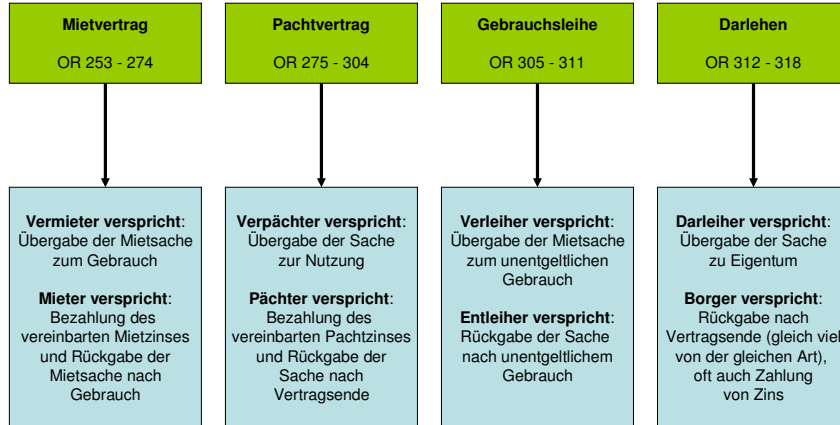
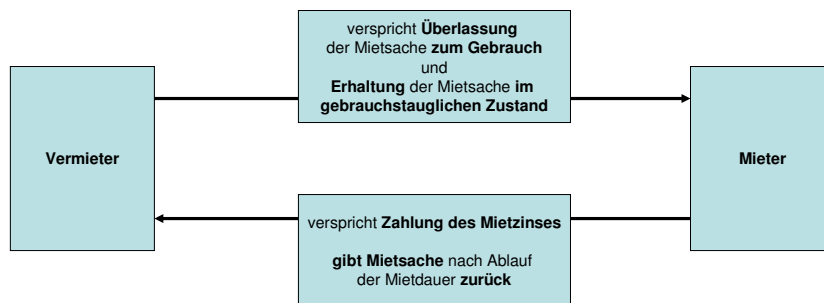


### Gebrauchsüberlassungsverträge



### Mietvertrag



## 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)

3

## Auflösung

Gültiger Mietvertrag entstanden – Auflösung nur durch

### Auflösungsvertrag

Übereinkunft (OR 115)

### Kündigung

Normaler Auflösungsgrund, da es sich beim Mietvertrag um ein Dauerschuldverhältnis handelt.

### Anfechtung

Irrtum (OR 23 ff.)  
Täuschung (OR 28)  
Furchterregung (OR 29)  
Übervorteilung (OR 21)

4

## Die Pflichten der Vertragspartner im Mietvertrag

Pflichten des Vermieters	Pflichten des Mieters
<p>Zwei <b>Hauptpflichten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Übergabe</b> der Mietsache in gebrauchstauglichem Zustand (OR 256)</li><li>• <b>Instandhaltung</b> der Mietsache (OR 256)</li></ul>	<p>Zwei <b>Hauptpflichten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bezahlung</b> des Mietzinses und, sofern vereinbart, der Nebenkosten (OR 257)</li><li>• <b>Rückgabe</b> der Mietsache und deren Reinigung nach Gebrauch (OR 267)</li></ul>
<p>Drei <b>Nebenpflichten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bekanntgabe des Mietzinses des Vormieters</li><li>• Einsicht in das Rückgabeprotokoll des Vormieters</li><li>• Tragung von Lasten und Abgaben</li></ul>	<p>Fünf <b>Nebenpflichten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sorgfaltspflicht im Umgang mit der Mietsache</li><li>• Rücksichtnahme auf Mitmieter</li><li>• Meldepflicht für mittlere und schwere Mängel</li><li>• Reinigung und Behebung von leichten Mängeln auf eigene Kosten</li><li>• Duldung von Reparaturen sowie der Besichtigung der Mietsache</li></ul>

5

## Mängel im Mietrecht

<b>Schwerer Mangel =</b>	Die Benutzung der Mietsache ist ausgeschlossen oder so schwer beeinträchtigt, dass das Mietobjekt fast nicht benützbar ist.
<b>Mittlerer Mangel =</b>	Der Gebrauch ist vermindert. Der Mangel ist aber nicht derart gravierend, dass die Mietsache überhaupt nicht mehr benützbar ist.
<b>Leichter Mangel =</b>	Mängel, die durch Ausbessern oder Reinigen behoben werden können.

