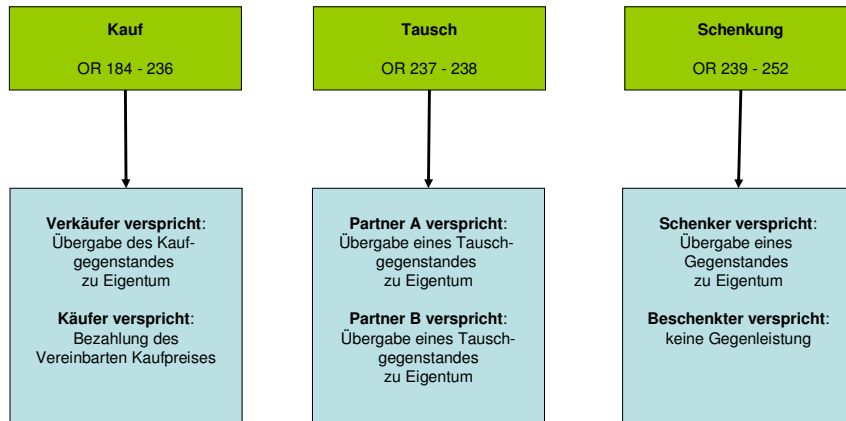
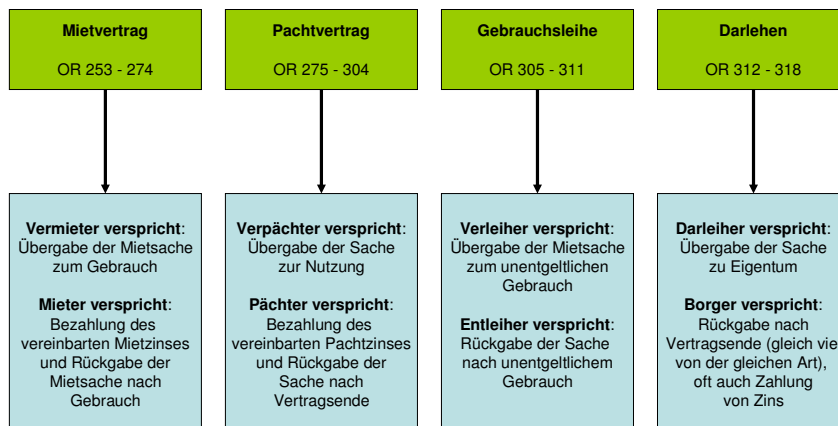


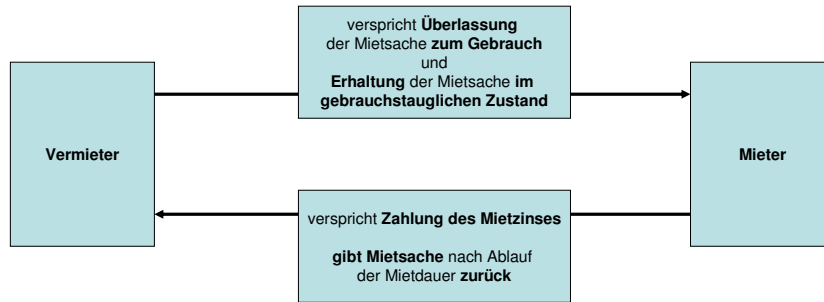
Eigentumsüberlassungsverträge



Gebrauchsüberlassungsverträge



Mietvertrag



3

Entstehung eines Mietvertrages

1. Einigung über Hauptpunkte

- Mietgegenstand
 - Mietzins
- (Abmachungen über Nebenpunkte freiwillig)

2. Handlungsfähigkeit

- Voll vertragsfähig sind urteilsfähige Mündige
- Urteilsunfähige oder Unmündige bedürfen für den Abschluss eines Mietvertrages die Zustimmung des gesetzl. Vertreters, ausser sie zahlen die Miete aus dem eigenen Einkommen.

