



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.

Hinweis

Diese Zusammenfassung ist nicht vollständig.
Sie geht nur bis „Konkurs des Mieters“

Mietrecht (Vertiefungsfragen), Missbrauchsgesetzgebung und Schlichtungsverfahren

Dozent: lic. iur. Anton Bühlmann
E-Mail: buehlmann@trollerlaw.ch
Verfasser: Markus Widmer

Inhaltsverzeichnis

<u>I. EINLEITUNG</u>	3
1.1. EMPFOHLENE BÜCHER	3
1.2. HINWEISE ZUM UNTERRICHT	3
1.3. INHALT DES UNTERRICHTS	3
1.4. LERNZIELE	4
1.5. PRÜFUNGSHINWEISE	5
1.6. REPETITIONSFRAGEN	5
<u>II. MIETRECHT (VERTIEFUNGSFRAGEN)</u>	6
<u>1. GESCHICHTLICHER RÜCKBLICK</u>	6
1.1. ALLGEMEIN	6
1.2. ENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ	6
<u>2. GRUNDFRAGEN DES MIETRECHTS</u>	6
2.1. ANTRITTSPROTOKOLL	6
2.2. MÄNGEL BEI MIETANTRITT (ART. 258 OR)	6
2.3. EINSICHTS- UND AUSKUNFTSRECHT VORMIETVERHÄLTNIS	7
2.4. BEFRISTETER MIETVERTRAG	8
2.5. ZAHLUNG MIETZINS / NEBENKOSTEN / SICHERHEITSLAISTUNG	8
2.6. ZAHLUNG DER SICHERHEITSLAISTUNG	8
2.7. BESEITIGUNGSANSPRUCH UND DULDUNGSPFLICHT	8
<u>3. MIETZINGESTALTUNG</u>	9

3.1.	KRITERIEN ZUR FESTSETZUNG DES MIETZINSES (ART. 269 OR)	9
3.2.	ORTS- UND QUARTIERÜBLICHKEIT (ART. 269A LIT. A OR / ART. 11 VMWG)	11
3.3.	HYPOTHEKARZINS (ART. 269A LIT. B OR / ART. 12A UND 13 VMWG)	12
3.4.	BETRIEBS- UND UNTERHALTSKOSTEN	12
3.5.	MEHRLEISTUNGEN DES VERMIETER (ART. 269A LIT. B OR / ART. 14 VMWG)	12
3.6.	KOSTENDECKENDE BRUTTORENDITE BEI NEUEREN BAUTEN	13
3.7.	ZAHLUNGSPLAN (ART 269A LIT. D OR)	13
3.8.	TEUERUNGS AUSGLEICH AUF DEM RISIKOTRAGENDEN KAPITAL	13
3.9.	UMSATZ- ODER EINKOMMENSABHÄNGIGER MIETZINS	13
3.9.1.	UMSATZABHÄNGIGER MIETZINS	13
3.9.2.	EINKOMMENSABHÄNGIGER MIETZINS	14
3.10.	INDEXIERTE MIETZINSE (ART. 269B OR / ART. 17 VMWG)	14
3.11.	GESTAFFELTE MIETZINSE (ART. 269C OR)	14
4.	<u>VERHÄLTNIS DER VERSCHIEDENEN KRITERIEN ZUEINANDER</u>	14
4.1.	MARKTMIETE	14
4.2.	KOSTENMIETE	14
4.3.	ABSOLUTE ANPASSUNGSGRÜNDE	14
4.4.	RELATIVE ANPASSUNGSGRÜNDE	15
4.5.	ANPASSUNGSGRÜNDE UND METHODEN	15
4.6.	KUMULIERUNG VERSCHIEDENER ANPASSUNGSGRÜNDE	15
4.7.	KOMPENSATION ZWISCHEN ANPASSUNGSGRÜNDE	16
5.	<u>ANFECHTUNG VON MISSBRÄUCLICHEN MIETZINSEN</u>	16
5.1.	MISSBRÄUCLICHE MIETZINSE (ART. 269 OR)	16
5.2.	ANFECHTUNG DES ANFANGSMIETZINSES (ART. 270 OR)	17
5.3.	MIETZINSHERABSETZUNG WÄHREND DER MIETDAUER (ART. 270A OR)	18
5.4.	ANFECHTUNG MIETZINSERHÖHUNG (ART. 270B OR)	19
5.5.	ANFECHTUNG INDEXIERTER MIETZINSE (ART. 270C OR)	21
5.6.	ANFECHTUNG GESTAFFELTER MIETZINSE (ART. 270D OR)	22
6.	<u>ANFECHTUNG DER HEIZ- / NEBENKOSTENABRECHNUNG</u>	22
7.	<u>ANFECHTUNG ANDERER EINSEITIGER VERTRAGSÄNDERUNGEN</u>	23
8.	<u>RÜCKFORDERUNG DER SICHERHEITSLEISTUNG (ART. 257E OR)</u>	23
9.	<u>EIGENTÜMERWECHSEL (ART. 261 OR)</u>	24
9.1.	VORAUSSETZUNGEN	24
9.2.	VORGEHEN	24
10.	<u>KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEN GRÜNDEN (ART. 266G OR)</u>	24
11.	<u>KONKURS DER MIETERSCHAFT (ART. 266H OR)</u>	25

