



Zusammenfassung

Haftungsausschluss: Der Autor und die Fachschaft Jus Luzern (Fajulu) übernehmen keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor oder die Fajulu wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der Zusammenfassung entstehen werden ausgeschlossen.

Missbrauchsgesetzgebung und Schlichtungsverfahren (Vertiefungsfragen)

I. Einführung

Gesetze mitbringen. Auch die Verordnung über die Schlichtungsstelle des Kantons Luzern. Es geht nicht um Mietgerichtsverfahren, sondern nur um die Schlichtung vor der Schlichtungsbehörde.

→ An der schriftlichen Prüfung wird Falllösung verlangt, nicht Theorie.

Wenn wir von Missbrauch sprechen, heisst das nicht Rechtsmissbrauch. Eine Kündigung im Mietrecht ist schon missbräuchlich, wenn die Gründe hierfür nicht bekannt gegeben werden können. Wenn der Mietzins zu hoch ist, dann ist es ebenfalls ein missbräuchlicher Mietzins. Ist auf die klassischen Bereiche von Mietzinsgestaltung und Kündigungsschutz bezogen.

1. Privatrecht und Sozialrecht

- Um 1900 gab es die ersten Privatrechtskodifizierungen in Europa
- nach den beiden WK's bzw. infolge der damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse in Europa Eingriffe in das Privatrecht in den Bereichen Vertrags- und Eigentumsfreiheit, namentlich Arbeits- und Mietrechtsgesetzgebung.
- Verständnis zwischen Staat und Bürger änderte → minimaler Sozialschutz, verfassungsmässige Rechte (Boden-, Miet-, Arbeitsrecht)
- Heutiges (west-) europäisches Mieterechtsverständnis wird als Sozialrecht aufgefasst
- Regelung des Mieterschutzes über Privatrecht mit zwingenden Normen
- Mieterschutz als Zwischenform zwischen privatem und öffentlichem Recht.
- Das freie Kündigungsrecht ist gegeben.

2. Mietrechtsrevision 1990

- Wohnungsknappheit 1970 → überteuerte Mietpreise
- Ab 1972 Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in Kraft (BMM und VMM), vorerst auf gewisse Kantone beschränkt, ab 1987 zwingend für die ganze Schweiz → Bund wollte die dringliche Beschlüsse ins ordentliche Recht einbringen
- Ziel: Überführung BMM in ordentliches Recht
- Dezember 1986: Schaffung der verfassungsmässigen Grundlage für Missbrauchsgesetzgebung (Art. 34septies aBV)
- 1987-1989 Behandlung der Mieterechtsrevision im Parlament
- 1. Juli 1990: Inkrafttreten des revidierten Mietrechts (8. Titel OR)
- Im Moment ist das Bundesamt daran, auf Verordnungsstufe gewisse Punkte zu ändern. Z.B. Hypothekarzins. Seit 1990 hat sich nichts mehr bewegt. Man kann also mit diesem Gesetz leben, auch wenn es sehr mieterfreundlich ist.

II. Allgemeines

1. Antrittsprotokoll / Mängel bei Mietantritt (Art. 258 OR) / Einsichts- und Auskunftsrecht Vormietverhältnis (Art. 256a OR)

Antrittsprotokoll

Können Hinweise geben für Herabsetzung oder Missbrauch.

- Reine Bestandes- resp. Zustandsaufnahme → damit muss unter Umständen keine Mängelrüge verbunden sein (z.B. wenn steht „folgende Mängel festgestellt“)
- Weigerung Unterzeichnung → Im Zweifelsfall nicht unterzeichnen und eine eigene Mängelrüge zu formulieren.
- Mängelrüge bei Antritt (verdeckte Mängel) → Vermutung: es gibt keine Mängel.
- Frist (Formularverträge) → z.B. innert 30 oder 10 Tagen, sonst wurde das Mietobjekt als in Ordnung übernommen. Dies gilt nicht für versteckte Mängel (z.B. im Winter: undichte Fenster, etc.).

Mängel bei Mietantritt (Art. 258 OR)

- Art. 258 Abs. 2 OR: Übernahme trotz Bestehen **erheblicher** Mängel, Beharren auf gehöriger Erfüllung und Mängelrechte gemäss Art. 259a-i OR:
 - Beseitigungsanspruch
 - Mietzinsherabsetzung
 - Schadenersatz
 - Übernahme
- Art. 258 Abs. 3 lit. a und b OR: **mittlere** und **leichte** Mängel bei Mietantritt müssen beseitigt werden → Beseitigungsanspruch → kleiner Unterhalt während des Verhältnisses müssen selber getragen werden

Einsichts- und Auskunftsrecht Vormietverhältnis

Rückgabeprotokoll

- Art. 256a Abs. 1 OR ist relativ zwingende Norm, Ordnungsvorschrift (Klage)
- Einsichtsrecht in Rückgabeprotokoll nur, wenn es verlangt wird und sofern vorhanden!
- Aufmerksamkeit Vermieter bei Rückgabeprotokoll in der Regel hoch
- in der Praxis häufig 3 Parteien (alter & neuer Mieter, Vermieter)
- gewisser Aussagewert

Mietzins Vormietverhältnis

- Art. 256a Abs. 2 OR ist relativ zwingende Norm, Ordnungsvorschrift (Klage)
- nur auf Verlangen Mieter (aber Kantone mit Mitteilungspflicht → Westschweiz, da

immer noch Wohnungsknappheit)

- Art. 270 OR: Anfechtung Anfangsmietzins (Notlage, Verhältnisse des örtlichen Marktes gezwungen) → lit. b bei uns relevant: erhebliche Erhöhung
- Frist: 30 Tage (Wiederherstellung?) → sonst Akzeptanz des Mietzinses, man rechnet ab Kenntnisnahme
- Erstvermietung, Totalsanierung, umfassende Sanierung
- Falsche Angabe: Urkundenfälschung

2. **Befristeter Mietvertrag**

- Art. 255 Abs. 2 OR und Art. 266 Abs. 1 OR: Beendigung ohne Kündigung durch Ablauf der vereinbarten Mietdauer
- Zeitpunkt Beendigung explizit oder aus den Umständen bestimmbar
- Sicher vorhersehbares Ereignis, Resolutivbedingung (ungewisses Ereignis)
- **Optionsrecht**: einseitiges Gestaltungsrecht (echte/unechte Option) → Möglichkeit, einseitig ein Vertragsverhältnis zu gestalten → der 1. Teil war eine feste Dauer, der 2. Teil auch. Grundsatz: Mietzinserhöhung ist erst auf den nächsten Kündigungstermin durchzusetzen. Das ist bei einem befristeten Vertrag nicht möglich. Wenn der Mieter die Erklärung fristgerecht ausübt, dann ist auch in diesem Punkt keine Anpassung möglich. In der Praxis werden aber solche Erhöhungen vorgenommen (echte Option). Wenn es im Belieben des Mieters liegt, das Verhältnis weiterzuführen, aber nur, wenn sich die Parteien einig sind über bestimmte Punkte (unechte Option).

3. **Zahlung Mietzins (Art. 257 OR) / Nebenkosten (Art. 257a OR) / Sicherheitsleistung (Art. 257e OR)**

Zahlung Mietzins (Art. 257 OR)

- Entgelt für die Überlassung der Mietsache
- Hauptpflicht, unabhängig von Gebrauch Mietobjekt
- Geld- oder seltener Naturalleistung → Bringschuld
- Barzahlung – Quittung (Achtung: Annahmeverzug)
- Ausbleiben Mietzins: Betreibung, ausserordentliche Kündigung Mietverhältnis, Retentionsrecht bei Geschäftsmiete, Beanspruchung Sicherheitsleistung
- Zession der Mietzinsforderung – Doppelzahlung!
- Verjährung Mietzinsforderung: Art. 128 Ziff. 1 OR, aber andere als periodische Forderungen aus einem Mietverhältnis!
- Keine Berücksichtigung der Verjährung von Amtes wegen
- Zahlungstermin (Art. 257c OR) → nach Gesetz Ende des Monats, in der Praxis immer 1. des Monats
- Verrechnung (Art. 265 OR)
- Zahlungsrückstand (Art. 257d OR). Konkurs Mieterschaft: Art. 257d oder 266h OR
- Retentionsrecht (Art. 268, 268a und 268b OR): Möglichkeit nicht zu kündigen bei Zahlungsverzug, bzw. Konkursfall → echte Alternative zu Art. 257d OR

Zahlung der Nebenkosten (Art. 257a OR)

- Art. 257a Abs. 2 OR: Besondere Vereinbarung und genau Umschreibung, sonst Annahme, dass im Mietzins enthalten
- Art. 257b OR: Grundsatz der tatsächlichen Kosten bzw. Aufwendungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen oder sich aus dem Gebrauch ergeben → Art. 5 VMWG
- keine NK sind Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt (Ersatzanschaffungen) oder Leistungen ohne Bezug zum Gebrauch der Mietsache (Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftssteuern)
- Art. 4 Abs. 1 VMWG: pauschale/Akontozahlung (aber direkte Bezahlung an drittem, umfassender Mietzins) → pauschale NK müssen auf dem Durchschnitt der letzten 3 Jahre erhoben werden, sonst Anfechtung.
- Nebenkostenabrechnung, Art. 4-8 VMWG
- Kostenaufteilung: individuelle Abrechnung (Grund- und Verbrauchskosten mit Lastenausgleich und Zwangswärmekonsum → erhöhte Wärme in Nähe von Warmwasserrohren → Profit von Heizleistungen anderer) oder Verteilschlüssel (Kubikinhalt oder Grundfläche)
- Art. 257b Abs. 2 OR / Art. 8 VMWG: Einsichtsrecht (Vorankündigung) → muss dem Mieter formell mitgeteilt werden. Fehlt der Hinweis, ist eine Anfechtung infolge Missbrauch möglich.
- Verjährung: periodische Forderungen, deshalb 5 Jahre
- Wenn mangelhafte oder gar keine NK-Abrechnungen erstellt werden, könnte man sie theoretisch verrechnen. Aber Problem des Verzugs. → Weg über Schlichtungsbehörde nehmen.
- Es kann keinen Zwang ausgeübt werden, erst auf Gerichtsstufe.
- Rückforderung der NK ist möglich. In der Praxis herrscht eine unklare Situation. Bis vor 5-6 Jahren war klar, dass zuviel bezahlte NK zurückzufordern sind. In einzelnen Entscheidungen hat das BGer festgehalten, dass die Rückforderung der zuviel bezahlten NK als vertragliche Rückforderung betrachtet, wenn das Mietverhältnis noch besteht. Dann gilt eine Verjährung von 5 Jahren. Die Rechtsprechung ist aber unklar.
- Wenn die Grundlagen der NK-Abrechnung geändert werden (z.B. statt 6-Zi-Wohnung neu 2x 3-Zi-Wohnung) auch die Änderung des Verteilschlüssels.

