

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundzüge des Mietrechts	11
1.1	Allgemeines	11
1.2	Die wichtigsten Neuerungen im Überblick	11
1.3	Zwingendes und dispositives Recht	12
1.4	Der örtliche und sachliche Geltungsbereich	13
1.4.1	Allgemeines	13
1.4.2	Örtliche Zuständigkeit	13
1.4.3	Sachliche Zuständigkeit	13
2.	Der allgemeine Teil des Mietrechts	17
2.1	Definition des Mietvertrages	17
2.2	Form des Mietvertrages – Vorbehalt der Schriftlichkeit	17
2.3	Die Vertragsparteien	17
2.3.1	Vermieter	17
2.3.2	Mieter und Mieterinnen	17
2.3.3	Das neue Namensrecht	18
2.3.4	Die Verwaltung	19
2.4	Gebrauchsüberlassung	19
2.4.1	Der Gebrauchszweck	19
2.4.2	Mietdauer	21
2.5	Mietzins und Nebenkosten	21
2.5.1	Wann ist der Zins zu bezahlen – die Fälligkeit	22
2.6	Abgrenzung zu anderen Vertragsarten	22
2.6.1	Miete / Pacht	22
2.6.2	Verträge mit mietvertraglichem Anteil	22
3.	Übernahme / Rückgabe der Mietsache	24
3.1	Allgemeines	24
3.2	Übergabe	24
3.2.1	Die Übertragungshandlung	24
3.2.2	Zeitpunkt der Übergabe	24
3.2.3	Mangelhafte und/oder verspätete Übergabe	24

3.2.4	Zustand der Sache bei der Übergabe	25
3.2.5	Rückgabeprotokoll der Vormieterin	26
3.2.6	Mängelliste bei Übernahme	26
3.3	Die Rückgabe	26
3.3.1	Allgemeines	26
3.3.2	Zeitpunkt der Rückgabe	27
3.3.3	Prüfungs- und Meldepflicht des Vermieters	27
3.3.4	Keine Haftung für normale Abnutzung	27
3.3.5	Keine Haftung nach Ablauf der Lebensdauer	28
3.3.6	Haftung für Übernutzung	28
3.3.7	Haftung für nicht erlaubte Änderungen	28
4.	Mängel an der Mietsache	29
4.1	Allgemeines	29
4.2	Definition des Mangels	29
4.3	Kategorien von Mängeln	29
4.4	Mängelrechte sind zwingend	29
4.5	Auftreten der Mängel	29
4.5.1	Vor Übertragung der Mietsache	29
4.5.2	Mängel nach Übertragung der Mietsache	30
4.6	Meldepflicht der Mieterin	30
4.7	Quantifizierung der Mängel	30
4.7.1	Der «kleine» Unterhalt zu Lasten der Mieter (Art. 259 OR)	30
4.7.2	Beseitigung schwerer Mängel (Art. 259b lit.a OR)	32
4.7.3	Beseitigung «mittlerer» Mängel (Art. 259b lit.b OR)	33
4.8	Die Mängelrechte im Einzelnen	33
4.8.1	Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR)	33
4.8.2	Schadenersatz (Art. 259e OR)	34
4.9	Das Hinterlegungsverfahren (Art. 259g ff. OR)	34
4.9.1	Materielle Voraussetzung	34
4.9.2	Formelle Voraussetzungen	34
4.9.3	Die Ansprüche der Mieterin	35