I. Einleitung

1.1. Empfohlene Bücher

Folgende Bücher werden empfohlen:

Honsell H.

Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 8. Auflage, Bern 2006

Lachat / Stoll / Brunner

Das Mietrecht für die Praxis, 6. Auflage, Basel 2005

SVIT

Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 2. Auflage, Zürich 1998

1.2. Hinweise zum Unterricht

Dozent

Er ist Präsident der kantonalen Schlichtungsbehörde des Kantons Luzern.

Hinweis zum Unterricht

Es werden anonymisierte echte Fälle behandelt.

Diese werden uns eine Woche vorher zugesandt.

Notwendige Gesetze

1. Obligationenrecht
2. Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)
3. Verordnung über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlichkeit (VRA)
4. Verordnung des EVD über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung)
5. Verordnung über die Schlichtungsstelle des Kantons Luzern

1.3. Inhalt des Unterrichts

In der Lehrveranstaltung werden im Lichte der Missbrauchsgesetzgebung ausgewählte Themen des Mietrechts vertieft behandelt.

1. Teil

1. Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters
2. Mietzinsgestaltung
3. andere einseitige Vertragsänderungen
4. ordentliche Kündigung
5. ausserordentliche Kündigung
6. Erstreckung des Mietverhältnisses

2. Teil

Grundzüge des Schlichtungsverfahrens (Behörden und Verfahren)
am Beispiel der Luzerner Schlichtungsbehörde

Die Teilnehmenden werden anhand konkreter Fälle die sich stellenden verfahrens- und materiellrechtlichen Fragen zu bearbeiten haben.

Stoffplan

22.09.2008	Einführung Allgemeines / Pro memoria
29.09.2008	Mietzinsgestaltung
06.10.2008	Anfechtung von a) missbräuchlichen Mietzinsen b) Heiz- und Nebenkostenabrechnung c) anderer einseitiger Vertragsänderungen d) Rückforderung der Sicherheitsleistung
13.10.2008	Kündigung des Mietvertrages a) Allgemeine Grundsätze b) Ordentliche Kündigung c) Ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter d) Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter
20.10.2008	Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
27.10.2008	Erstreckung des Mietverhältnisses
03.11.2008	Behörden und Verfahren
10.11.2008	Praktische Falllösungen
17.11.2008	Praktische Falllösungen
24.11.2008	Praktische Falllösungen
01.12.2008	Praktische Falllösungen

1.4. Lernziele

Die Studenten kennen das Mietrecht und sind in der Lage, mietvertragsrechtliche und verfahrensrechtliche (Schlichtungsverfahren) Fragen systematisch einordnen, zu analysieren und zu beantworten.