3. Richtige Form

- Keine Formvorschriften für Mietverträge

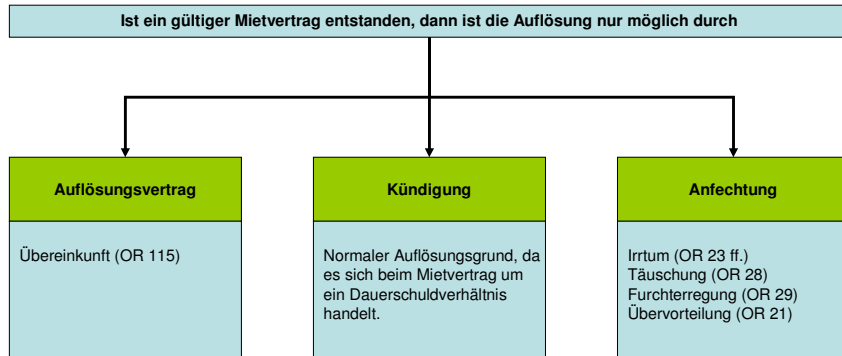
4. Zulässiger Inhalt

- Kein widerrechtlicher, unsittlicher oder unmöglicher Inhalt

Da das Gesetz den Mieter als schwächere Vertragspartei schützen will, enthält es für Wohn- und Geschäftsräume zahlreiche **zwingende Bestimmungen** zugunsten des Mieters. (= Einschränkung der Vertragsfreiheit)

4

Auflösung



5

Die Pflichten der Vertragspartner im Mietvertrag

Pflichten des Vermieters	Pflichten des Mieters
<p>Zwei Hauptpflichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übergabe der Mietsache in gebrauchstauglichem Zustand (OR 256) • Instandhaltung der Mietsache (OR 256) 	<p>Zwei Hauptpflichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezahlung des Mietzinses und, sofern vereinbart, der Nebenkosten (OR 253) • Rückgabe der Mietsache und deren Reinigung nach Gebrauch (OR 267)
<p>Drei Nebenflichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekanntgabe des Mietzinses des Vormieters • Einsicht in das Rückgabeprotokoll des Vormieters • Tragung von Lasten und Abgaben 	<p>Fünf Nebenflichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sorgfaltspflicht im Umgang mit der Mietsache • Rücksichtnahme auf Mitmieter • Meldepflicht für mittlere und schwere Mängel • Reinigung und Behebung von leichten Mängeln auf eigene Kosten • Duldung von Reparaturen sowie der Besichtigung der Mietsache

6

Mängel im Mietrecht

Schwerer Mangel =

Die Benutzung der Mietsache ist ausgeschlossen oder so schwer beeinträchtigt, dass das Mietobjekt fast nicht benützbar ist.

Mittlerer Mangel =

Der Gebrauch ist vermindert. Der Mangel ist aber nicht derart gravierend, dass die Mietsache überhaupt nicht mehr benützbar ist.

Leichter Mangel =

Mängel, die durch Ausbessern oder Reinigen behoben werden können.

7

Mietrecht

Bei **Mietantritt** darf der Mieter eine vollkommen **mängelfreie Mietsache** verlangen.

Während der **Mietdauer** muss der Mieter **leichte Mängel auf eigene Kosten** beheben.

8

Bezahlung des Mietzinses

Es ist Gewohnheit, dass der **Mietzins im voraus** zu entrichten ist. Ohne Abmachung oder Ortsgebrauch muss der Mietzins am Ende jeden Monats bezahlt werden (OR 257c).

Nebenkosten sind Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Sie müssen im Mietvertrag **ausdrücklich vorgesehen** sein, sonst sind sie im Mietzins enthalten.

Bei unbefristeten Mietverträgen kann der Mietzins jeweils auf den nächsten Kündigungstermin hin erhöht werden.

Bei befristeten Mietverträgen kann der Vermieter den Mietzins während der ganzen Dauer nicht einseitig verändern, ausser es ist eine Index- oder Staffelmiete vereinbart.

9

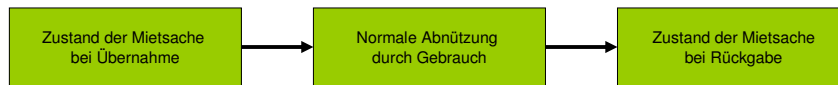
Veränderungen an der Mietsache

Der Mieter darf **Erneuerungen oder Änderungen** an der Mietsache nur mit **schriftlicher Zustimmung** des Vermieters vornehmen, sonst muss er den ursprünglichen Zustand wieder herstellen (OR 260a).