6

## Mietrecht

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

Während der **Mietdauer** muss der Mieter **leichte Mängel auf eigene Kosten** beheben. (OR 259)

## 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.

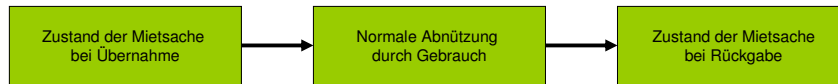
Bei unbefristeten Mietverträgen kann der Mietzins jeweils auf den nächsten Kündigungstermin hin erhöht werden. (OR 269d)

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

## 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).

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



9

## 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.

10

## 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:

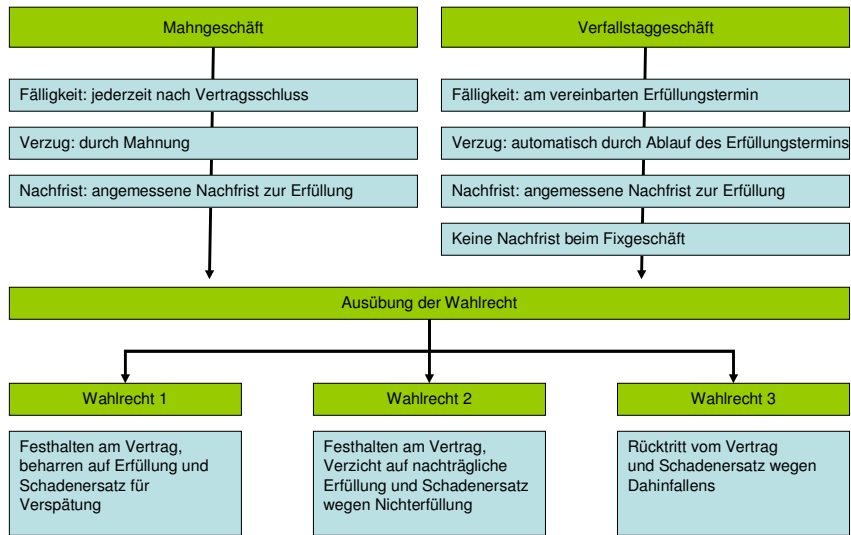
- der Mieter und der Vermieter zustimmen, oder
- der Vermieter hat ein rechtskräftiges Gerichtsurteil oder Zahlungsbefehl gegen den Mieter, oder
- das Mietverhältnis ist sei mehr als einem Jahr beendet und es ist kein Prozess oder keine Betreibung hängig.

## Übung E 1

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

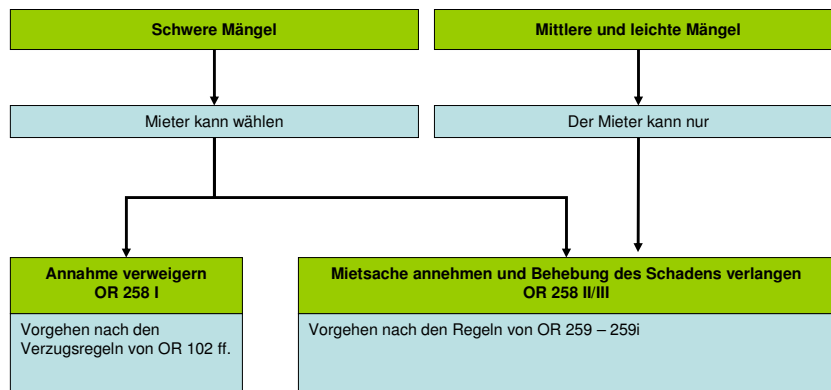
1. Kuno sagt zum Vermieter anlässlich der Wohnungsbesichtigung: "Ich möchte diese Wohnung mieten." Der Vermieter antwortet: "OK, ich werde Ihnen dann den Mietvertrag per Post zustellen"
2. Kurt hat ein Motorrad, das er seit langem nicht mehr benützt. Aldo möchte es für einen Feriausflug mieten. Die beiden 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



13

### Vorgehen des Mieters, wenn bei Übergabe der Mietsache Mängel vorliegen



14

## 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)

5

## Mieter zahlt nicht, obwohl Mietzinsforderung fällig ist (OR 257d)

**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

16

## 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

17

## Übung E 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?

18

### Übung E 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.

19

### Übung E 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?

20

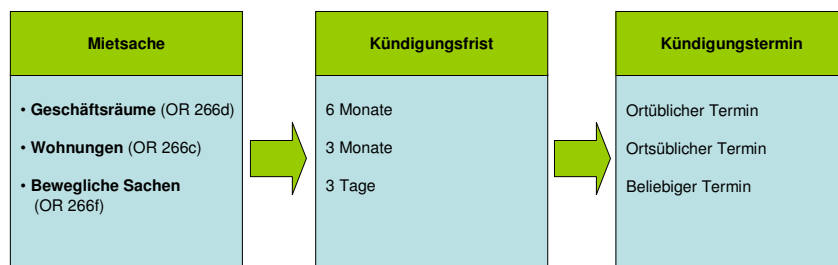
## Übung E 5

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?

