

## Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

### Mietrecht (Vertiefungsfragen)

(Herbstsemester 2016)

Examinator/in                      lic. iur. Anton Bühlmann  
Datum/Zeit der Prüfung    09.01.2017, 14.00 – 16.00 Uhr  
Ort der Prüfung  
Matrikelnummer  
Prüfungslaufnummer  
Maturitätssprache

#### Allgemeine Hinweise zur Prüfung

- Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **16 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 **33 Punkte** möglich.
- Als **Hilfsmittel** sind zugelassen: ZGB/OR (Textausgabe Gauch) und ZPO. Andere Hilfsmittel, insbesondere elektronische Hilfsmittel, sind **nicht** erlaubt.
- 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**.
- 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!**

## Schriftliche Masterprüfung vom 9. Januar 2017

### Mietrecht (Vertiefungsfragen)

*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)

Der zwischen den Parteien A und B vor Jahren abgeschlossene Mietvertrag wurde per 30. November 2016 ordentlich beendet. Nach der Rückgabe des Mietobjekts (Wohnung) hat die Vermieterschaft B der Mieterschaft A das seinerzeit geleistete Mietzinsdepot von CHF 3'000.00 unter Abzug eines Betrags von CHF 450.00 für offene Heiz- und Nebenkosten sowie ohne Zinsen freiwillig ausbezahlt. Das Mietzinsdepot wurde damals bei Vertragsabschluss nicht auf ein auf den Namen der Mieterschaft lautendes Bankkonto einbezahlt. Obwohl der Mieterschaft A klar ist, dass der getätigte Abzug von CHF 450.00 in grundsätzlicher und masslicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist, reicht sie am 27. Dezember 2016 bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eine Klage auf Rückerstattung des Betrags von CHF 450.00 sowie auf Erstattung der auf den Betrag von CHF 3'0000.00 aufgelaufener Zinsen ein.

- a) Wie hat wohl die Mieterschaft A ihre Klage begründet?
- b) Wie wird die zuständige Schlichtungsbehörde dieses Gesuch verfahrensmässig behandeln? Es geht bei der Beantwortung dieser Teilfrage nicht um formelle Aspekte (Fristen, Form etc.) oder um die materielle Beurteilung der Angelegenheit, sondern ausschliesslich um die prozessuale Weiterbehandlung des eingegangenen Gesuchs.
- c) Wie wird das Verfahren durch die Schlichtungsbehörde abgeschlossen werden können, wenn sich die Parteien nicht einigen werden?

**Frage 2 (2 Punkte)**

Die Mieterschaft A ist mit der Bezahlung der Mietzinse für ihr Gewerbeobjekt seit vier Monaten in Verzug. Die Vermieterschaft B setzt der Mieterschaft A in der Folge formell korrekt eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an, verbunden mit der Androhung, dass ausserordentlich gekündigt werde, wenn die Bezahlung der rückständigen Mietzinse innert der gesetzten Frist nicht erfolge. Kurz vor Ablauf der Zahlungsfrist teilt die Mieterschaft A der Vermieterschaft B schriftlich mit, dass sie mit Sicherheit keine Zahlung leisten werde. Das Mietobjekt weise derart gravierende Mängel auf, dass kein Mietzins mehr geschuldet sei. Sie können davon ausgehen, dass die Mieterschaft A gegenüber der Vermieterschaft B während der bisherigen Vertragsdauer nie Mängel angezeigt oder Mängelrüge erhoben hat. Aufgrund der Mitteilung der Mieterschaft A kündigt die Vermieterschaft B, unter Einhaltung der formellen Voraussetzungen, das Mietverhältnis am letzten Tag der laufenden Zahlungsfrist ausserordentlich auf das Ende des nächsten Monats.

Die Mieterschaft A ficht die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde an bzw. macht deren Nichtigkeit geltend mit der Begründung, die ausserordentliche Kündigung sei zu früh ausgesprochen worden. Wie wird die Schlichtungsbehörde die Sache beurteilen?

