

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

Mietrecht (Vertiefungsfragen)

(Herbstsemester 2015)

Examinator/in lic. iur. Anton Bühlmann
Datum/Zeit der Prüfung 18.01.2016, 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 **31 Punkte** möglich.
- Als **Hilfsmittel** sind zugelassen: ZGB/OR (Textausgabe Gauch) und ZPO. Andere Hilfsmittel, insbesondere elektronische 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 **Prüfungsplatz** 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 1 (4 Punkte)

Mieter A erhält von Vermieter B die Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2014/2015 zugestellt. Mieter A stellt fest, dass in der Abrechnung Nebenkosten in Anschlag gebracht wurden, die im Mietvertrag nicht vereinbart worden sind. In einem Begleitbrief, den der Vermieter B zusammen mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung dem Mieter A zugestellt hat, wird auch noch erwähnt, dass der Nettomietzins ab sofort, d.h. ab nächsten Monat um CHF 100.00 erhöht werde. In diesem Zusammenhang stellt Mieter A fest, dass der Referenzzinssatz seit drei Jahren vom Vermieter B nicht angepasst wurde, obwohl der Referenzzinssatz in dieser Zeit erheblich gesunken ist. Mieter A reicht daher bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Begehren ein, in bzw. mit welchem er die Heiz- und Nebenkostenabrechnung und die Mietzinserhöhung anfecht sowie eine Herabsetzung des Nettomietzinses gemäss Art. 270a Abs. 3 OR verlangt.

Wie wird die zuständige Schlichtungsbehörde dieses Gesuch verfahrensmässig behandeln? Es geht bei der Beantwortung der Frage nicht um formelle Aspekte (Fristen, Form etc.) oder um die materielle Beurteilung der Angelegenheit, sondern ausschliesslich um die prozessuale Weiterbehandlung des eingegangenen Gesuchs.

Frage 2 (3 Punkte)

Worin unterscheiden sich im Wesentlichen ausserordentliche Kündigungen von ordentlichen? Was gilt es speziell bei solchen vermierterseitigen Kündigungen zu beachten?

Frage 3 (2 Punkte)

Welche Verfahrensarten sieht die ZPO für die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht vor? Darf in diesen Verfahren ein Schriftenwechsel durchgeführt werden?

Frage 4 (2 Punkte)

Ein seit mehreren Jahren bestehendes Mietverhältnis über eine Wohnung wurde von Vermieter A frist- und formgerecht gekündigt. Mieter B hat bei der zuständigen Schlichtungsbehörde fristgerecht eine Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr verlangt. Mit Vorladung vom 22. Dezember 2015 hat die Schlichtungsbehörde die Parteien formgerecht zur Schlichtungsverhandlung vom 11. Januar 2016 vorgeladen und dabei ausdrücklich auf die persönliche Erscheinungspflicht und auf die Folgen einer allfälligen Säumnis der Parteien hingewiesen. Zur Verhandlung vom 11. Januar 2016 ist der Mieter B unentschuldigt nicht erschienen. Wie wird die Schlichtungsbehörde verfahren?

Frage 5 (3 Punkte)

- a) Was ist unter dem Ertrag im Sinn von Art. 269 OR zu verstehen?
- b) Wie hoch darf der zulässige Ertragssatz auf dem Eigenkapital sein?
- c) Um was für einen Anpassungsgrund handelt es sich bei der Orts- und Quartierüblichkeit?
- d) Unter welchen Voraussetzungen kann der Ertrag einer Baute nach der kostendeckenden Bruttorendite berechnet werden?
- e) Ist die Kompensation bei relativen Anpassungsgründen möglich?
- f) Ist eine Kompensation zwischen relativen und absoluten Anpassungsgründen möglich?

Frage 6 (3 Punkte)

- a) Was ist unter einem Mietzinsvorbehalt zu verstehen?
- b) Was sind die formellen Voraussetzungen eines Mietzinsvorbehalts?
- c) Kann ein Mietzinsvorbehalt im Mietvertrag auch angebracht werden, wenn die Festlegung des betreffenden Nettomietzinses auf der relativen Methode beruht?

Frage 7 (3 Punkte)

Was sind die wesentlichen Unterschiede zwischen einer nichtigen und einer anfechtbaren Kündigung?

Frage 8 (2 Punkte)

Die Parteien haben am 9. Januar 2014 einen Mietvertrag über Gewerberäume abgeschlossen in Luzern. Am 7. Dezember 2015 hat der Vermieter bei der Luzerner Schlichtungsbehörde eine Forderungsklage über CHF 11'500.00 für die seit September 2015 ausstehenden Mietzinse eingereicht. Der Mieter hat sich zur Forderungsklage des Vermieters nicht vernehmen lassen und ist auch zur Sühneverhandlung vom 13. Januar 2016, zu welcher er rechtzeitig und korrekt vorgeladen wurde, unentschuldigt nicht erschienen. Wie wird die zuständige Schlichtungsbehörde die Streitsache erledigen?

Frage 9 (2 Punkte)

Das Ehepaar A ist mit der Bezahlung der Mietzinse für ihre Wohnung im Rückstand. Die Vermieterschaft B meldet beim zuständigen Betriebsamt das Retentionsrecht an und verlangt die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses. Wie beurteilen Sie dieses Vorgehen?

Frage 10 (2 Punkte)

Wo im Gesetz ist der Grundsatz geregelt, dass der Mieterschaft nur die tatsächlich angefallenen Nebenkosten in Rechnung gestellt werden dürfen? Unter welcher Voraussetzung dürfen der Mieterschaft überhaupt Nebenkosten belastet werden?

Frage 11 (2 Punkte)

Die Mietparteien haben für zwei Jahre einen Mietvertrag mit Mietzins-Staffelung (mit jährlicher Erhöhung des Mietzinses um CHF 500.00) abgeschlossen. Vertragsbeginn war der 1. Dezember 2014. Vertragsgemäss macht die Vermieterschaft anfangs Dezember 2015 die erste vorgesehene Erhöhung des Mietzinses geltend, die Mieterschaft ficht diese Mietzinsenerhöhung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde an. Wie beurteilen Sie diesen Sachverhalt?

Frage 12 (3 Punkte)

Vermieter A hat dem Mieter B wegen Zahlungsverzug mit Mahnung vom 6. Juli 2015 (Montag) im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt und die Kündigung angedroht. Das Schreiben wurde am 6. Juli 2015 bei der Post aufgegeben und am 7. Juli 2015 ins Postfach des Mieters B gelegt. Mieter B hat die Abmahnung am 9. Juli 2015 aus dem Postfach genommen. Da beim Vermieter A bis 8. August 2015 keine Zahlung des Mieters B einging, hat Vermieter A die ausserordentliche Kündigung am 8. August 2015 ausgesprochen. Ist das Vorgehen von Vermieter A korrekt?