10

Veränderungen an der Mietsache

Die **normale Abnutzung** der Mietsache trägt der **Vermieter**.



11

Untervermietung

Eine **Untervermietung** ist nur mit **Zustimmung des Vermieters** zulässig (OR 262).

Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn:

- der Mieter die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gibt.
- die Untermiete missbräuchlich ist.
- dem Vermieter durch die Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

12

Mieterkaution

Eine **Mieterkaution** ist zu stellen, wenn dies **im Mietvertrag vereinbart** ist.
(bei Wohnräumen maximal drei Monate)

Die Bank darf die Mieterkaution nur herausgeben, wenn:

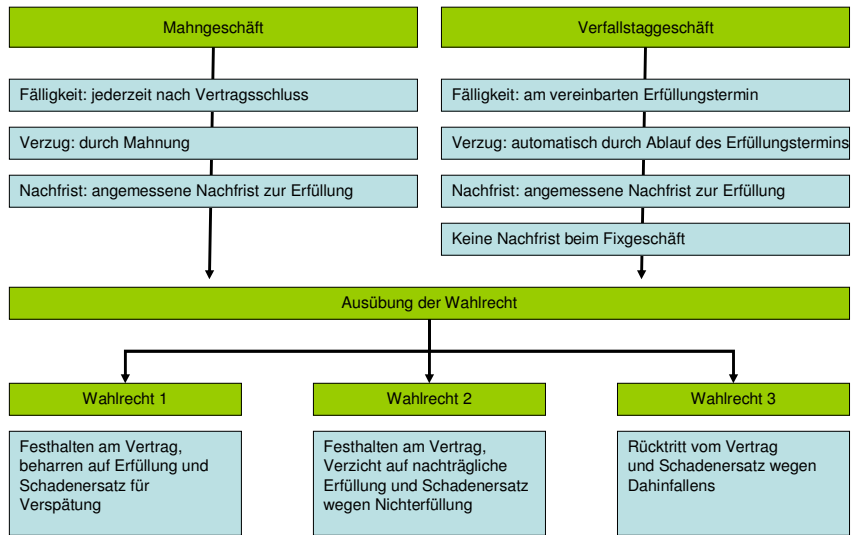
- der Mieter und der Vermieter zustimmen, oder
- der Vermieter hat ein rechtskräftiges Gerichtsurteil oder Zahlungsbefehl gegen den Mieter, oder
- das Mietverhältnis ist sei mehr als einem Jahr beendet und es ist kein Prozess oder keine Betreibung hängig.

Übung G 1

Entscheiden Sie aufgrund der nachfolgenden Sachverhalte, ob ein Mietvertrag vorliegt.

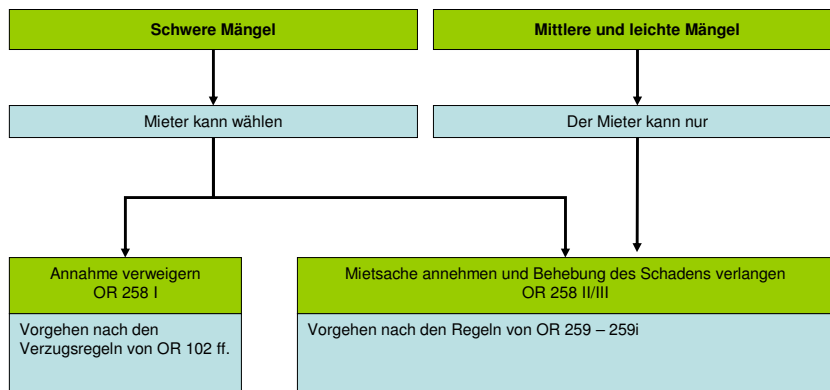
1. Kuno sagt zum Autovermieter: "Ich möchte gerne einen Mercedes mieten für CHF 250.00 am Tag." Der Autovermieter antwortet: "Sie können den Mercedes haben für CHF 270.00 pro Tag."
2. Kurt hat ein Motorrad, das er seit langem nicht mehr benützt. Aldo möchte es für einen Feriausflug mieten. Die beiden schliessen einen Mietvertrag ab. Als Aldo das Motorrad am nächsten Tag abholen will, müssen die beiden feststellen, dass es offenbar vor einigen Wochen aus der Garage gestohlen worden ist.