Zahlung der Sicherheitsleistung (Art. 257e OR)

- Absolut bzw. relativ zwingende Norm
- Definition: Vereinbarte Bezahlung von Bargeld oder Übergabe von Wertpapieren durch den Mieter auf ein in seinem Namen geführtes Bankkonto oder -depot (persönliche Übergabe!) für Mietzinsrückstände, Nebenkostenaldi zu Gunsten Vermieterschaft, Schadenersatzforderungen, etc., die bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehen.
- Wohnräume max. 3 Monatsmietzinsen (brutto), Geschäftsräume angemessenes Verhältnis zur Mietdauer (ca. 6 Monate)
- Zinsguthaben
- Alternative Möglichkeiten: (Solidar-)Bürgschaft, Garantieverprechen, Bankgarantie – keine Anwendung von 257e
- Folgen der Nichtleistung: Nichtübergabe Mietobjekt/Auflösung Mietverhältnis (Art. 82 / Art. 107 Abs. 2 OR) Betreibung, Klage, Kündigung

- Herausgabe der Sicherheit: keine Verrechnung während des laufenden Mietverhältnisses Art. 125 Ziff. 1 OR → nie, auch nicht mit gegenseitigem Einverständnis
- Herausgabe an Vermieter: Zustimmung Mieterschaft, rechtskräftiges Urteil, rechtskräftiger Zahlungsbefehl
- Herausgabe an dem Mieter: Zustimmung Vermieterschaft, rechtskräftiges Urteil, rechtskräftiger Zahlungsbefehl, Zeitablauf (1 Jahr gemäss Art. 257e Abs. 2 OR) → wenn Vermieter keinen Anspruch erhebt: Bank zahlt nie aus, haben Angst.

4. Mangel der Mietsache (Art. 256 ff. OR): Arten / Beseitigungsanspruch / Rechte des Mieters

Mangel der Mietsache (Art. 256 ff. OR): Arten

- Ausgangslage: zum vorausgesetzten Gebrauch tauglicher Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) – relativ zwingende Norm
- Mangel = Abweichung vom Vertrag → Was subjektiv ein Mangel ist, muss objektiv keiner sein! Z.B. Lift funktioniert in einem MFH nicht. Der Mieter der Parterre-Wohnung verlangt eine Herabsetzung, weil der Lift nicht funktioniert (kein Estrich, Keller). Undichte Fenster in einem Luxus-Appartement und einem einfachen → Unterschied
- Objektive Berücksichtigung aller konkreten Umstände (Lage, Höhe, Mietzins, alter Liegenschaft, etc.) - Relativität des Mangelbegriffs
- Zugesicherte Eigenschaften, aber subjektive Vorstellungen
- Mieter als Verursacher eines Mangels (Art. 259a Abs. 1 OR)!

Arten von Mängeln (Art. 258 und 259 OR)

- Leichter (Art. 259 OR) / mittlerer (Art. 258 Abs. 3 lit. a OR) / schwerer (Art. 258 Abs. 1 OR) → je nachdem verschiedene Mängel
- materieller / immaterieller → z.B. MFH-Wohnung gemietet mit Kindern, andere Wohnungen sind Etablissements (imm.). Grenzen sind aber fließend.
- ursprünglicher (bei Mietantritt!) / nachträglicher → später ergeben
- offener / verdeckter

Beseitigungsanspruch

- Beseitigungsanspruch: Allgemein (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR), Voraussetzungen (Art. 259b OR) – Kenntnis, des Mangels durch Vermieter vom Mangel und angemessene Frist angesetzt
- Beseitigungsanspruch bezweckt Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes der Mietsache → z.B. Lawinenniedergang: Mangel kann nicht mehr beseitigt werden, so schwerer Mangel. Mietverhältnis gilt als beendet.
- Unmöglichkeit der Mangelbeseitigung!
- Grundsatz gemäss Art. 259b OR
- Fristlose Kündigung bei schweren Mängeln (Art. 259b lit. a OR)
- Ersatzvornahme bei mittleren Mängeln (Art. 259b lit. b OR), eventuell Expertise, Ermächtigung durch Gericht!
- Ausnahme: Art. 259c OR, kein Beseitigungsanspruch, wenn vollwertiger Ersatz an-

- geboten wird
- Duldungspflicht (Art. 257h OR)

Rechte des Mieters

- Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) → mittlere Mängel!
- Herabsetzung Nettomietzins rückwirkend auf Zeitpunkt, an welchem dem Vermieter Kenntnis vom Mangel gegeben wurde → Mängel bei Mietantritt: Möglichkeit des sofortigen Rücktritts bei schweren Mängeln, oder Beharrung auf Erfüllung → dann gelten die Rechte, die dem Mieter während des Mietverhältnisses zustehen: Herabsetzung, Beseitigung, Schadenersatz, Rechtsstreitübernahme. Hier geht es darum, dass das Objekt nicht den vertragsmässigen Zustand (Mangel) aufweist, deshalb Herabsetzung des Mietzinses.
- Verhältnismässigkeitsmethode – Vergleich → Hier wird nach der Verhältnismässigkeitsmethode beurteilt, ob es gegeben ist oder nicht. Analog bei Beurteilung des Herabsetzungsanspruches. Z.B. vorübergehende Bauarbeiten betreffen eine Musikschule mehr, als ein Arbeiter, der erst abends zurückgeht. → konkrete Umstände zur Beurteilung
- Bemessung Herabsetzung: Objektive, nicht aber subjektive Kriterien, Billigkeitsregeln
- Praxisbeispiele Lachat/Stoll/Brunner, S. 151 - Relativität
- Herabsetzung als einseitiges Gestaltungsrechts, aber Rechtsweg! Mietzienshinterlegung als sicherer Weg
- Rückforderung (Art. 62 ff. OR) – Entstehung Mangel und dessen Kenntnisnahme durch Vermieterschaft (Verechnung)
- Schadenersatz Art. 259e OR
- Verschuldensvermutung – Exkulpation (notwendige Sorgfalt)
- Meldepflicht des Mieters
- Beweislast Mieter
- Werkeigentümerhaftung → Art. 58 OR: Kausalhaftung!
- Beweislast beim Mieter: Schaden und Höhe nachweisen bei Schadenersatz. Schaden: Übernachtungskosten, Umsatzeinbusse, Heilungskosten, Anwaltskosten, Mietzinsdifferenz, etc. höhere Schaden
- Genugtuung wäre allenfalls möglich, aber nicht bei Unannehmlichkeiten
- Schadenminderungspflicht
- Ersatzwohnungssuche zumutbar, nicht jahrelang im Hotel
- Verjährung: Art. 127 OR → keine periodische Forderung
- Mietzinshinterlegung
- Wenn ein Mangel nicht behoben wurde oder nicht behebbar sein, dann ist die Voraussetzung für eine Hinterlegung gegeben.
- Ist ein wichtiges Instrument im Bereich Mängelrecht
- Übernahme des Rechtsstreits

5. Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache (Art. 260/260a OR)

Durch die Vermieterschaft 260

- Abgrenzung zum reinen Unterhalt (256 Abs. 1 OR) bzw. notwendigen Unterhaltsarbeiten
- Erneuerung: regelmässig Verbesserung (Mehrwert), dauerhaft, substantieller Eingriff → ev. Mietzinserhöhung
- Änderung: bisheriger Gebrauch wird tangiert, Veränderung, dauerhaft, substantieller Wert
- Erneuerung/Änderung ist einseitige Vertragsänderung durch Vermieterschaft, daher Art. 269d OR!
- Voraussetzungen: zumutbar für Mieterschaft und ungekündigtes Mietverhältnis
- gekündigtes Mietverhältnis: notwendiger Unterhalt → ausser bei Rohrbruch
- Herabsetzung/Schadenersatz (Art. 260 Abs. 2 OR) sowie Beanspruchung der weiteren Mängelrechte (Art. 259a-i OR) bei Pflichtverletzungen des Vermieters → nur mit schriftlicher Zustimmung des Mieters, nicht mündlich möglich
- Wiederherstellung in das ursprüngliche Objekt nur, wenn der Vermieter das schriftlich verlangt hat oder wenn der Mieter keine Zustimmung hatte. Rückbau auch durch Nachmieter? Muss er das überhaupt übernehmen? Muss er dies bezahlen? Mietzinserhöhung?

