

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

Mietrecht (Vertiefungsfragen)

(Herbstsemester 2013)

Examinator/in lic. iur. Anton Bühlmann
Datum/Zeit der Prüfung 20.01.2014, 14.00 – 16.00 Uhr
Ort der Prüfung
Matrikelnummer
Prüfungslaufnummer
Maturitätssprache

Allgemeine Hinweise zur Prüfung

- Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **Seiten** (die vorliegende Seite inbegriffen).
- Kontrollieren Sie bitte Ihren Aufgabensatz auf Vollständigkeit. Fehlende Seiten sind umgehend der Prüfungsaufsicht zu melden.
- Für die Beantwortung der Fragen stehen **zwei Stunden** zur Verfügung (Ausnahme: bewilligte Gesuche um Verlängerung).
- Bei korrekter Beantwortung der Fragen sind **37 Punkte** möglich.
- Als **Hilfsmittel** sind zugelassen: ZGB/OR (Textausgabe Gauch) und ZPO. Andere Hilfsmittel sind **nicht** erlaubt.
- Lesen Sie bitte sämtliche Fragen sorgfältig durch, bevor Sie mit der Beantwortung beginnen.
- Alle Antworten sind – ohne gegenteiligen Hinweis bei einer einzelnen Aufgabe – zu **begründen** und soweit möglich **mit Rechtsnormen zu belegen**.
- Bitte schreiben Sie **gut leserlich** und bezeichnen Sie klar, auf welche Frage sich Ihre Antwort bezieht.
- Versehen Sie bitte alle Blätter mit Ihrer **Prüfungslaufnummer** und **Seitenzahl**.
- Bei der Prüfungsaufsicht können zusätzliches eScan-Schreib- bzw. Notizpapier sowie Schreibunterlagen verlangt werden.
- Schreiben Sie **nicht** auf die **Rückseite** der Blätter. Es wird jeweils nur die Vorderseite eingescannt.
- Am Ende der Prüfung:
eScan-Deckblatt und alle mit der Prüfungslaufnummer versehenen Blätter sind **in den Prüfungsumschlag zu legen**. Dieser ist mit der Matrikelnummer zu beschriften und **verschlossen** der Prüfungsaufsicht abzugeben. **Verbleiben** Sie an Ihrem **Prüfungsort** bis die Prüfungsaufsicht alle Prüfungsumschläge eingesammelt hat.

Wir wünschen Ihnen **viel Erfolg!**

Gehen Sie bitte davon aus, dass die vorliegenden Sachverhalte vollständig bzw. abschliessend dargestellt sind. Zur Beantwortung der gestellten Fragen bzw. zur Beurteilung der Sachverhalte benötigen Sie keine weiteren Angaben.

Frage

Ist es zulässig, einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug umgehend eine ordentliche Kündigung nachzuschreiben?

Frage

In welchen Fällen darf die Schlichtungsbehörde keinen Urteilsvorschlag erlassen?

- a) Mietzinsforderung eines Vermieters über CHF 6'500.00;
- b) Mietzinssenkungsbegehren eines Mieters über CHF 2'000.00 wegen Mängel der Mietsache;
- c) Herabsetzungsbegehren eines Mieters wegen gesunkenem Referenzzinssatz;
- d) Schadenersatzforderung eines Vermieters gegenüber dem Mieter über CHF 1'500.00. Der Vermieter hat einen Entscheid nach Art. 212 ZPO verlangt;
- e) Forderung eines Vermieters von CHF 3'500.00 für Saldi aus mehreren Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Der Mieter macht eine Widerklage über CHF 2'800.00 geltend wegen Mängeln der Mietsache;
- f) Anfechtungsbegehren eines Vermieters gegen eine Mieterkündigung.

Frage

Mieter A hat das langjährige Mietverhältnis korrekt per 31. Juli 2013 gekündigt. Im Laufe des Monats Juli 2013 hat er wiederholt vergeblich (telefonisch und schriftlich) versucht, den Vermieter B im Hinblick auf die Vereinbarung eines Rückgabetermins für das Mietobjekt zu kontaktieren. Da Mieter A den Vermieter B nicht erreichen konnte, schickte der Mieter die Schlüssel per Einschreibebrief am 31. Juli 2013 an den Vermieter B zurück. Obwohl Mieter A im Laufe des Mietverhältnisses Umbauten in der Wohnung vorgenommen und mit Vermieter B schriftlich vereinbart hatte, die Änderungen bei Mietende zurückzubauen, hat er dies nicht getan.

Frage

Die Anlagekosten einer Liegenschaft belaufen sich auf total CHF 2'030'000.00. Die Liegenschaft wurde mit einem Hypothekendarlehen im 1. Rang von CHF 1'218'000 und einem Hypothekendarlehen im 2. Rang von 203'000.00 finanziert. Daneben besteht ein ungesichertes Darlehen über CHF 203'000.00.

Frage

Die Mieterschaft A hat es bei Mietantritt bzw. Übernahme des Mietobjekts verpasst, festgestellte Mängel zu rügen und es wurde auch kein Antrittsprotokoll aufgenommen. Es geht im Detail um eine zerrissene und unbrauchbare Sonnenstore sowie um einen undichten (leicht tropfenden) Wasserhahn. Erst nach ca. fünf Monaten meldet die Mieterschaft diese Mängel der Vermieterschaft.

Frage

Auf welche Arten kann ein Mietverhältnis enden? Wie ist eine Kündigung in rechtlicher Hinsicht zu qualifizieren?

Frage

Bekanntlich hat die Schlichtungsbehörde in bestimmten Fällen Entscheidungsbefugnis. Was bedeutet das bei einer vermögensrechtlichen Streitigkeit (Rückforderung Mietzinsdepot) mit einem Streitwert mit CHF 1'999.00, was bei einem Streitwert von CHF 2'001.00?

Frage

Mieter A reicht bei der Schlichtungsbehörde eine Forderungsklage über CHF 12'000.00 gegen Vermieter B ein. Mieter A begründet seine Forderung damit, dass er während der Dauer des mehr als zwanzigjährigen Mietverhältnisses versehentlich mehrere Mietzinse zu viel bezahlt habe, die er nun von Vermieter B zurückfordere. Er habe diesen Umstand kurz nach Beendigung des Mietverhältnisses festgestellt. Mieter A hat die fragliche Forderung [REDACTED] nach Beendigung des Mietverhältnisses vor der Schlichtungsbehörde geltend gemacht.

- a) Muss die angerufene Schlichtungsbehörde auf die Klage von Mieter A eintreten?
- b) Wie verhält es sich, wenn Vermieter B nur einer von mehreren gemeinsamen Vermietern ist und wenn das Mietverhältnis erst vor einem halben Jahr geendet hat?

Frage

Wenn eine Liegenschaft an mehrere Mietparteien vermietet ist, müssen bekanntlich die Heiz- und Nebenkosten auf die verschiedenen Parteien verteilt werden. Auf welche Arten können insbesondere die Heizkosten aufgeteilt werden?

Frage

In welchen Fällen ist bei einer Kündigung durch den Vermieter die Erstreckung in jedem Fall ausgeschlossen?

Frage

Mieter A hat dem Vermieter B anlässlich der Übernahme seiner Mietwohnung eine Sicherheitsleistung von CHF 3'000.00 bar bezahlt bzw. übergeben. Vermieter B hat in der Folge diesen Betrag auf ein eigenes Bankkonto einbezahlt. Zu welchen Bemerkungen gibt Ihnen dieser Sachverhalt Anlass?