Vorgehen des Mieters bei verspäteter Übergabe



15

Vorgehen des Mieters, wenn bei Übergabe der Mietsache Mängel vorliegen



16

Mangel der Mietsache, der durch den Vermieter behoben werden muss

- **Während der Mietdauer:** Mieter verlangt Beseitigung eines schweren oder mittleren Mangels
- **Bei Mietantritt:** Mieter nimmt Mietsache an, verlangt aber Beseitigung eines schweren, mittleren oder leichten Mangels

1. Schritt: Mangel melden, Beseitigung verlangen, Frist ansetzen und Reduktion des Mietzinses für die Zeit bis zur Beseitigung verlangen

2. Schritt: nach unbenütztem Ablauf der Reparaturfrist

Mängelbeseitigung durchsetzen

- Bei mittleren Mängeln Möglichkeit der Selbsthilfe durch Beauftragung eines Handwerkers auf Kosten des Vermieters
- Mietzinsreduktion verlangen
- Bei Schaden Schadenersatz verlangen (bei Verschulden des Vermieters)
- Eventuell Mietzins hinterlegen als Druckmittel

Fristlos kündigen

(Wohn- und Geschäftsräume nur schwere Mängel; andere Mietsachen schwere und mittlere Mängel)

- Mietzinsreduktion verlangen
- Eventuell Schadenersatz (bei Verschulden des Vermieters)

Mieter zahlt nicht, obwohl Mietzinsforderung fällig ist

1. Schritt: Schriftliche Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung

- Zahlungsfrist schriftlich ansetzen
- Gesetzliche Mindestdauer der Nachfrist: 30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen, sonst 10 Tage
- Androhung der Kündigung, falls Mieter nicht rechtzeitig zahlt

2. Schritt: Ausserordentliche Kündigung und Betreibung für den fälligen Mietzins

- Bei Wohn- und Geschäftsräumen Kündigungsfrist 30 Tage
- Andere Mietsachen: fristlose Kündigung zulässig

3. Schritt: Ausweisung / Zwangswegnahme

- Bei Wohn- und Geschäftsräumen: Ausweisung mit Hilfe der zuständigen Behörde
- Andere Mietsachen: Wegnahme mit Hilfe der zuständigen Behörde

Mieter verstösst gegen Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht (OR 257f Abs. 3)**1. Schritt: Schriftliche Aufforderung des Vermieters, die Verstösse zu unterlassen**

- Nachfristansetzung oder Kündigungsandrohung nicht notwendig

**2. Schritt: Ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses**

- Wohn- und Geschäftsräume: Kündigungsfrist 30 Tage
- Andere Mietsachen: fristlose Kündigung zulässig

**3. Schritt: Ausweisung / Zwangswegnahme**

- Bei Wohn- und Geschäftsräumen: Ausweisung mit Hilfe der zuständigen Behörde
- Andere Mietsachen: Wegnahme mit Hilfe der zuständigen Behörde

Übung G 2

Phillip wohnt in einer Altbauwohnung, die vor dreizehn Jahren das letzte Mal renoviert worden ist. Nun möchte er die Wände tapezieren, da ihm die Farbe nicht mehr gefällt (Die Wände sind nur gestrichen)

1. Phillip ist nicht sicher, ob er ohne Erlaubnis des Vermieters die Wände tapezieren darf. Was meinen Sie? Gesetzesartikel?
2. Ebenfalls möchte Phillip wissen, welches Risiko er einginge, wenn er dem Vermieter nichts sagt.
3. Phillip sagt seinem Vermieter nichts von der Renovation. Nach einigen Monaten wird ihm ordentlich gekündigt. Kann nun Phillip für die Wertvermehrung (das Streichen der Wände wäre nötig gewesen) einen Geldbetrag verlangen?