III. Mietzinsgestaltung

1. Kriterien zur Festsetzung des Mietzinses

Einführung (Art. 269 OR)

Ist Ausgangslage für die ganze Diskussion.

Prinzip der Kostenmitte → angemessener Ertrag

Erheblichkeit = 10% und mehr

Der Mietzins muss immer individuell und objektbezogen bestimmt werden.

Offensichtlich übersetzter Kaufpreis → Ortsgebrauch

Mietrechtliche Begriffe

Rendite: Verhältnis zwischen Investition und der daraus resultierenden Einkunft → in %

Bruttoertrag: Gesamtheit der Mietzinseinnahmen für ein Mietobjekt, abzüglich HNK.

Heizkosten: Akontozahlungen für Aufwand, den der Mieter produziert.

Es geht um das investierte Gesamtkapital.

Ertrag/Eigenkapital/zulässiger Ertragssatz

Nettoertrag: Gesamtheit der Mietzinseinnahmen abzüglich der Vermieterkosten (fester Zins für FK, Unterhaltskosten soweit nicht HNK, ausserordentlicher Unterhalt, Betriebskosten, Verwaltungskosten)

Nettorendite: Nettoertrag wird ins Verhältnis gestellt zum investierten EK (an Teuerung angepasst).

Der Mietzins wird von der Nettorendite her angesehen.

Eigenkapital: Anlagekosten → Art. 15 VMWG: Gesamtinvestitionen für den Kauf/Erwerb der Liegenschaft. Diese können aus Eigen- oder aus Fremdkapital bestehen. Diese bleiben unverändert.

Damit man das massgebende EK errechnen kann, muss man die Anlagekosten kennen. Also kann dieser nicht beliebig ändern. Sie erfahren nur im Rahmen von wertverändernden Investitionen eine Änderung.

Im Gegensatz zu den Anlagekosten kann aber das EK ändern.

Das BGer sagt, es seien die orts- oder quartierüblichen Mietzinse relevant, und Aufrechnung. Ist eigentlich konfus, da diese nicht relevant sind. Man geht heute von den heutigen Erstellungskosten aus und rechnet sie auf die früheren Umstände runter.

Die Nettorendite darf maximal 0,5% über dem Hypothekarzinssatz liegen. Die Zinssätze sind heute immer besser als die offiziellen. Die Unterscheidung zwischen alten und neuen Zinssätzen ist nicht mehr relevant.

Liegenschaftskosten

Nicht HNK, sondern Kosten, die der Vermieter zu tragen hat und die in den Mietzinsen eingerechnet sind. Diese werden also nicht direkt überwältzt.

Liegenschaftskosten:

- Kapitalkosten FK
- Betriebskosten
- Unterhaltskosten

Normaler Unterhalt kann nicht als wertvermehrende Investition deklariert werden.
Art. 12 Abs. 1 VMWG verweist auf die Definition von Betriebskosten.

***Bestimmung des zulässigen Mietzinses /
individuelle objektbezogene Ertragsberechnung***

Angemessener Ertrag auf dem EK, da sonst irgendwo Anlegung
Kosten Liegenschaft

Es ist möglich, dass der Anfangsmietzins angefochten werden kann. Der zulässige Mietertrag, der niedriger ist als der tatsächliche, kann zu keiner Mietzinserhöhung führen. Der Vermieter kann den maximal zulässigen Betrag verlangen. Eine Senkung wäre erst gegeben, wenn ein erhöhter Mietzins verlangt würde, der über 0,5 % liegt.

Die Ertragsberechnung erfolgt immer einzeln pro Mietobjekt. Eine anteilmässige Aufrechnung ist nur möglich, wenn es wirklich genau gleiche Objekte sind. In einem MFH braucht der im Parterre wohnhafte Mieter den Lift nie.

Orts- und Quartierüblichkeit (Art. 269a lit. a OR, Art. 11 VMWG)

Eigene Bestimmung in Art. 11 VMWG.

Die aufgezählten Punkte lassen schon einiges vermuten. In der Praxis würde das nach BGer bedeuten, dass 5 wirklich vergleichbare (gleicher Ort, gleiche Ausstattung, Bauperiode, etc.) nicht auf missbräuchlichen Mietzinsen beruhen und nicht der gleiche Eigentümer sein. → ganze Siedlungen

Es ist ein Papiertitel, weil es in der Praxis nicht funktioniert.

→ Toter Artikel

Es ist aber ein absoluter Anpassungsgrund: ohne Bezug (losgelöst) auf die Vorgeschichte des Mietzinses.

Relativer Anpassungsgrund: Missbräuchlichkeit auf Grund der letzten Mietzinsanpassung

Hypothekarzins (Art. 269a lit. b OR, Art. 12/13 VMWG)

→ Weitere Anpassungsmöglichkeit, da Kostensteigerung. Relativer Anpassungsgrund
0,25% HZ → 2% MZ

Entscheidend bei der Hypothekarzinserhöhung geht es nicht um die Nettoenditeberechnung. Es wird keine Rücksicht auf das FK genommen. Jedermann kann den Mietzins erhöhen. → Durchbrechung Grundsatz von Art. 269 OR: Kostenprinzip

Die Senkung muss weitergegeben werden, ausser er kann nachweisen, dass die Rendite ungenügend ist.

Betriebs- und Unterhaltskosten (Art. 269a lit. b OR, Art. 12 VMWG)

Pauschalierungen sind nicht zulässig. Es ist ein relativer Anpassungsgrund. Kompensationen sind möglich. Man vergleicht zwei Perioden. Es zählen nur Fakten.

Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a lit. b OR, Art. 12 VMWG)

Dies ist gemeint im Sinne von Investitionen. Verzinsung, Amortisation, etc. kann berechnet werden. Auf die letzte Anpassung wird zurück gegriffen und verglichen. → Relativer Anpassungsgrund. Die effektiven Kosten müssen aber nachgewiesen werden.

Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a lit. c OR, Art. 18 VMWG)

Auf dieser Basis kann der Mietzins ausnahmsweise berechnet werden. Man wollte die Neubautätigkeit fördern. Man will sämtliche Kosten überwälzen können. Ist aber nur geeignet für Objekte, die nicht älter als 10 Jahre sind. Man will ja die Neubautätigkeit fördern, deshalb müssen die Objekte schon einige Zeit bestehen. Hier kann man ja nicht auf die Vorgeschichte schauen, da sie ja keine haben. Es geht um die vollumfängliche Überweisung, selbst wenn sie nicht marktgerecht sind.

Diese findet man überall dort, wo ein Mietzinsvorbehalt gemacht wird. Es ist genau festgelegt, wo man das machen kann: max. 2%.

Zahlungsplan (Art. 269a lit. d OR) und Rahmenmietvertrag (Art. 269a lit. e OR, Art. 16 VMWG)

Entscheidend ist, dass diese Mietverträge einen Zahlungsplan enthalten. Auch die Rahmenmietverträge haben in der Praxis fast keine Bedeutung mehr.

Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital (Art. 269a lit. e OR)

40% der jährlichen Teuerung kann auf den Mietzins übertragen werden. Es handelt sich um einen relativen Anpassungsgrund.

60% FK, 40% EK

Umsatz- oder einkommensabhängiger Mietzins (Art. 269 OR)

Ist aber nicht explizit erwähnt, ist aber zulässig. Diese Verträge sind meistens befristet. Bei Vertragsabschluss ist bereits klar, wie sich der Mietzins verhalten wird, deshalb ist der Vertrag nicht anfechtbar. Oft wird auch ein Mindestmietzins vereinbart.

Nur bei den einkommensabhängigen Mietzinsen kann die Anpassung einfach erfolgen. Die Anfechtung ist möglich, wenn die Grundlagen für die Anpassungen nicht genau definiert sind. Üblicherweise geht das einher mit Steuerausweisen.

Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR)

Ist nur gültig, wenn der Mietvertrag nur für 5 Jahre abgeschlossen wurde und der Landesindex für Konsumentenpreise eingehalten wird. → absoluter Anpassungsgrund

Im Prinzip kann nämlich der Mietzins nicht einfach erhöht werden. Nur wenn der Index ändert, kann erhöht bzw. auch gesenkt werden. Es können allerdings 100% überwältzt werden, nicht nur 40% wie beim Teuerungsausgleich. Die anderen Anpassungsgründe kommen ja aufgrund der festen Vertragsdauer nicht zu tragen, da es keine Änderung gibt.

Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)

Mindestlaufzeit: 3 Jahre, Erhöhung max. 1x / Jahr

2. Verhältnis der verschiedenen Kriterien zueinander (Art. 269, 269a)**Marktmiete und Kostenmiete**

Kostenmiete in Art. 269 → es geht nur um den Ertrag und die Rendite (Netto)

Daneben gibt es die Marktmiete → Gegenstück

Marktmiete: Mietzins wird durch das Angebot und die Nachfrage bestimmt. Es ist eine Vergleichsmiete (Ortsüblichkeit). In der reinen Form wird das nicht durchgesetzt.

Absolute und relative Anpassungsgründe

Absolut: bedeutet, dass unabhängige Festsetzung des Mietzinses bei Nettoertragsberechnung, Orts- und Quartierüblichkeit und kostendeckender Bruttoertragsberechnung

Relativ: Vergleich mit letzter Mietzinsanpassung (Kostensteigerungen, Mehrleistungen, Teuerungsausgleich)

Anpassungsgründe und Methoden

Das BGR spricht von der absoluten und relativen Methode.