5.	Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt	36
5.1	Durch den Vermieter (Art. 260 OR)	36
5.1.1	Allgemeines	36
5.1.2	Mängelbehebung / Schadensvermeidung	36
5.1.3	Erneuerungen und Änderungen	36
5.2	Durch die Mieterin (Art. 260a OR)	37
5.2.1	Voraussetzungen	37
5.2.2	Entschädigungsanspruch	37
6.	Untermiete	38
6.1	Begriff und Abgrenzungen	38
6.2	Dauer der Untermiete	38
6.3	Zustimmung durch den Vermieter	38
6.4	Folgen der unberechtigten Untermiete	39
6.5	Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete	39
6.5.1	Weigerung der Bekanntgabe der Bedingungen der Untermiete	39
6.5.2	Missbräuchliche Bedingungen im Vergleich zur Hauptmiete	39
6.5.3	Wesentliche Nachteile	40
6.6	Begründung der Ablehnung	40
6.7	Verhältnis Untervermieterin / Untermieter	40
6.8	Verhältnis Vermieter /Mieterin	41
6.9	Verhältnis Vermieter / Untermieterin	41
6.10	Airbnb und Untermiete	41
7.	Übertragung der Miete	42
8.	Die Auflösung des Mietverhältnisses	43
8.1	Fristen, Termine und Formvorschriften	43
8.1.1	Ordentliche Kündigungsfristen	43
8.1.2	Ausserordentliche Kündigungsfristen	43
8.1.3	Die ordentlichen Kündigungstermine	43
8.1.4	Die ausserordentlichen Kündigungstermine	43
8.1.5	Formvorschriften	44

8.1.6	Folgen einer Kündigung mit Formmangel	44
8.1.7	Begründung der Kündigung	44
8.1.8	Zustellung der Kündigung	45
8.2	Die drei «Arten» der Kündigung	45
8.2.1	Nichtige Kündigungen	45
8.2.2	Unwirksame Kündigungen	46
8.2.3	Fallgruppen unwirksamer Kündigungen	47
8.3	Die ausserordentlichen Kündigungen	47
8.3.1	Die fristlose Kündigung durch die Vermieter	47
8.3.2	Die fristlose Kündigung durch die Mieter	48
8.3.3	Die vorzeitige Kündigung	48
8.4	Andere Beendigungsmöglichkeiten des Mietvertrages	50
8.4.1	Der Aufhebungsvertrag	50
8.4.2	Die vorzeitige Rückgabe der Sache (Art. 264 OR)	51
8.4.3	Der Untergang der Mietsache	51
8.5	Die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen	51
8.5.1	Allgemeines	51
8.5.2	Prüfung der Gültigkeit einer Kündigung	52
8.5.3	Generalklausel: Verstoss gegen Treu und Glauben	52
8.5.4	Gesetzlich aufgezählte Fälle von missbräuchlichen Kündigungen	53
8.5.5	Durchbrechung der Kündigungssperre (Art. 271a Abs. 3)	56
8.6	Beweisprobleme	56
8.7	Das Anfechtungsverfahren	56
9.	Erstreckung des Mietverhältnisses	57
9.1	Allgemeines	57
9.2	Formelle Voraussetzung	57
9.3	Ausschluss der Erstreckung	57
9.4	Materielle Voraussetzungen	57
9.4.1	Vorliegen einer Härte	57
9.4.2	Die Interessenabwägung	58
9.5	Erstreckungsdauer	58

9.6	Das Mietverhältnis während der Erstreckung	58
9.7	Behörden und Verfahren	58
9.8	Ausgewählte Erstreckungsurteile 1991–Herbst 2013	59
9.8.1	Wohnungsmiete	59
9.8.2	Wohnungsmiete/Geschäftsmiete	63
9.8.3	Geschäftsmiete	63
9.8.4	Diverses	67
10.	Verfahrensrechtliche Vorschriften	68
10.1	Allgemeines	68
10.2	Schlichten statt Richten	68
10.3	Einleitung des Verfahrens	68
10.3.1	Erscheinen, Parteivertretung und Zusammensetzung der Behörde	68
10.4	Die Aufgaben der Schlichtungsbehörde	69
10.4.1	Vergleich	69
10.4.2	Urteilstvorschlag	69
10.4.3	Entscheid	69
10.4.4	Klagebewilligung im Fall einer Nicht-Einigung	69
10.5	Gerichtsverfahren	69
10.5.1	Vereinfachtes Verfahren	69
10.5.2	Ordentliches Verfahren	70
10.6	Die Rechtsmittel	70
11.	Die Mietzinsgestaltung	71
11.1	Allgemeines	71
11.1.1	Historischer Rückblick	71
11.1.2	Grundzüge der Missbrauchsgesetzgebung	71
11.1.3	Grundpfeiler der Missbrauchsgesetzgebung	71
11.2	Geltungsbereich des Preisschutzes	72
11.2.1	Wohn- und Geschäftsräume	72
11.2.2	Der mitvermietete Parkplatz	72
11.2.3	Luxusobjekte	72
11.2.4	Subventionierte Wohnungen	72