**Frage 3 (2 Punkte)**

A hat von B vor sieben Jahren ein allein stehendes Bootshaus für sein privates Motorboot gemietet. Der Mietvertrag wurde nicht schriftlich abgeschlossen. Die Parteien stehen ansonsten in keiner mietvertraglichen Beziehung. B hat nun dem A vor vier Tagen schriftlich (eingeschrieben) mitgeteilt, dass er den bisherigen Monatsmietzins von CHF 1'000.00 ab 1. Juni 2017 auf neu CHF 2'000.00 erhöhen werde.

- a) Was kann A dagegen unternehmen?
- b) In welchem Verfahren (Verfahrensart) wird die zuständige Schlichtungsbehörde eine allfällige Eingabe des A behandeln? Beachten Sie, dass es im vorliegend massgebenden Zuständigkeitsbereich der Schlichtungsbehörde keinen Ortsgebrauch gibt.

**Frage 4 (3 Punkte)**

Am 9. Dezember 2015 hat Vermieterschaft A dem Mieter B auf amtlichem Formular eine Erhöhung des Nettomietzinses von bisher CHF 997.00 auf neu CHF 1'425.00 angezeigt. Die Mietzinserhöhung wurde begründet mit umfassender Sanierung (Wärmedämmung Fassade, Vergrösserung Balkone, neue Küche, Anbau Lift). Da Mieter B wusste, dass Vermieter A vom Kanton Luzern Förderbeiträge für die Dämmung der Aussenfassade erhalten hat, im Formular aber kein Hinweis auf die Förderbeiträge zu finden war, hat er die Mietzinserhöhung mit Begehren vom 25. Januar 2016 angefochten. Die Anfechtung wurde vom Mieter B u.a. mit dem fehlendem Hinweis auf Förderbeiträge im amtlichen Formular begründet.

Wie beurteilen Sie das Vorgehen des Mieters B? Wird er mit seinem Anfechtungsbegehren Erfolg haben?

**Frage 5** (3 Punkte)

Mit Schreiben vom 14. Juni 2016 stellt die Mieterin A ein Mietzins-Herabsetzungsbegehren an die Vermieterschaft B. Sie begründet ihr Herabsetzungsbegehren mit der Senkung des Referenzzinssatzes von 3 auf 1,75 %. Mit Schreiben vom 24. Juni 2016 lehnt die Vermieterschaft B das Herabsetzungsbegehren ab mit der Begründung, dass die Mietzinse für vergleichbare Wohnungen in der Gemeinde und in den Nachbargemeinden wesentlich höher seien. Mieterin A reicht bei der zuständigen Schlichtungsbehörde am 28. Juni 2016 fristgerecht ein Senkungsbegehren ein. An der Verhandlung vom 11. Oktober 2016 hat die Vermieterschaft B ihre Weigerung, die Senkung an die Mieterin A weiter zu geben, wiederum mit Orts- und Quartierüblichkeit begründet und zum Beweis für ihre Behauptungen diverse Wohnungsinserate aufgelegt. Da keine Einigung erzielt werden konnte, hat die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag erlassen.

Wie wird die Schlichtungsbehörde den Urteilsvorschlag ihrer Meinung nach wohl begründet bzw. entschieden haben?

**Frage 6 (3 Punkte)**

Am 5. August 2015 fand zwischen den Mietern A und dem Vermieter B eine Schlichtungsverhandlung i.S. Anfechtung Heiz- und Nebenkostenabrechnung statt. An der Verhandlung wurde ein Vergleich geschlossen, gemäss welchem die Mieter ~~z~~ zumindest teilweise obsiegten. Mit Schreiben vom 10. August 2016 (eingeschrieben) gelangte der Vermieter B an die Mieter A und zeigte eine Anpassung bzw. Erhöhung der Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten an. Dem Schreiben war ein neuer Mietvertrag in zwei Exemplaren beigelegt, in welchem die vorgesehene Erhöhung der Akontozahlungen bereits berücksichtigt war. Vermieter B bat um Unterzeichnung und Retournierung eines Vertragsexemplars. Die Mieter A teilten dem Vermieter B mit Schreiben vom 25. August 2016 mit, dass sie dieses Vorgehen ablehnen würden. Am 31. August 2016 kündigte Vermieter B den Mietern A das Mietverhältnis ordentlich per 30. November 2016 (unter Einhaltung der Kündigungsfristen des geltenden Mietvertrags). Die Mieter A haben die Kündigung am 15. September 2016 bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten.