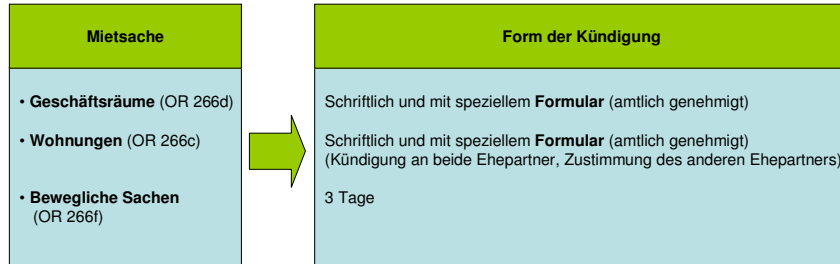
21

## Ordentliche Kündigung

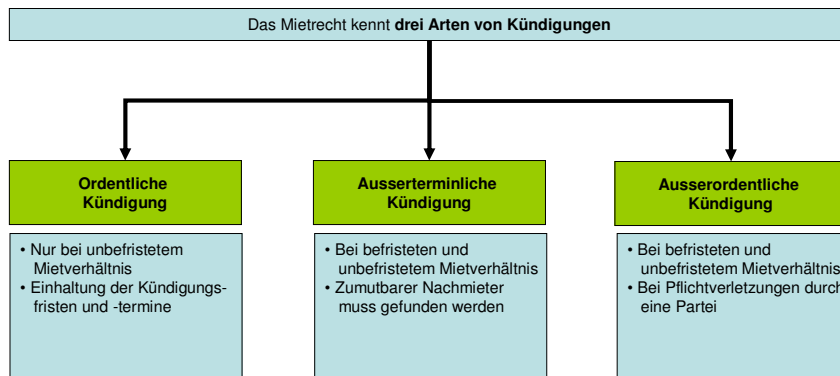


22

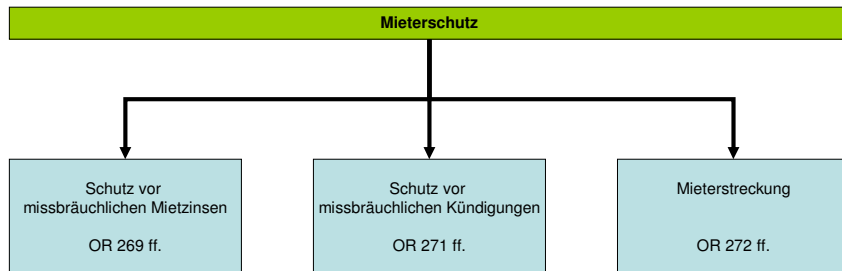
## Ordentliche Kündigung



## Kündigung



## Mieterschutz



25

## 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).

### Missbräuchliche Gründe bei Mietzinserhöhungen

**Orts- und Quartierüblichkeit:** Der Mietzins muss quartierüblich sein.

**Mehrkomfort durch Umbauten:** Nur erlaubt wenn für den Mieter ein Mehrwert entsteht

**Fremdkapitalkosten:** Änderung der Hypothekarkosten können/müssen Mietzins anpassen lassen.

**Kostensteigerungen auf Unterhalts- und Betriebskosten:** In der Regel abgerechnet über Nebenkosten

**Teuerungsausgleich:** Messgrösse ist Landesindex der Konsumentenpreise

## Mietzinserhöhung

Es braucht vier **Voraussetzungen** für eine gültige **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)

27

## 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)

28

## Kündigungsschutz

• **Anfechten einer missbräuchlichen Kündigung:** Falls die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, d.h. keine achtenswerten Gründe für die Kündigung besteht. => Beweislast liegt beim Mieter.

• **Erstreckung des Mietverhältnisses:** Kündigung stellt eine besondere Härte dar, was oft der Fall ist, wenn keine vergleichbare und finanziell tragbare Wohnung gefunden werden kann.

• **Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen:** Mietzinserhöhung ist nicht gerechtfertigt oder eine Mietzinssenkung wird ungerechtfertigt verweigert.

## Übung E 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?

## Übung E 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? (Berechnet ab heute)
2. Welche Formvorschriften hat der Vermieter zu beachten?
3. Welche Folge ergibt sich, wenn der Vermieter den letztmöglichen Zeitpunkt für die Bekanntgabe der Mietzinserhöhung um ein paar Tage verpasst?