Übung G 3

Susi hat letzten Monat die Miete nicht bezahlt.

1. Wie heisst diese Art der Vertragsverletzung?
2. Der Vermieter akzeptiert keine Mietzinsrückstände seiner Mieter. Er handelt jeweils sofort, wenn jemand mehr als einen Monat mit der Mietzahlung im Rückstand ist. Ermitteln Sie aus OR 257d, wie der Vermieter nun genau vorgehen muss und welches das Endresultat wäre, wenn Susi nicht bezahlt.

21

Übung G 4

Remo hat viele Freunde und feiert in seiner Wohnung regelmässig laute Partys, die manchmal bis vier Uhr morgens dauern. Weil sich viele Mitmieter bereits mehrfach beklagt haben, sieht sich der Vermieter gezwungen zu handeln.

Remo verletzt mit den Partys die Pflicht zur Rücksichtnahme (OR 257 f.). Was genau passiert nun, wenn der Vermieter handelt und was ist das Resultat?

22

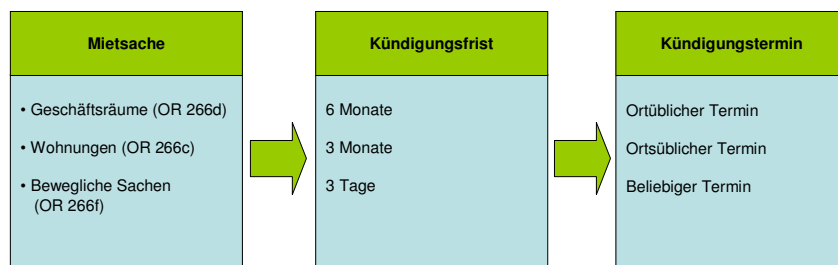
Übung G 5

Der Kochherd in der Altbauwohnung von Ruth ist schon über dreissig Jahre alt. Bei zwei der vier Kochplatten ist der Heizdraht fast ausgeglüht, so dass auf diesen zwei Platten nicht mehr gekocht werden kann. Ruth hat das dem Vermieter schon mehrmals gemeldet. Doch bis jetzt ist nichts passiert.

1. Welche Pflichtverletzung des Vermieters kommt hier in Frage?
2. Liegt ein leichter, mittlerer oder schwerer Mangel vor? Begründung?
3. Ruth möchte nun endlich, dass der Herd repariert wird. Wie muss sie gestützt auf OR 259b vorgehen?

