

0.15% Privatkonto				CHF 15'000	2.8 %
-------------------	--	--	--	------------	-------

Total Liquidität

CHF 15'000	2.8 %
------------	-------

Obligationen (Einzeltitel)

2.00% Zürich Versicherung	CHF 100'000		103.0 %	CHF 103'000	19.6 %
0.75% Kassaobligation ZKB	CHF 20'000		100.0 %	CHF 20'000	3.8 %
1.75% Nationalversicherung	CHF 30'000		101.0 %	CHF 30'300	5.8 %
1.50% Lebensversicherung AXA	CHF 200'000		100.1 %	CHF 200'200	38.2 %

Total Obligationen

CHF 353500	67.4 %
------------	--------

Aktien (Einzeltitel)

CS Group N	1000	0.04	20.05	CHF 20'500	3.9 %
Bankcoop	1500	20.00	55.50	CHF 83'250	15.9 %

Total Aktien

CHF 103'750	19.8 %
-------------	--------

Aktienfonds

Swisscanto Aktienfonds Schweizer Bluechips	CHF 50'000			CHF 52'500	10.0 %
--	------------	--	--	------------	--------

Total Aktienfonds

CHF 52'500	10.0 %
------------	--------

Total Aktien und Aktienfonds

CHF 156'250	29.8 %
-------------	--------

Total Wertschriftendepot

CHF 524'750	100 %
-------------	-------



FALLBEISPIEL 2

2 FALLBEISPIEL WARENHANDEL HÖSLI GMBH

2A Struktur der Bilanz und mehrstufigen Erfolgsrechnung

2A1 Struktur der Bilanz

Code	Kontenklasse, Konten(haupt)gruppen	Code	Kontenklasse, Konten(haupt)gruppen
1	Aktiven	2	Passiven
10	Umlaufvermögen	20	Kurzfristiges Fremdkapital
100	Flüssige Mittel	200	Verbindlichkeiten aus LL
110	Forderungen	220	Andere kurzfristige Verbindlichkeiten
120	Vorräte	24	Langfristiges Fremdkapital
130	Aktive Rechnungsabgrenzung	28	Eigenkapital
14	Anlagevermögen	280	Grundkapital
140	Finanzanlagen	290	Zuwachskapital
150	Mobile Sachanlagen	3	Betriebsertrag aus LL
160	Immobilien Sachanlagen	4	Aufwand für Material, Waren und Drittleistungen
170	Immaterielle Anlagen	5	Personalaufwand
		6	Sonstiger Betriebsaufwand
		7	Betriebliche Nebenerfolge
		8	Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern

2A2 Struktur der mehrstufigen Erfolgsrechnung

	Warenaufwand
-	Warenaufwand
=	Bruttogewinn (BG)
-	Lohnaufwand
-	Raumaufwand
-	Fahrzeugaufwand
-	Versicherungsaufwand
-	Verwaltungs-/Informatikaufwand
-	Werbeaufwand
-	Übriger Betriebsaufwand
=	Betriebsergebnis 1 (EBITDA)
-	Abschreibungen
=	Betriebsergebnis 2 (EBIT)
+	Finanzertrag
-	Finanzaufwand
=	Betriebsergebnis 3
+	Wertschriftenertrag
-	Wertschriftenaufwand
=	Betriebsergebnis nach Nebenerfolgen
+	Ausserordentlicher Ertrag
-	Ausserordentlicher Aufwand
=	Unternehmungsergebnis vor Steuern
-	Steuern
=	Unternehmungsergebnis nach Steuern

2B Mietvertrag von Christina Hösli (Auszug)



Zuger Mietvertrag

Herausgegeben vom Hauseigentümerverband Zug und Umgebung, Hauseigentümerverband Cham-Ennetsee, SVIT Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder, Sektion Zentralschweiz und dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug

Ausgabe 1992

Vertragsparteien

Vermieter:

Immobilien AG, Fruterweg 34, 6300 Zug

vertreten durch Herr Peter Leo Hünenberger

Mieter:

Ehemann -----

~~ehewfrau~~ Christina Hösli

bisherige Adresse: Weinbergli 11, 6340 Baar/Zug

(Mehrere Mieter hatten solidarisch. Jede Änderung des Zivilstandes ist innert 30 Tagen dem Vermieter schriftlich zu melden)