1.5. Prüfungshinweise

Es gibt eine schriftliche Prüfung. Es können 5 ECTS Punkte erreicht werden.

Notwendige Hilfsmittel

Die notwendigen Gesetze werden uns von der Uni Luzern zur Verfügung gestellt.

Prüfungsablauf

An der Prüfung müssen praktische Fälle gelöst werden. Wir müssen kleine Fragen zu diesen praktischen Fällen schriftlich beantworten. Es werden keine Berechnungen verlangt. Es kommen zwei bis drei kleinere Sachverhalte. Es werden präzise Fragen zu diesen Sachverhalten gestellt. Die Fälle sind prüfungsrelevant. Weiter werden Theoriefragen gestellt.

Man soll die Übersicht behalten. Man soll nicht die Gesetze auswendig lernen.

Beispiele Theoriefragen

1. Nettoendite berechnen / Bruttoendite berechnen
Wir erhalten zwei Zahlen. Weitere Berechnungen werden nicht verlangt.
2. Nebenkostenabrechnung
Neue Nebenkosten müssen auf amtlichen Formular mitgeteilt werden.
Sie stellen eine Vertragsänderung dar.
3. Erstreckung / Kündigung
4. Verfahren
Schlichtungs- und Entscheidungsverfahren auseinanderhalten
5. Hinterlegung
Es müssen die formellen Voraussetzungen einer Hinterlegung gekannt werden.

1.6. Repetitionsfragen

Im Hinterlegungsverfahren entscheidet die Schlichtungsbehörde ausnahmsweise über Schadenersatz und Mietzinsherabsetzung.

Bei der Erstreckung kann der Mieter oder der Vermieter verlangen, dass der Mietzins angepasst werden kann. In diesem Fall entscheidet die Schlichtungsbehörde über den Mietzins.

II. Mietrecht (Vertiefungsfragen)

1. Geschichtlicher Rückblick

1.1. Allgemein

Das Mietrecht ist ein Sozialschutzrecht.

Um 1900 gab es die ersten Gesetze zum Schutz der Mieter. Das heutige Mietrecht wird als Sozialschutzrecht verstanden. Der Mieterschutz wird durch das Privatrecht mit zwingenden Normen sichergestellt.

1.2. Entwicklung in der Schweiz

Im Jahr 1970 gab es wegen der Wohnungsknappheit überrissene Mietpreise. Ab 1972 traten Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in Kraft. Es waren dies das BMM und das VMM. Diese Massnahmen waren auf gewisse Kantone beschränkt. Am 1987 wurden diese Gesetze für die ganze Schweiz eingeführt. Im Dezember 1986 wurden die verfassungsmässigen Grundlagen für die Missbrauchsgesetzgebung (Art. 34septies aBV) geschaffen.

Am 1. Juli 1990 trat das revidierte Mietrecht in Kraft.

2. Grundfragen des Mietrechts

2.1. Antrittsprotokoll

Das Antrittsprotokoll ist kein Beweismittel. Es legt lediglich fest, welche Schäden bestehen. Es legt nicht fest, wer welche Schäden verursacht hat. Es ist eine reine Bestandes- bzw. Zustandsaufnahme. Damit muss keine Mängelrüge verbunden sein.

Das Antrittsprotokoll ist ein Beweismittel, wenn es vom Vormieter unterschrieben wurde und dieser auf diesem Antritts- bzw. Rücktrittsprotokoll die Haftung für gewisse Schäden übernimmt. In der Regel ist es so, dass das Antrittsprotokoll vom Vormieter, dem Nachmieter sowie dem Vermieter gemeinsam unterschrieben wird.

2.2. Mängel bei Mietantritt (Art. 258 OR)

Die Mängel lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

1. Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ist ausgeschlossen
2. Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch wird erheblich beeinträchtigt (Art. 258 Abs. 1 OR).