Relativ: Es wird geprüft, ob der Mietzins missbräuchlich ist mit Abstellung auf Vorgeschichte.

Absolut: Prüfung ohne Berücksichtigung der Vorgeschichte.

Kumulierung verschiedener Anpassungsgründe

Eine Kumulierung ist möglich bei relativen. Bei den absoluten hingegen nicht. Man muss sich auf eine der fünf Methoden festlegen:

- Bruttoertragsberechnung
- Nettoertragsberechnung
- Orts- und Quartierüblichkeit
- Indexiert
- Gestaffelt

Absolute und relative Gründe können nicht kumuliert werden.
Beim indexierten Mietzins ist es möglich, dass Mehrleistungen aufgerechnet werden können (Ausnahme).

Kompensation zwischen Anpassungsgründen

Senkung und gleichzeitig Erhöhung wegen höheren Unterhaltskosten oder Teuerung →
Kompensation bei relativen Gründen
Keine bei absoluten und kein Mix.

XI. Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter

6. Ausserordentliche Beendigung durch vorzeitige Rückgabe

Zumutbar: In erster Linie zahlungsfähig. Mietverhältnis zu gegebenen Bedingungen übernehmen → 1:1

Jederzeit, auch unter dem Monat, wenn der Ersatzmieter dann übernimmt. Achtung: es ist eine Beendigung, nicht eine Kündigung. Eigentlich findet auch keine Rückgabe statt. In der Praxis führt das oft zu Problemen. Die Vermieter wissen gar nicht, dass es gar keine Kündigung braucht.

Die Risiken übernimmt der Nachmieter auch. Hier ist vor allem bei vorgenommenen Änderungen durch den Vormieter Vorsicht geboten.

Der Vermieter muss auch genügend Zeit zur Prüfung des Nachmieters haben. → 2-3 Wochen

7. „Kündigung“ während Erstreckung

Es ist keine ausserordentliche Kündigung im eigentlichen Sinn. Der Mieter kann vorzeitig aus der Erstreckungsdauer austreten. Dies muss auch schriftlich angezeigt werden.

XII. Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

1. Begriff der missbräuchlichen Kündigung

Anfechtbar:

- Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben
- Begründung → nicht zwingend (bei Erhöhung in Mitteilung enthalten), aber auf Verlangen der Mieterschaft
- solange nicht angefochten, ist Kündigung wirksam
- nur unwirksame Kündigungen entfalten keine Wirkung
- eine missbräuchliche Kündigung ist nur unwirksam, wenn sie angefochten wird

- Wohnungen und Geschäftsräume, nicht aber auf Ferienwohnungen anwendbar
- es geht um zwingendes Recht

2. Begründung der Kündigung

Auf Verlangen. Die Begründung ist nicht Gültigkeitsvoraussetzung, sie muss aber geliefert werden. Auf dem Kündigungsformular muss sie also nicht vorhanden sein. Ein Begleitbrief reicht aus.

Es kann sein, dass Kündigungsgründe vorgeschoben werden. Das Nachschieben von Kündigungsgründen ist unbeachtlich, da auf den Zeitpunkt der Kündigung abgestellt wird. Beweislast liegt bei der kündigenden Partei. Der häufig vorkommende Irrtum bezieht sich auf das Nachschieben der Begründung.

Verwirkungsfrist: läuft ab Zugang der Kündigung → Wenn nun eine Kündigung ohne Begründung zugestellt wird, beginnt die Anfechtungsfrist trotzdem zu laufen.

3. Einteilung der Kündigung

Die unwirksame Kündigung ist ein Spezialfall der nichtigen Kündigung. → BGer
Nichtige Kündigung nach OR 266: Form → Schriftlichkeit
→ Bsp: Kündigung Familienwohnung

Unwirksame Kündigung: Formerfordernisse eigentlich erfüllt, aber eine vertragliche VSS ist nicht erfüllt. Bsp: Zahlungsfrist nur 20 Tage. → zu kurz. → wäre einfacher, diese Kündigung als nichtige Kündigung. Bsp: nach der Kündigung stellt sich heraus, dass es gar nicht diese Mieter waren, die gegen die Hausordnung verstossen haben.

Anfechtbare Kündigung: leiden an keinem formellen und keinem offensichtlichen materiellen Mangel → kann immer angefochten werden

4. Fälle missbräuchlicher Kündigung

271¹: Offener Grundsatz oder Sammelbecken für alle missbräuchlichen Kündigungen, die nicht unter 271a subsumiert werden können.
Man muss aufpassen, dass man nicht jede Kündigung als missbräuchlich einordnet.
Bsp: höhere Rendite → zulässig, wenn im zulässigen Rahmen

4.1 Vergeltungs-/Rachekündigung

In der Regel ausserhalb eines Gerichts- oder Schlichtungsverfahrens.
Früher sehr häufig. Wichtig: es muss ein enger zeitlicher Zusammenhang bestehen. Es geht nur um Forderungen, die vertragsgemäss gestellt werden müssen.

4.2 Einseitige Vertragsänderungen

Um keine Probleme zu haben oder Nachdruck zu geben.

4.3 Erwerb der gemieteten Wohnung

Verkauf ist immer mal im Interesse des Vermieters. Im Sinne eines Entgegenkommens bietet nun der Vermieter die Wohnung dem Mieter an. Es geht aber nicht immer um Rache. Bei Wohnungsnot war es wirklich ein schwer benutzter Tatbestand. Heute nicht mehr so wichtig. Die Beweislast liegt bei dem, der einen Zusammenhang behauptet.

4.4 Während Verfahren

Es geht um Fälle, wo ein Verfahren (z.B. um Mietzinssenkung) hängig ist. Ausnahme: Verfahren ist missbräuchlich eingeleitet worden. Bei Zahlungsverzug oder Sorgfaltspflichtverletzung. Lit. d → nur während Verfahren, in Abs. 3 auch andere Möglichkeiten.

4.5 Während 3-jährigen Kündigungsschutzes

Im Falle, wo der Mieter (erheblich) unterliegt oder nicht an den Richter gelangt ist, machen

eine Sperrfrist logisch. Der unterliegende Vermieter unterliegt er der 3-jährigen Sperrfrist. Ziff. 4 (Verleich oder sonstwie geeinigt) ist aber das Problem. Wenn nun der Mieter eine Herabsetzung verlangt und sich herausstellt, dass es eigentlich nicht gegeben ist, aber der Vermieter ein lieber Kerl ist und die Miete um 50.- senkt. Nun läuft eine Sperrfrist. Es ist egal, ob es ein Zugeständnis oder eine Einigung war! Dem lieben Vermieter wird hier die Möglichkeit geraubt, innert den nächsten 3 Jahren zu kündigen.

4.6 Familienverhältnisse

V.a. Problem der Über- oder Unterbelegung.

5. *Anfechtungsbegehren des Mieters/Vermieters*

Wenn das Ende auf einen Samstag oder Sonntag fällt, wird auf den nächsten Werktag erstreckt. Fällt ein Feiertag hinein, wird das berücksichtigt.

Frist läuft ab Zugang! Diese wird zuerst geprüft durch Instanz. Wenn nicht eingehalten, wird gar nicht mehr auf das Begehren eingegangen.

An die Form werden keine Anforderungen gestellt. Es kann also mündlich vorgebracht werden. Eine Begründung ist eigentlich vorgesehen und wünschenswert, aber es gibt keinen Zwang.

Was nicht erwähnt wird von den Parteien, wird nicht geprüft. Beschränkte Officialmaxime.

Es kann auch nur ein reines Erstreckungsbegehren eingereicht werden ohne Einreichung einer Kündigungsanfechtung. Was aber nicht geltend gemacht wird, wird auch nicht behandelt. Ausser es wird eine nichtige Kündigung festgestellt.

Es gibt immer zuerst einen Einigungsversuch. Eine Lösung zwischen den Parteien wird angestrebt. In allen übrigen Fällen (Mietzinsgestaltung, etc.) → Schlichtungsstelle ist nur Friedensrichter

Entscheid kann innert 30 Tagen von der zuständigen Partei an 1. instanzliche Behörde weitergezogen werden. Die Schlichtungsstelle ist nicht 1. Instanz. Unterbleibt diese, wird der Entscheid rechtskräftig und es ist die gleiche Wirkung wie von einem Gericht. Die Kündigung hat aufschiebende Wirkung solange nicht rechtskräftig entschieden wurde. Wenn man also bis vors BGer geht, kann das Jahre dauern! Die Gerichte können in offensichtlichen Fällen auf Antrag die aufschiebende Wirkung entziehen.

Sämtliche involvierten Personen sollen aufgelistet werden und unterschreiben. Bsp: Mann ist Mieter, lernt dann eine Frau kennen, die beiden heiraten. Vertragspartner ist aber nur der Mann. Wichtige Bestimmung! Auch nicht Vertragsparteien eines Mietvertrages, sofern es sich um die Familienwohnung handelt, können anfechten!

6. Folgen der Aufhebung bzw. Unwirksamkeit einer Kündigung

Unwirksam bzw. missbräuchlich: Mietvertrag läuft weiter, Sperrfrist von 3 Jahren

Bsp: Erstreckung um 2 Jahre → der Vermieter kann verlangen, dass auch gerade über den neuen Mietzins entschieden wird für die Erstreckungsdauer! Ausnahme!!! Sonst haben Anfechtungen keinen Einfluss auf die Bedingungen! Es können andere einseitige Anpassungen vorgenommen werden.