11.3	Mietzinsgestaltungsgründe	72
11.3.1	Nettorendite	72
11.3.2	Bruttorendite	73
11.3.3	Orts- oder Quartierüblichkeit	73
11.3.4	Kostensteigerungen und Mehrleistungen	74
11.3.5	Teuerung	75
11.4	Abgrenzung der Gestaltungsgründe untereinander	75
11.4.1	Absolute Gründe	75
11.4.2	Die relativen Mietzinsgestaltungsgründe	76
11.4.3	Abgrenzung absolute und relative Methode	76
11.4.4	Ausnahmen	76
11.5	Finessen der relativen Methode	77
11.5.1	Vorbehaltspflicht – Grundsätze	77
11.5.2	Gültigkeitsvoraussetzungen für Vorbehalte	77
11.5.3	Ausnahme Referenzzinssatz für Hypotheken	78
11.5.4	Relative Verwendung absoluter Gründe	78
11.6	Die relativen Erhöhungsgründe im Einzelnen	78
11.6.1	Pauschalierte Kostenüberwälzung	78
11.6.2	Referenzzins für Hypotheken	79
11.6.3	Teuerung	79
11.6.4	Allgemeine Kostensteigerungen	80
11.6.5	Mehrleistungen	80
11.7	Besondere Mietzinsmodelle	81
11.7.1	Zahlungsplan und Rahmenmietvertrag	81
11.7.2	Indexmiete	82
11.7.3	Staffelmiete	82
11.7.4	Umsatzmiete	82
11.8	Mietzinsherabsetzung	82
11.8.1	Voraussetzungen	82
11.8.2	Vorgehen	82
11.9	Einreden	83

11.9.1	Einreden des Mieters	83
11.9.2	Einreden des Vermieters	83
11.9.3	Rechtsnatur der Einrede	83
12.	Verfahrensfragen	85
12.1	Mietzinserhöhung	85
12.1.1	Form der Anzeige	85
12.1.2	Begründung	85
12.1.3	Eigenhändige Unterschrift	85
12.1.4	Nichtige Erhöhung	86
12.2	Anfechtungsverfahren	86
12.2.1	Anfechtung der Mietzinserhöhung	86
12.2.2	Anfechtung des Anfangsmietzinses	86
13.	Anhänge	88
13.1	Die Mietsache in Art. 253 OR	88
13.2	Abgrenzung Mietzinsfestsetzungsgründe	88
13.2.1	Referenzzinssatzerhöhungen	89
13.2.2	Die zweistufige Mietzinsüberprüfung	89
13.3	Mietzinserhöhung	90
13.3.1	Formvorschriften	90
13.3.2	Fristen	91
13.4	Schlichtungsverfahren Mietzinsänderung, Neuerungen per 1.1.2011 (ZPO)	91
13.5	Änderungen OR und VMWG durch Einführung neue ZPO per 1. 1. 2011	92
13.5.1	Obligationenrecht (OR), Achter Titel: Die Miete	92
13.5.2	Verordnung über die Anpassung von Verordnungen an die Schweizerische Zivilprozessordnung (Auszug)	94
13.6	Nettorendite – Berechnungsbeispiel	95
13.7	Mietzinsmodell des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	95
13.8	Formular Mietzinserhöhung / Vertragsänderungen (Muster)	96
13.9	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (Muster)	97
13.10	Rechtsbehelfe bei Übergabe einer mangelhaften Mietsache	99
13.11	Die verschiedenen Möglichkeiten, einen Mietvertrag aufzulösen	99

13.11.1	Vor Übergabe der Mietsache	99
13.11.2	Nach Übernahme der Mietsache	100
13.12	Merkblatt BWO zum Referenzzinssatz	100
13.13	Referenzentscheid: Prüfungspflicht des Vermieters bei Rückgabe der Mietsache	101
13.14	Referenzentscheid: Vorzeitige Rückgabe der Mietsache über Weihnachten u. Neujahr	104
14.	Präsentationsfolien	107