Mietobjekt

2 1/2 Zimmerwohnung

für max. 3 Personen

Liegenschaft: (Adresse) Reichstrasse 4, 6300 Zug

Familienwohnung

Beschreibung Mietobjekt Mietwohnung im Erdgeschoss

Büro-/Geschäftsräume

dazu ferner:

sep. Zimmer

Keller

Estrich

Mansarde

Garage/Einstellplatz

Abstellplatz

zur Mitbenützung mit den übrigen Hausbewohnern:

Waschküche

Trockenraum

Wäschehängeplatz

Garten

Einstellraum für Kinderwagen

Bastelraum

Kinderspielplatz

Einstellraum für
Fahrräder/Moped

Benützungsart:

Wohnung

Geschäft

möbliert

Mietbeginn

Die Miete beginnt am So, 2. Juni 2013 12.00 Uhr.

Mietdauer

auf unbestimmte Zeit

mit minimaler Laufzeit, erstmals kündbar auf den -----

mit bestimmter Laufzeit, die ohne Kündigung endet am ----- (siehe Ziff. 4.1.1 AVB)

Kündigungstermine

31. März, 30. Juni, 30. September

auf jedes Monatsende

Kündigungsfristen

3 Monate (Wohnräume)

6 Monate (Geschäftsräume)

14 Tage (möblierte Zimmer)

längere Kündigungsfristen -----

Mietzinsanpassung

mit Indexierung Landesindex gem. Ziffer 3.2.3 der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB) (mindestens 5jährige Vertragsdauer)

Der Landesindex der Konsumentenpreise beträgt bei Vertragsabschluss ----- Punkte.

mit Mietzinsstaffelung gem. Ziff. 3.2.4 AVB (sep. Vereinbarung notwendig, mindestens 3jährige Vertragsdauer)

ohne Mietzinsanpassung bis 31. Dezember 2013

X Zutreffendes ankreuzen und/oder ergänzen

Visum

Zuger Mietvertrag Seite 1

Mietzins	<input checked="" type="checkbox"/> Gemietete Räume 2 1/2 Zimmerwohnung im EG	monatlich	Fr. 1'500.-
	<input checked="" type="checkbox"/> Garage Nr. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Abstellplatz Nr. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Einstellplatz Nr. 2		Fr. 300.-
	Total ohne Nebenkosten		Fr. 1'800.-
Nebenkosten	(nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet, bzw. gelten als im Mietzins enthalten)		
		akonto	pauschal
a) Heizkosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
b) Aufbereitung Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
c) Kaltwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
d) Hauswartung, Treppenhausreinigung, inkl. Material	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
e) Allgemeine Strom- und Gaskosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
f) Lift (Strom/Wartung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
g) TV-Abonnementsgebühren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
h) Betriebsgebühren ARA, KVA, Kanalisation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
i) Objektversicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
k) Gartenunterhalt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
j) Kantonale Gebäudeversicherung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
m) _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
n) _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr. _____
	Total Mietzins und Nebenkosten		Fr. 2'050.-
	zahlbar im voraus auf den 1. des Monats		
	<input checked="" type="checkbox"/> monatlich	<input type="checkbox"/> vierteljährlich	<input type="checkbox"/> halbjährlich
	Dieser Mietzins bringt dem Vermieter zur Zeit den gesetzlich zulässigen Liegenschaftsertrag		
	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (siehe hinten Mietzinsvorbehalt)	
Sicherheitsleistung	Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss gem. Ziff. 3.4.2ff der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB)		Fr. 4'000.-
Stichtag Nebenkostenabrechnung	Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt:		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 30. Juni	<input checked="" type="checkbox"/> 31. Dezember
Vertragsbestandteile	Das bei der Übergabe zu erstellende Zustandsprotokoll ist integrierender Teil dieses Vertrages und ist diesem Vertrag anzuheften. (Beilage...)		
	Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB, Ausgabe 1992) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar davon erhalten haben und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären. (Beilage...)		
	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> Visum <i>CH</i> </div>		
X Zutreffendes ankreuzen und/oder ergänzen			Zuger Mietvertrag Seite 2