XIII. Erstreckung des Mietverhältnisses

1. Begriffliches

Voraussetzung für eine Erstreckung ist eine ordentliche Kündigung und es muss eine Härte gegeben sein.

Eine Erstreckung ist sowohl für befristete als auch für unbefristete Verhältnisse möglich!

2. Anspruch des Mieters

Wichtig ist hier v.a. Art. 274e OR, wo von Amtes wegen eine Erstreckung zu prüfen ist.

3. Erstreckungsgründe (Art. 272 OR)

Die Interessen der Mieterschaft müssen gegenüber denjenigen der Vermieterschaft deutlich überwiegen. Es muss eine Härte gegeben sein. Massgebend für das Mass ist auch hier eine Objektivität → nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge.

Eine Härte bedeutet, dass eine Mieterschaft wirklich nicht in der Lage ist auszuziehen. Die Gründe müssen im Einzelfall abgewogen werden. Es gelten aber nicht nur subjektive Gründe.

Ein Konkubinatspartner gilt nicht als Familie!!! Probleme gibt es, wenn der Konkubinatspartner nicht im Mietvertrag ist.

Umstände des Vertragsabschlusses müssen auch mitberücksichtigt werden. Hinweise für jederzeitige Kündigung widersprechen einer Erstreckung. Ein Optionsrecht für eine jederzeitige Verlängerung durch den Mieter ist hingegen ein Hinweis dafür, dass die Parteien auf einen längerfristigen Mietvertrag aus waren.

Eine Rolle spielt auch die Dauer des Mietverhältnisses. Je längere Dauer, desto eher Gewährung der Erstreckung. Beispielsweise bei älteren Leuten, die schon seit 30 Jahren dort wohnen. Die lange Dauer hat auch Einfluss auf persönliche und familiäre Verhältnisse. Ein sehr kurzes Mietverhältnis kann aber auch erstreckt werden.

Extrem günstige Mietzinse werden in der Regel nicht gewertet, da sie nicht der Normalfall ist. Es gibt keinen Anspruch darauf, dass man am gleichen Ort wohnen bleibt. Findet sich eine ähnliche Wohnung in der gleichen Preisklasse im Nachbarort, ist diese zumutbar. Anders ist das bei Familien mit schulpflichtigen Kindern → ungeschriebenes Gesetz. Unter dem Schuljahr sollten keine solchen Wechsel stattfinden. Dann wird oft bis Ende Schuljahr erstreckt.

Der Beruf spielt eine Rolle. Z.B. Spitexbetreuung in einem bestimmten Quartier, oder Kundenbezug bei Geschäftsräumlichkeiten. Nationalität spielt insofern eine Rolle, als grossen Familien eher Erstreckung gewährt wird.

Möglichkeit der Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten bei Erstreckung → Mieterhöhung möglich. Das Anpassungsrecht steht sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter zu. Einzige Möglichkeit der gleichzeitigen Durchsetzung in einem einzigen Prozess.

Oft kündigt man und vermietet die Wohnung bereits weiter. Das ist ein Problem, wenn der Mieter Erstreckung verlangt. Ein Vermieter muss wissen, dass dem Mieter Erstreckung zusteht. Sonst gibt es ev. Schadenersatzklagen. Bevor man nicht weiss, ob es Erstreckung

gibt oder nicht, ist das problematisch.

Auch das Verhalten der Parteien spielt eine Rolle. Prüfung, ob die Verletzungen im Detail die ausserordentliche Kündigung erreichen oder nicht. Dies beispielsweise, wenn ein Vermieter einem Mieter ausserordentlich kündigt. Diese Kündigung dann schliesslich in eine ordentliche umwandelt und der Mieter dann eine Erstreckung verlangt. Dann stellt sich die Frage, ob die Umstände für eine ausserordentliche Kündigung vorgelegen waren.

Eigenbedarf des Mieters: typisches Beispiel EFH mit Einliegerwohnung. Es wird Nachwuchs erwartet und der Eigenbedarf ist aktuell. Bei der Härte der Mieterschaft kann eine etwas längere Erstreckung eingeräumt werden.

Wenn der Leerwohnungsmarkt gegen Null geht, sind andere Erstreckungszeiten massgebend. In Genf ist eine Ersterstreckung unter einem Jahr gar nicht diskutiert: Unterschied Deutschschweiz – Westschweiz.

Es sollen etwa gleiche Preissegmente sein der neuen Wohnungen. Es gibt keinen Anspruch auf den gleichen Ort!!! Im Gewerbe gibt es teilweise ganz spezielle Anforderungen.

Das Gesetz spricht davon, dass der Mieter sich im Rahmen der Zweiterstreckung um eine Wohnung bemüht. Aber man muss sich auch schon bei der Ersterstreckung um eine Wohnung bemühen.

4. Dauer der Erstreckung (Art. 272b OR)

Wohnräume: max. 4 Jahre

Geschäftsräume: max. 6 Jahre

Diese Erstreckungsdauern sind Maximalfristen. Diese werden auf eine oder zwei Schritte verteilt. Die Gerichte sind bei der Festsetzung der Erstreckungsdauer bei Ersterstreckung sehr restriktiv. 6 Monate sind dabei schon eine Ausnahme. In den letzten 3 Jahren gingen von ca. 400 Erstreckungsgesuchen nur 2 Zweiterstreckungen hervor im Kanton LU. Voraussetzung der Zweiterstreckung sind intensive Suchbemühungen. Werden diese Suchbemühungen nicht vorgewiesen, wird gar nicht erst auf das Gesuch eingetreten. Es geht hier um Rechtsschutz. Es ist aber möglich, eine definitive Erstreckung zu machen.

5. Ausschluss

Wichtiger Grund ist auch bei einem Angebot eines gleichwertigen Angebots. Übereinstimmung ist nicht nötig! Das Objekt muss auf den Kündigungszeitpunkt bezogen werden können.

6. Vereinbarung über die Erstreckung

Die Bestimmungen sind relativ zwingend. Warum kann dann eine Vereinbarung über die Erstreckung abgeschlossen werden? Ein Ausschluss der Erstreckung ist aber nicht möglich! Erwähnt ist zwar nur die Ersterstreckung, aber das kann für alles möglich sein.

Die Parteien können diese Vereinbarung losgelöst von Gerichten etc. vereinbaren. Bei Fa-

milienwohnungen ist immer die Vereinbarung des anderen Mietpartners nötig! Sonst ist die Vereinbarung nichtig!

7. Wirkung der Erstreckung

Während der Erstreckung läuft das Mietverhältnis relativ gleich weiter.
Abs. 2 von 272 ist immer in Frage.

Man kann aber auch für die Erstreckungsdauer einen Ersatzmieter zu finden. Es gilt aber die maximal erstreckte Zeit.

8. Kündigung während der Erstreckung

1-monatige Kündigung auf Ende des Monats möglich. Wenn man etwas gefunden hat, kann man kündigen. Die Erstreckung ist eine Zwangsmassnahme gegen den Vermieter.

Verkürzung ja, Verlängerung nein! Wenn ein Ersatzmieter gefunden würde, könnte auch er die Erstreckung geltend gemacht werden. In der Praxis nicht relevant.

9. Untermietverhältnis

Dem Untermieter stehen die gleichen Rechte wie dem „Hauptmieter“ zu. Nur, häufig wird das Hauptmietverhältnis gekündigt werden. Der Hauptmieter muss dann dem Untermieter sofort auch kündigen.

Ev. Schadenersatzforderungen, wenn das Hauptmietverhältnis unbefristet, das Untermietverhältnis aber befristet war. Grundsätzlich: auch Familienangehörige

10. Frist/Form/Verfahren

Das befristete: 60 Tage vor Ablauf der festen Vertragsdauer

Das unbefristete: 30 Tage nach Erhalt der Kündigung

Bei einer Zweiterstreckung: beide Fristen gleich. Verwirkungsfrist von 60 Tagen

Erstreckung auf 3 Monate, Verhandlung kurz vorher, dann sofort Zweiterstreckung verlangen!!! VSS für Zweiterstreckung: Einreichung des Gesuches.

Form: mündlich oder schriftlich → egal

Die Anfechtung einer Kündigung muss nicht begründet werden. Hier müssen aber die Gründe kurz dargelegt werden, da es sonst nicht beurteilt werden kann.

Verfahren: Ein Erstreckungsbegehren kann gleichzeitig mit der Kündigungsanfechtung gestellt werden. Zuerst wird ein Aussöhnungsversuch gestartet, erst danach kommt es zum Gerichtsverfahren. Die Weiterzugsfrist ist eine Verwirkungsfrist. Diese läuft ab Zustellungstag über das weitere Vorgehen.

Es müssen natürlich die richtigen Parteien das Begehren einreichen.

Art. 273a OR: der Ehegatte kann anfechten auch wenn er nicht Vertragspartei ist. Typisches Beispiel: das frisch getrennte Ehepaar → der Ehemann sagt dem Vermieter gar nicht, dass noch eine Ehefrau da ist, die informiert werden müsste.

XIV. Behörden und Verfahren

1. Grundsatz (Art. 274 OR)

Regelt das Verfahren, ist sehr einfach gefasst.

Die Kompetenz für die Schlichtungsbehörden liegt bei den Kantonen unter Beachtung der bundesrechtlichen Gesetzgebung. Im Kanton Luzern (und viele kleinere Kantone) ist eine einzige Schlichtungsbehörde eingerichtet. Das bringt den Vorteil der Konstanz und Einheitlichkeit in der Beurteilung der Fälle durch die Behörde.