Wird die Kündigungsanfechtung der Mieter A Erfolg haben?



**Frage 7 (2 Punkte)**

- a) Was ist unter einem Mietzinsvorbehalt zu verstehen?
- b) Was sind die formellen Voraussetzungen eines Mietzinsvorbehalts?

**Frage 8 (4 Punkte)**

Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig bzw. falsch?

**R = richtig**

**F = falsch**

- 8.1 Bei der gültigen Hinterlegung von 10 Monatsmietzinsen à CHF 3'000.00 netto betreffend eine Mietwohnung kann die Schlichtungsbehörde nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung einen Urteilsvorschlag erlassen.
- 8.2 Wenn anstelle eines Schlichtungsverfahrens über eine Mietstreitsache eine Mediation tritt, so trägt der Staat die Kosten der Mediation.
- 8.3 Revision gegen einen rechtskräftigen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht des Kantons Luzern ist beim Kantonsgericht Luzern einzureichen.
- 8.4 Bei der Anfechtung einer Mietzinserhöhung von CHF 5.00 pro Monat betreffend eine Familienwohnung kann der Kläger einen Entscheid nach Art. 212 ZPO verlangen.

- 8.5 Gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht nach Art. 212 ZPO steht als Rechtsmittel die Berufung an die kantonale Rechtsmittelinstanz zur Verfügung.
- 8.6 Eine Partei mit ausserkantonalem Wohnsitz muss zur Schlichtungsverhandlung vor Schlichtungsbehörde Miete und Pacht nicht persönlich erscheinen.
- 8.7 Eine Partei mit ausländischem Wohnsitz muss zur Schlichtungsverhandlung vor Schlichtungsbehörde Miete und Pacht nicht persönlich erscheinen.
- 8.8 Bei der gültigen Hinterlegung von 5 Monatsmietzinsen à CHF 3'000.00 netto betreffend eine Mietwohnung kann die Schlichtungsbehörde nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung eine Klagebewilligung ausstellen.

8.1	8.2	8.3
8.4	8.5	8.6
8.7	8.8	

### Frage 9 (3 Punkte)

Welche Aussagen sind richtig bzw. falsch?

**R = richtige Aussage**

**F = falsche Aussage**

- 9.1 Bruttorendite ist ein absoluter Anpassungsgrund
- 9.2 Referenzzinssatz ist ein absoluter Anpassungsgrund
- 9.3 Orts- und Quartierüblichkeit ist ein absoluter Anpassungsgrund
- 9.4 Betriebs- und Unterhaltskosten sind relative Anpassungsgründe
- 9.5 Mehrleistungen des Vermieters sind relative Anpassungsgründe
- 9.6 Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten ist ein relativer Anpassungsgrund

**Frage 10** (2 Punkte)

Was ist unter einem Optionsrecht zu verstehen und welche Erscheinungsformen unterscheidet man?

**Frage 11** (3 Punkte)

In welchen Fällen darf die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag erlassen?

**J = Urteilsvorschlag zulässig**

**N = Urteilsvorschlag nicht zulässig**

- 11.1 Mietzinsforderung eines Vermieters über CHF 6'500.00;
- 11.2 Mietzinssenkungsbegehren eines Mieters über CHF 2'000.00 wegen Mängel der Mietsache;
- 11.3 Herabsetzungsbegehren eines Mieters wegen gesunkenem Referenzzinssatz;
- 11.4 Schadenersatzforderung eines Vermieters gegenüber dem Mieter über CHF 1'500.00. Der Vermieter hat einen Entscheid nach Art. 212 ZPO verlangt;
- 11.5 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;
- 11.6 Anfechtungsbegehren eines Vermieters gegen eine Mieterkündigung.

11.1	11.4
11.2	11.5
11.3	11.6

**Frage 12 (2 Punkte)**

Die Anlagekosten einer Liegenschaft belaufen sich auf total CHF 2'000'000.00. Die Liegenschaft wurde mit einem Hypothekendarlehen im 1. Rang von CHF 1'000'000 und einem Hypothekendarlehen im 2. Rang von CHF 200'000.00 finanziert. Daneben besteht ein ungesichertes Darlehen über CHF 250'000.00. Wie hoch ist der Anteil des Eigenkapitals?

**Maximale Punktzahl: 33**