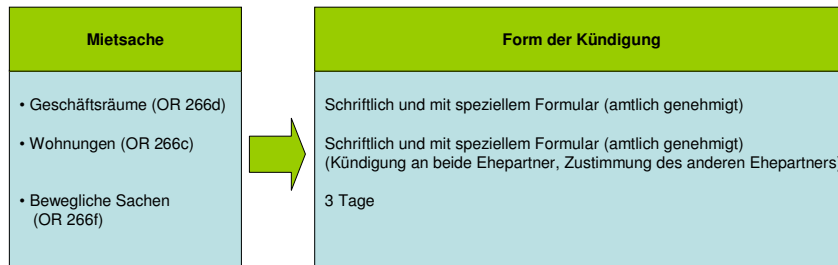
23

Ordentliche Kündigung

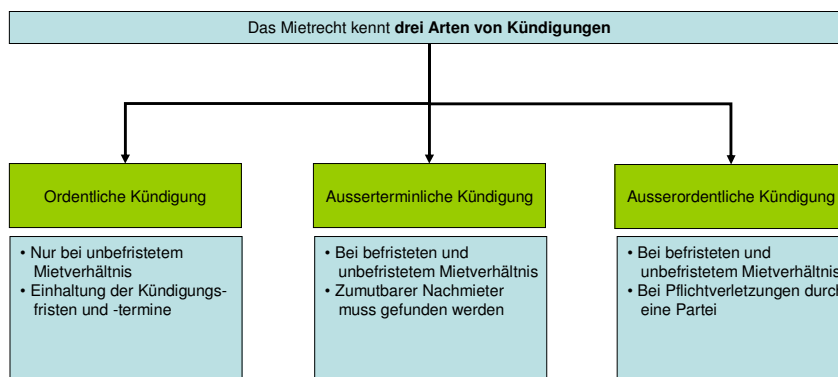


24

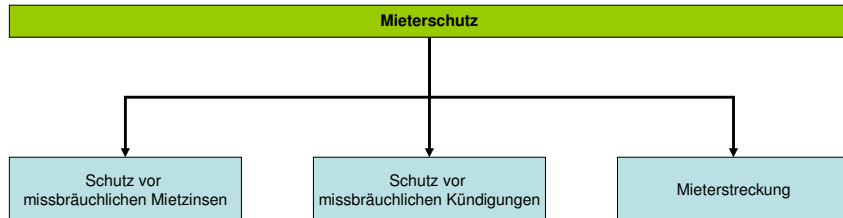
Ordentliche Kündigung



Kündigung



Mieterschutz



27

Missbräuchlicher Mietzins

Ein Mietzins ist **missbräuchlich**, wenn der Vermieter aus seiner Liegenschaft einen übersetzten Ertrag erzielt, d.h. wenn die Mietzinseinnahmen seine Ausgaben und eine angemessene Verzinsung des Kapitals weit übersteigen (OR 269).

28

Mietzinserhöhung

Es braucht vier **Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung** (OR 269d):

Schriftlichkeit (Vermieter muss zusätzlich das **amtliche Formular** benützen)

Die Mietzinserhöhung muss mit einer **Begründung** versehen sein.

Die Mietzinserhöhung darf nicht mit einer Kündigungsandrohung versehen sein (= **Kündigungsverbot**)

Fristen (Wirkung auf nächstmöglichen Kündigungstermin, Erhöhung muss 10 Tage vor Kündigungsfrist eintreffen)

29

Anfechtung eine missbräuchlichen Mietzinses

Ein Mietzins kann in drei Fällen als **missbräuchlich** angefochten werden: (OR 270, 270a, 270b):

• **Überhöhter Anfangsmietzins** (innert 30 Tagen nach Einzug)

• **Ausbleibende Mietzinssenkung** (innert 30 Tagen nach Ablehnung des Mietzinssenkungsbegehrens)

• **Mietzinserhöhung während der Mietdauer** (innert 30 Tagen nach Ankündigung der Mietzinserhöhung)

30

Übung G 6

Gabi zieht nach vier Jahren aus einer Altbauwohnung aus. Die Wohnung weist folgende Mängel auf: eine zersprungene Fensterscheibe, eine defekte Herdplatte, einen defekten Dichtungsgummi beim Kühlschrank und einen tropfenden Wasserhahn.

1. Bei der Rückgabe der Wohnung und der Schlüssel am letzten Miettag hatte der Vermieter keine Zeit, die Wohnung anzuschauen. Zwei Wochen später schreibt der Vermieter Gabi einen Brief und verlangt die Reparatur der vorgenannten Schäden. Zu Recht?
2. Angenommen, die Mängel wurden in einem Rückgabeprotokoll festgehalten, für welche Mängel muss Gabi bezahlen?
3. Der Vermieter droht Gabi, dass er die Mängel von der Kautionsabziehung abziehen wird, wenn Gabi nicht bezahlt. Zu Recht?

31

Übung G 7

Eliane ist Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung. Im Mietvertrag wurden als Kündigungstermine der 31.12, 31.03, 30.06 und 30.09. vereinbart. Ansonsten gilt für das Mietverhältnis das Obligationenrecht.

1. Auf welchen Termin kann der Vermieter den Mietzins frühestens erhöhen?
2. Welche Formvorschriften hat der Vermieter zu beachten?
3. Wann spätestens müsste der Vermieter die Erhöhung des Mietzinses Eliane bekannt geben?
4. Welche Folge ergibt sich, wenn der Vermieter den letztmöglichen Zeitpunkt für die Bekanntgabe der Mietzinsenerhöhung um ein paar Tage verpasst?

32