2. Schlichtungsbehörde

2.1 Zusammensetzung

- paritätische Schlichtungskommission
- Vorsitzende sind (politisch und verbands- → HEV schlägt vor) unabhängig

2.2 Aufgaben

- Gratisberatung → jedermann kann Fragen beantworten lassen
- sämtliche Verfahren mit mietrechtlichem Bezug sind bei der Schlichtungsbehörde zu deponieren
- mietrechtliches Schiedsgericht ist auch möglich
- zumindest Sühneveruche durchführen
- Tätigkeitsbericht: Die Schlichtungsbehörde reicht 2x pro Jahr Statistiken ein

2.3 Zuständigkeit

Geregelt im GestG, früher im OR. Zu beachten: Parteien eines Mietvertrages dürfen im Voraus keine Verzichtserklärung auf ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde abschliessen. Nach Entstehung der Streitigkeit können die Parteien eine solche Erklärung abschliessen.

Die Zuständigkeit ist sehr weit zu fassen: Widerklage im Zusammenhang mit Hauptklage, Bürgschaftsverpflichtungen, etc. Gewisse SchKG Sachen: Aberkennungsklage.

2.4 Verfahren

Einfaches und rasches Verfahren: gewisse kurze Zeit, einfacher Rechtsschriftenwechsel, Fristen für Einreichung verkürzt, etc.

Art. 274 d Abs. 2 OR: beschränkte Oficialmaxime → die Schlichtungsbehörden sind verpflichtet, Vorbringungen der Parteien abzuklären → Parteien müssen Punkte kurz erklären, sonst werden die Punkte nicht geklärt, mit Ausnahme der Erstreckungsfrage bei wirklicher Kündigung

Überspitzter Formalismus: so interpretieren, dass der von Laien verfasste Antrag sinnvoll

ist zum Schluss.

Sühneinstanz: wird festgehalten, ob Einigung oder Weisungsentscheid

Entscheidungsinstanz: Entscheide können abgeändert werden, Entscheid kann weitergezogen werden

Kostenlosigkeit: Grundsätzlich kostenloses Schlichtungsverfahren. In kantonalen Gesetzen so festgehalten. Bei missbräuchlichen Verfahren ist die Kostenauflegung trotzdem möglich. Im Kanton LU können die Kosten auferlegt werden, wenn eine Partei das Verfahren leichtfertig angestrebt hat.

Die Vertretung vor der Schlichtungsbehörde ist zu unterscheiden von der persönlichen Erscheinungspflicht. Die Idee dahinter: man hofft, wenn die Entscheidungsträger persönlich anwesend sind, dass es einfacher zu einer Entscheidung kommt. Eine Entbindung dieser Pflicht ist möglich aus speziellen Gründen.

2.5 Weiterzug

Parteien, die mit einem Entscheid nicht einverstanden sind, können ihn an das zuständige Gericht weiterziehen. Das ist kein Rechtsmittel. Die Schlichtungsbehörden (mit Ausnahmen der friedensrichterlichen Tätigkeit) sind keine Gerichte. Der Weiterzug ist eigentlich der 1. Schritt zum Gerichtsverfahren. In der Regel sind Entscheide nicht mit einem kantonalen Rechtsmittel anfechtbar, sondern mit dem Weiterzug.

Fallbearbeitung

Prüfen, ob

- sind VSS erfüllt (richtige Parteien? Sachl. & örtl. Zuständigkeit?)
- Kanton LU?
- Verwirkungsfristen ja / nein
- bei den Nebenkosten keine Entscheide
- Fall 2: käme nicht an Prüfung
- viel wesentliches, aber auch viel unwesentliches
- welche Kernfragen stellen sich
- schriftlich lösen an Prüfung → 1 schriftlicher Fall
- materielle Begründungen, keine Entscheide liefern
- Diskussion

Fall 1

Örtliche Zuständigkeit

- Kanton Luzern → Art. 21 Abs. 1 lit. b und 23 Abs. 1 GestG ✓

→ Die örtliche Zuständigkeit ist gegeben.

Sachliche Zuständigkeit (Verfahrensart)

Es geht um eine angefochtene Kündigung. Also geht es um ein Entscheidungsverfahren gemäss Art. 274a OR. VSS § 21 GSMP, Einigungsversuch Art. 277 OR. Einfaches und rasches Verfahren. § 12 GSMP → Rechtshängigkeit mit Einreichung des Gesuches und aufschiebende Wirkung.

Aufschiebende Wirkung: nur für Kündigungsanfechtung und Begehren um Erstreckung.

→ Die sachliche Zuständigkeit ist gegeben.

Formelle Voraussetzungen

Es ist eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug nach Art. 257 d OR.

Zu prüfen ist also:

- amtliches Formular richtig verwendet ✓
 - bei Familienwohnung an beide Ehepartner zustellen
 - Original
 - Rechtsbelehrung
 - richtiges Formular vom richtigen Kanton
 - Parteien: Kündigung von berechtigter Person an berechnigte Person
→ Konsequenz bei Mangel eines Punktes: Kündigung nichtig bzw. ungültig nach OR 266 → kein Rechtsschutzinteresse des Mieters → keine Anfechtung nötig
- schriftliche Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen und ✓ (Schreiben 4.1.)
- Kündigungsandrohung bei Nichtbezahlung ✓

Eingang: 9.2.

Anfechtung ab: 10.2. → Frist beginnt am nächsten Tag zu laufen

Fristende: 11.3.

Rechtzeitiger Eingang der Anfechtung, da am 9.3.

→ Alle formellen Voraussetzungen sind erfüllt. Es wird auf die Sache eingetreten.

Materielle Beurteilung

Die Frist begann am 6.1. zu laufen (Eingang 5.1.). Ablauf der Frist am 4.2. Der 4.2. war aber ein Sonntag. Das Fristende fällt also auf den nächsten Werktag, also auf den 5.2. Bei Fristbeginn wird der Samstag/Sonntag mitgezählt, nicht aber so beim Fristende. Die Aufforderung für die Mietzinszahlung betrifft explizit nur den Januar-Mietzins.

Es liegt eine Postquittung bei, die am 5.2. abgestempelt wurde. Das wäre also innerhalb der Frist. Die Kündigung wäre dann ungültig. Formelle VSS sind zwar erfüllt, aber nicht zu-

treffend. Zahlung bei der Post gilt geleistet, wenn sie am letzten Tag der Frist einbezahlt wird. Anders bei einer Banküberweisung: die Bankgutschrift braucht länger. Dort muss sichergestellt werden, dass die Zahlung am letzten Tag gutgeschrieben wurde.

Die Kündigung wurde am 8.2. ausgesprochen und war am 9.2. bei dem Mieter. Die Kündigung wurde also nach Ablauf der Zahlungsfrist ausgesprochen. Fatal wäre, wenn der Vermieter denkt, die Zahlungsfrist habe schon am 4.2. geendet und spricht am 5.2. die Kündigung aus.

BGE: BGer hielt fest, dass eine ausserordentliche Kündigung, die am letzten Tag der Zahlungsfrist ausgesprochen wird, gültig ist, sofern sie dem Mieter nach Ablauf der Zahlungsfrist zur Kenntnis gebracht wird.

Kurzzusammenfassung


- Gesuchsteller behauptete, Zahlung pünktlich geleistet zu haben
- Kündigung nach Ablauf ausgesprochen
- Kündigungsformular korrekt ausgefüllt
- Begründung (Zahlungsverzug) ist zutreffend

Die Vermieter behaupten am 15.2. noch, die Zahlung sei nicht eingegangen. Schreiben vom Mieter vom 30.3., dass er auf ein falsches Konto überwiesen hat und die Rückerstattung in den nächsten Tagen erfolge.

Bewusst ein falsches Konto aufschreiben, um mit dem gleichen Geld eine zweite Rechnung bezahlen zu können. Da er zudem nur Kopien vorlegt ist nicht bewiesen, dass die Zahlung wirklich geleistet wurde! Auf dem EZ vom 5.2. war tatsächlich ein falsches Konto aufgeführt.

Es könnte ja theoretisch sein, dass wirklich die Post oder Bank das Geld aus Versehen auf ein falsches Konto überweist; hier ist aber der Fehler nachvollziehbar. Kontrolliert man nicht mehrmals, ob das Konto wirklich korrekt ist, wenn man so unter Zwang steht?!? Er gibt selber zu, dass er das Geld auf ein falsches Konto überwiesen hat.

Die erwähnte Kündigungsfrist von 30 Tagen ist eingehalten.

 Fazit: Der Mieter hat innert der Zahlungsfrist nicht geleistet. Die Kündigung erfolgte zu Recht und ist wirksam. Eine Erstreckung nach Art. 272 OR ist von Gesetzes ausgeschlossen.

Entscheid

Die Kündigung wurde materiell gar nicht beurteilt. Bezüglich der früheren Kündigung: Die Sperrfrist von 3 Jahren gilt nicht bei ausserordentlichen Kündigungen.

Der wichtige Hinweis ist zu beachten: § 16a GSMP → persönliche Teilnahme der Parteien. Erscheinen die Parteien nicht, erfolgt ein Erledigungsentscheid. § 17 oder 25.

Wir gehen davon aus, dass das Rechtsschutzinteresse dahingefallen ist.