Mietzins-Vorbehalt

(Art. 18 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 und 269a des Schweizerischen Obligationenrechts OR) erzielt. Der gesetzlich zulässige Ertrag wird aus folgenden Gründen unterschritten:

	Monatlicher Vorbehalt in Franken oder % des Mietzinses
<input type="checkbox"/> Der orts- und quartierübliche Mietzins für ein gleichwertiges Mietobjekt liegt höher um monatlich	_____
<input type="checkbox"/> Die kostendeckende Bruttorendite sollte zur Zeit betragen: _____ % Die zur Zeit erzielte Bruttorendite beträgt: _____ % Daraus resultiert zur Zeit eine Mietzinsdifferenz von: _____	_____
<input type="checkbox"/> Die Nettorendite sollte zur Zeit betragen: _____ % Die zur Zeit erzielte Nettorendite beträgt: _____ % Daraus resultiert zur Zeit eine Mietzinsdifferenz von: _____	_____
<input type="checkbox"/> Zur Zeit gilt ein Hypothekarzins von: _____ % Der Mietzins basiert auf einem Hypothekarzins von: _____ % Die offene Mietzinsdifferenz beträgt demnach zur Zeit: _____	_____
<input type="checkbox"/> Der Landesindex steht zur Zeit auf _____ Punkten (Basis Dez. 82 = 100). Der Mietzins basiert auf einem Indexstand von _____ Punkten. Zur Kaufkraftsicherung dürfte der Mietzins demnach zur Zeit angehoben werden um: _____	_____
<input type="checkbox"/> Die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung ist zur Zeit ausgeglichen bis _____. Die nach dem angegebenen Zeitpunkt eingetretene Teuerung ist offen. _____	_____
<input type="checkbox"/> Aus bereits erfolgter bzw. im Gange befindlicher umfassender Überholung bzw. wertvermehrender Investition ist im Mietzins noch ein monatlicher Aufschlag offen. _____	_____
<hr/>	
Insgesamt ergibt sich zur Zeit somit eine nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve von monatlich	CHF 0.00 _____

Der Mieter nimmt die genannten Mietzinsvorbehalte zur Kenntnis. Er bestätigt, dass ihm die Begründung des Vorbehaltes klar ist, bzw. dass ihm die Gründe erläutert worden sind.
Der Mieter ist sich bewusst, dass es dem Vermieter zusteht, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften durch entsprechende Mietzinsanpassungen den gesetzlich zulässigen Ertrag zu erzielen.

Ort/Datum: Zug, 26. April 2013

Vermieter:
Immobilien AG
P.L. Hünenbeger

Mieter:
~~Ehemann~~

Ehefrau:
Christina Hösli

Dieser Vertrag ist erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

☒ Zutreffendes ankreuzen und/oder ergänzen

Zuger Mietvertrag Seite 3

Empfangsquittung für Formular betreffend Anfangsmietzins
(nur für Wohnungsmietverträge)

Der Mieter hat das amtliche Formular gemäss Art. 270 OR und § 7 VV des Regierungsrates des Kantons Zug betreffend Schlichtungsbehörde in Mietsachen (GS 23 559) bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzins erhalten und bestätigt hiermit, dass er vom Inhalt Kenntnis genommen hat.

Ort/Datum:

Zug, 26. April 2013

Mieter:

~~Ehemann:~~

Ehefrau:

Christina Häseli**Separate Vereinbarungen**

- Bei Übernahme der Wohnung sind bestehende Schäden zu Lasten des neuen Mieters auszubessern.
- Untermiete ist generell nicht erlaubt.
- Bei Kündigung kann das Mietverhältnis infolge Zahlungsrückstand des Mieters nicht erstreckt werden.
- Im Sommer muss der Gartenunterhalt bis spätestens 10 h unentgeltlich geleistet werden.

Ort/Datum: Zug, 26. April 2013

Vermieter:

Immobilien AG
P.L. Hürbeuge

Mieter:

~~Ehemann:~~

Ehefrau:

Christina Häseli

Die separaten Vereinbarungen sind von beiden Parteien zu unterzeichnen.