§ 30: leichtfertige und mutwillige Prozessführung → Auferlegung der Prozesskosten

Im Laufe eines Verfahrens können die Parteien alles vereinbaren, was sie wollen. Die angebotene Erstreckung ist deshalb grundsätzlich schon möglich (Einigungsversuch).

Der Erledigungsentscheid kann nicht ans Amtsgericht weitergezogen werden. Es können nur materielle Entscheidungen weitergezogen werden. Der Weiterzug ist kein Rechtsmittel, sondern wird damit überhaupt erst an die 1. Gerichtsstanz gezogen.

Fall 2

Ein solcher Fall kommt sicher nicht an der Prüfung! Es handelt sich um einen Anschauungsfall.

Sachliche Zuständigkeit

Bei keiner Lösung wird der Weisungsschein ausgestellt.

Formelle Voraussetzungen

Bei Fällen der mietrechtlichen Forderung:

- Anfechtung Mietzins
- Anfechtung Nebenkosten
- Mietzinssenkungsbegehren
- einseitige Vertragsänderung

Immer eintreten bei Friedensrichterfällen ausser wenn örtliche Zuständigkeit nicht gegeben ist.

Die Ansprüche werden vom Mieter handschriftlich begründet eingereicht. Aber: es wurden nur Urkunden manipuliert. Auf Parteibeurteilungen bzw. -behauptungen fallen weg. Einzig die Urkunden bleiben zur Beurteilung des Falles.

Die geltend gemachte ungerechtfertigte Bereicherung kann nur innerhalb von einem Jahr geltend gemacht werden. Die Abrechnungen waren aber immer pünktlich beim Mieter und wurden nie bestritten.

Holzpreis

Es wird geltend gemacht, der Holzpreis sei zu hoch. Es werden zahlreiche Inserate vorgelegt. Im Beleg 5 wurde am 23.5. der Holzpreis bestimmt und die Aufstellung wurde unterschrieben. Das gilt: die schriftliche Vereinbarung ist gültig. Bsp: Kleines Fachgeschäft verkauft TV teuer als Mediamarkt. Deswegen handelt es sich noch lange nicht um Täuschung! Hier wurde sogar das Holz aufbereitet und bereitgestellt. Bei einem Preis von 150.- wäre das schon anders anzuschauen. Hier wurden die 80.- fix vereinbart. Anders hingegen wäre es bei Heizöl, das zu Marktpreisen effektiv zu verrechnen ist. Der Holzpreis ist also zulässig, da er vereinbart wurde.

Holzmenge

Hier geht es nur um eine unverbindliche Beurteilung. Der Diebstahl ist nur behauptet und nicht bewiesen! Nur dann hätte man eine Reduktion vornehmen können. Die Beiträge sind übrigens alle bezahlt. Der Vermieter bringt zudem den Einwand der Verjährung. Die Mieter hatten 2002 Kenntnis davon, wobei eine Verjährungsfrist von einem Jahr seit Kenntnis gilt. Selbst bei Nachweis des Diebstahls würde die Verjährung greifen.

ARA

Die Beiträge waren immer in der NK-Abrechnung enthalten und wurden auch bezahlt. Auch der Betrag von 720.- ist nicht als unangemessen zu beurteilen. Die Mieter bewohnten das ganze Haus und hatte den Betrag akzeptiert und auch bezahlt.

Satelliten-Anlage

Unterhalt und Reparatur muss im Netto-Mietzins inbegriffen sein. Dieser Betrag hätte nicht geltend gemacht werden dürfen. Der normale Unterhalt von Mietsachen ist im Mietzins inbegriffen. Auch hier greift die Verjährung.

Heizkosten-Verteiler

Kein Verteilschlüssel ist den Unterlagen zu entnehmen. Die Aussage der Parteien über die Benutzung der Gebäude sind widersprüchlich. Eine Beurteilung muss offen gelassen werden.

Verteiler übrige NK

Keine Beurteilung möglich, da Aussage gegen Aussage.

Es werden Forderungen gemacht für Abrechnungen, die gar noch nicht vorliegen. Die Abrechnungen müssen aber nun erstellt werden. Die handschriftlich angebrachten Korrekturen sind gar nicht nachvollziehbar.

Bei Berücksichtigung der Verjährung bleibt nicht mehr viel übrig.

Zudem kommen noch Forderungen aus vorgegaukelten Verkaufsabsichten. Das Ganze ist sehr schwach begründet und könnte fast nicht eingefordert werden, auch wenn keine Verjährung vorläge.

Fall 5

Die Fotos sind sehr schlecht, aber teilweise ist Schimmel zu erkennen.

1. Örtliche Zuständigkeit

Kriens → gegeben

2. Sachliche Zuständigkeit

Entscheidend, ob die Behörde entscheiden muss.

Es geht um Hinterlegung und im Hinterlegungsverfahren muss die Schlichtungsbehörde entscheiden, wenn keine Einigung getroffen werden konnte.

3. Formelle Voraussetzungen

Bei der Hinterlegung geht es um einen schweren Eingriff in die Persönlichkeits- bzw. Eigentumsrechte. Deshalb sind die formellen Voraussetzungen hier besonders wichtig. Ansonsten wird darauf nicht eingetreten.

- Mängelbehebung verlangen → Bekanntmachung an Vermieter
- Hinterlegung androhen
- schriftliche Frist ansetzen für Behebung der Mängel

Die Angemessenheit muss hier ebenfalls geprüft werden. Wurde eine offensichtlich zu kurze Frist angesetzt, wird darauf nicht eingetreten. → missbräuchlich

Der Vermieter hat die Entfeuchtung organisiert, also wusste er davon. Ausserdem sind die entsprechenden Briefe mit der Aufforderung zur Mängelbehebung vorhanden. Es wird also darauf eingetreten.

Es wird folgende Mängelbehebung verlangt: es geht um die Behebung der Fehler im Parkett. Die Frist wurde auf den 2. März angelegt. Der Parkett wurde ja bereits verlegt, es geht nur noch mal um die Fehlerbehebung, bzw. um die 2mm Unterschied im Boden.

Ist die Verwirkungsfrist von 30 Tagen nach Hinterlegung verpasst, handelt es sich um eine materielle Frage. Wurden künftige Mietzinse ebenfalls richtig hinterlegt?

Sie verlangen eine Mängelbehebung sowie eine angemessene Mietzinsreduktion. Es wurden ja noch andere Arbeiten ausgeführt.

Hinterlegung setzt zwingend voraus, dass eine Mängelbehebung verlangt wird. Es muss also zwingend eine Verbindung zwischen der Mängelbehebung und der Hinterlegung bestehen. Man kann nicht eine Herabsetzung verlangen für Mängel, deren Behebung man nicht verlangt. Man kann in Bezug auf diesen Mangel Herabsetzung verlangen. Hier wurde eine Herabsetzung verlangt für Mängel, die bereits behoben wurden. Das Gericht kann zwar über die Herabsetzung entscheiden, aber nur, wenn es hierum geht. Es würde also um die Herabsetzung in Zusammenhang mit dem Parkett gehen! Alle anderen Sachen sind nicht Gegenstand dieser Mängelrüge.

Ist eine verschmutzte Wohnung Gegenstand des Hinterlegungsverfahrens? Die Endreinigung würde voraussetzen, dass die Wohnung nur noch eingeschränkt benutzt werden können, wenn sie verschmutzt ist. Das ist aber sicher nicht der Fall. Es muss ein Mangel

behooben werden können, damit hinterlegt werden kann.

4. Materielle Beurteilung

Die angesetzte Frist ist ok.

Das Mass der Herabsetzung ist diskutabel. Es wurde festgehalten, bis wann der Mangel behoben werden muss. Zudem wird entschieden, wie die Mietzinse ausbezahlt werden, die hinterlegt wurden.

Die ausbezahlten 300.- waren sicher zu wenig.

50% Reduktion waren hier angemessen.

5. Entscheid / Verfahrensleitung

Es gab keine Einigung, deshalb wurde der Entscheid eröffnet. Danach gab es dann eine Einigung.

Es wurden total 3 Mietzinse hinterlegt.

Die Vermieterschaft hätte die Expertise für das Klavier nicht bezahlen müssen. Die Stromkosten müssen selbstverständlich ersetzt werden.

Wenn so Kleinigkeiten nicht erledigt werden, kommt das oft zu Streitigkeiten. Auch hier war das eher ein persönliches Problem. Per Saldo war die Sache so gut gelöst.

Voraussetzung für Hinterlegung ist das Vorhandensein eines Mangels. Gleichzeitig kann auch eine Herabsetzung oder auch Schadenersatz verlangt werden (Absatz der Schuhe in den Löchern abgebrochen). Nur noch der Parkettschaden ist vorhanden, die anderen Mängel wurden behoben. Für diese kann keine Hinterlegung mehr geltend gemacht werden.

Die Herabsetzung ist aber nicht verloren, es kann eine normale Forderung eingereicht werden. Dann wäre es aber ein normales Friedensrichterverfahren und kein Hinterlegungsverfahren. Man musste einen Schaden am Parkett machen, da die Entfeuchtungsmaschinen installiert werden mussten.

Beim Sistieren wird das Verfahren gestoppt am Tag X. Danach läuft es genau wieder so weiter.

Beim Offenhalten des Protokolls geht es nur um das Verfahren vor dem Amt. Das Verfahren ist durch, aber es fehlt noch der Weisungsschein. Ev. finden die Parteien ja innert max. 60 Tagen doch noch eine Einigung.

Bei Hinterlegungsverfahren darf die Behörde Augenscheine durchführen.

Fall 6

1. Örtliche Zuständigkeit

Ist gegeben.

2. Sachliche Zuständigkeit

Es wird eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt. Es wird nicht verlangt, dass die fehlenden Teile eingebaut werden. Es handelt sich um ein normales Forderungsverfahren.

3. Formelle Voraussetzungen

→ Dispositionsmaxime

Der Mietvertrag wurde bereits vor dem Bau der Wohnungen abgeschlossen. Wie sind die fehlenden Einrichtungen zu qualifizieren? Diese wurde rechtzeitig bei Einzug gerügt. Es fehlen zugesicherte Eigenschaften. Der Baubeschrieb diente dazu, den Mietzins festzulegen. Bei den Akten befindet sich auch keine Korrektur des Mietvertrages, wonach gewisse Sachen nicht realisiert werden würden. Die Mieter mussten ja von etwas ausgehen, als sie den Mietvertrag unterschrieben haben.

Rechtlich gesehen sind diese fehlenden Eigenschaften ein Mangel. Die Mieter hätten eine Frist zur Behebung ansetzen können (Waschküche nicht, da das gar nicht behoben werden kann). Sie hätten abmahnen, Frist ansetzen und dann hinterlegen können. Sie haben das nicht getan und stellen sich auf den Standpunkt der Mietzinsreduktion.

4. Materielle Beurteilung

Es besteht grundsätzlich ein Herabsetzungsanspruch. Die Vermieterschaft stellt sich auf den Standpunkt, dass sie sich ausdrücklich Änderungen vorbehalten haben. Das wäre schon möglich, das müsste aber bei der Mietzinsberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Sie hätte einseitig ändern dürfen, das kann aber nicht bedeuten, dass der Mietzins trotzdem gleich bleibt.

Wie relevant sind diese fehlenden Bestandteile? Man kann ja sagen, dass man ohne alles auskommen könnte. Das ist aber nicht die Frage, da es hier eher um ein luxuriöses Objekt geht, weshalb es sich um wesentliche subjektive Bestandteile handelt, warum die Wohnung ausgelesen wurde.

Die Herabsetzung ist auf jeden Fall geschuldet. Subjektiv haben die Einrichtungen einen enormen Wert. Darauf kommt es nicht an. Die Frage ist, wie die Bestandteile objektiv zu bewerten sind.

Preis Anschaffung Gerät, jeweilige Lebensdauer, Zins, Abschreibungen, etc. Diese Dinge werden auf den Mietzins übertragen. Müsste man mühsam aufrechnen. Die Lösung bestand dann in einem Vergleich, da es sich nur um einige wenige Franken handelt pro Monat.

Wenn solche Geschichten die Gerichte noch belasten würden...

Fall 7**Örtliche Zuständigkeit**

Ja, da Kriens.

Sachliche Zuständigkeit

Es gibt Nuancen der Verfahrensarten.

Kündigungsanfechtung, Mieterstreckung, Hinterlegungsverfahren → Behörde muss entscheiden, Rest sind reine Friedensrichter- bzw. Sühnefälle

Die Friedensrichterfälle (nur Einigung) werden oft durch das Büro erledigt. Wenn es keine Einigung gibt, geht es erst weiter. Bei dem dem Einigungsversuch vorhergehenden Vortrag können offene Fragen beantwortet werden oder auch neue Infos auftauchen.

Ziff. 9 meint das Vorverfahren. Erst danach geht es weiter. Auch beim Entscheidungsverfahren wird eine offizieller Einigungsversuch durchgeführt.

Formelle Voraussetzungen

Hier handelt es sich um eine Kündigungsanfechtung.

Art. 272 OR → 30 Tage

Kündigung: 14.12. → Eingang frühestens am 15., Fristbeginn am 16.!!! (nächster Tag)

Anfechtung: 9.1. → Eingang am 11.1.

→ immer auf das effektive Postaufgabedatum bei der Behörde und nicht auf das Briefdatum abstellen!!!

Die Kündigungsfrist wird unter den materiellen Voraussetzungen geprüft. Es ist wichtig zwischen nichtigen (=ungültige) oder unwirksamen bzw. anfechtbaren Kündigungen zu unterscheiden. Eine nichtige Kündigung wäre es, wenn kein amtliches Formular verwendet worden wäre. Eine ungültige Kündigung wird von Gesetzes wegen auf den nächst möglichen Kündigungstermin gültig.

Ist die Vollmacht gültig erteilt worden? Bis die Kündigungsfrist zu laufen beginnt, kann diese gültig ausgestellt werden. Hier wurde (Aktennotiz) die Verwaltung der Erbengemeinschaft durch GG1 vorgenommen. Die Vollmacht könnte auch mündlich sein, es handelt sich hier aber um eine Beweisfrage. Da der eine die ganze Liegenschaft verwaltet und führt, ist er berechtigt, diese Kündigung auszusprechen, auch wenn der Mietvertrag durch alle Erben der Erbengemeinschaft, die eine Gesamthandschaft darstellt, unterzeichnet wurde. Würde die Verwaltung durch alle Personen besorgt werden, hätten nicht nur zwei bei der Kündigung unterschreiben dürfen.

Zu den formellen VSS gehören auch die Aktiv- und Passivlegitimation. Hier ist es die Firma G mit dem Herrn G als Alleinaktionär sowie die Erbengemeinschaft.

Weiter ist zu prüfen, ob es sich um ein Originalformular handelt oder um eine Kopie.

Materielle Voraussetzungen

Hier handelt es sich um eine ordentliche Kündigung.

Die Kündigungsfrist von 6 Monaten, alle 2 Jahre ist eingehalten. Wäre die Frist nicht eingehalten worden, hätte die Kündigung frühestens per se auf den nächsten Kündigungstermin gegriffen.

Die Kündigung wird von der Vermieterschaft begründet mit dem Alter des Mieters, der fehlenden Nachfolgeregelung und mit dem Platzmangel. Die Vermieter identifizieren den Alleinaktionär mit der Firma.

Die AG nimmt dazu wie folgt Stellung: Das Alter sei nicht massgebend für die Beurteilung.

Alter

Die juristische Person ist Mieterin. Inwiefern kann also das Alter einer natürlichen Person einen Kündigungsgrund darstellen. Wenn man also einen Mieter hat, der 80 Jahre alt ist und ihm deswegen kündigt, ist das absolut diskriminierend und per se missbräuchlich. Alle Gründe bezüglich des Alters, der Rasse oder sonstiger Eigenschaften sind diskriminierend. Die AG ist aber unabhängig von ihm. Wenn also auch der Alleinaktionär stirbt, besteht die AG weiter. Die Begründung ist also schlicht und einfach falsch! Mietpartei ist die AG und nicht Herr G!!!

Nachfolgeregelung

Streng genommen betrifft diese auch den Aktionär. Wenn der (Allein-)Inhaber vertraglich zugesichert hätte, er würde bis dann und dann einen Nachfolger suchen, dann könnte man dieses Argument gelten lassen. Es müsste sich aber um eine enge Verbindung handeln und diese Erklärung müsste in Kopplung mit dem Mietvertrag unterschrieben worden sein.

Ob nun aber eine Nachfolgeregelung vorhanden ist oder nicht, geht die Vermieter eigentlich gar nichts an. Diese Begründung ist genauso missbräuchlich wie die Begründung des Alters.

Dazu kommen die Behauptungen beider Seiten, die gegensätzlich sind. Das ist aber ohnehin nicht relevant.

Benötigte Fläche

Das Schreiben von A ist nicht weiter belegt. Es gäbe sicherlich noch weitere Dokumentationen, die hinzugefügt werden könnten. Grundsätzlich kann man kündigen, man brauche den Platz. Aber eigentlich müssen wir diesen Punkt gar nicht so tief prüfen, da es hier nicht eine Multiple Choice Kündigung. Man kann nicht 10 Gründe hinschreiben und glauben, dass dann schon ein Grund zutrifft! Wenn sich ein wesentlicher Kündigungsgrund sich als unwirksam erweist, dann erweist sich die gesamte Kündigung als unwirksam. Wäre nur mit diesem Grund gekündigt worden, wäre die Aussicht erfolgreicher gewesen. Wenn dann noch belegt worden wäre, dass der andere Mieter dringend ausbauen muss, etc., wäre das sehr erfolgreich gewesen.

Bsp: Wenn ich ausserordentlich kündige wegen Zahlungsverzug und mit der Behauptung, die Waschküche sei am 7.12. nicht ordentlich hinterlassen worden. Wenn ich dann den

Zahlungsverzug nicht belegen würde, würde dar andere Grund kaum greifen.

Man kann jederzeit und aus jedem Grund kündigen. Wenn aber eine Begründung da steht, muss sie stimmen! Dann braucht es aber Argumente dagegen, die belegt werden könnten!

Konsequenz

Die Kündigungsfrist läuft weiter. Es wird die dreijährige Sperrfrist (für die ordentliche Kündigung) ausgelöst!

Variante

Wenn die Kündigung wirksam gewesen wäre. Ersterstreckung min. 1 Jahr oder mehr.

Prüfung

Es gibt keine Dossiers. Ev. gibt es ein Kündigungsformular oder noch eine andere Beilage. Das wäre aber das Maximum. Die wesentlichen Infos erhalten wir aber.

Es kommen keine Mietzinserhöhungen oder Nebenkostenabrechnungen.

Die örtliche und die sachliche Zuständigkeit prüfen, wenn es gefragt ist. Bei der ausserordentlichen Kündigung unbedingt die Voraussetzungen prüfen. Unbedingt kurz argumentieren.

- GSMP
- Gauch