Der Mieter hat zwei Möglichkeiten:

Mängel Nr. 1

Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ist ausgeschlossen

- a) Übernahme der Mietsache verweigern

Der Mieter kann die Übernahme verweigern und nach Art. 107 bis 109 OR über die Nichterfüllung vom Vermieter Schadenersatz verlangen.

- b) Mietsache übernehmen und auf gehöriger Erfüllung des Vertrages beharren

Der Mieter kann die Sache übernehmen und auf gehöriger Erfüllung des Vertrages beharren. In diesem Fall kann er nur die Ansprüche geltend machen, die ihm bei Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustehen (Art. 259a bis Art. 259i OR).

Mängel Nr. 2

Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch wird vermindert aber weder ausgeschlossen noch erheblich beeinträchtigt.

Der Mieter kann Ansprüche nach Art. 259a bis Art. 259i OR geltend machen.

Die Ansprüche nach Art. 259a bis Art. 259i OR lassen sich wie folgt einteilen:

- a) Beseitigungsrecht
(Art. 259a Abs. 1 lit. a OR)
- b) Herabsetzungsrecht des Mietzinses
(Art. 259a Abs. 1 lit. b OR)
- c) Anspruch auf Schadenersatz
(Art. 259a Abs. 1 lit. c OR)
- d) Übernahme eines Rechtsstreites
(Art. 259a Abs. 1 lit. d OR)
- e) Hinterlegung des Mietzinses
(Art. 259a bs. 2 OR)

2.3. Einsichts- und Auskunftsrecht Vormietverhältnis

Rückgabeprotokoll

Der Nachmieter darf Einsicht in das Rückgabeprotokoll des Vormieters nehmen. Art. 256a Abs. 1 OR ist eine relativ zwingende Norm. Der Nachmieter muss jedoch explizit Einsicht verlangen. Er kann jedoch nur Einsicht in das Rückgabeprotokoll verlangen, wenn es vorhanden ist.

In der Praxis werden beim Rückgabeprotokoll die Schäden sehr genau aufgeführt. Das Rückgabeprotokoll hat deshalb einen gewissen Aussagewert.

In der Praxis wird das Rückgabeprotokoll vom alten Mieter, dem neuen Mieter und dem Vermieter unterschrieben. Es gilt als Schuldanererkennung, wenn der alte Mieter gewisse Schäden anerkannt hat.

Mietzins Vormietverhältnis

Art. 256a Abs. 2 OR ist eine relativ zwingende Norm. Es ist eine Ordnungsvorschrift. Der Mieter muss dies jedoch ausdrücklich verlangen.

Gewisse Kantone in der Westschweiz haben eine explizite Pflicht eingeführt, dem Nachmieter die Mietzinsen offenzulegen. Wird eine falsche Urkunde vorgelegt, liegt eine Urkundenfälschung vor.

Der Mieter muss Einsicht in das Vormietverhältnis nehmen können, damit er den Anfangsmietzins anfechten kann.

2.4. Befristeter Mietvertrag

Der befristete Mietvertrag endet ohne Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer (Art. 255 Abs. 2 OR und Art. 266 Abs. 1 OR). Der befristete Mietvertrag kann mit einem Optionsrecht verbunden werden.

2.5. Zahlung Mietzins / Nebenkosten / Sicherheitsleistung

Nebenkosten

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn diese im Vertrag einzeln aufgeführt werden. In diesem Fall sind sie einzeln geschuldet.

Es muss zwischen Nebenkosten und ordentlichen Kosten unterschieden werden. Die ordentlichen Kosten müssen vom Vermieter getragen werden.

Einsichtnahme

Das Recht auf Einsichtnahme bedeutet nur, dass die Belege beim Vermieter eingesehen werden dürfen. Es bedeutet nicht, dass der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen muss.

2.6. Zahlung der Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung soll auf dem Namen des Mieters und auf ein Mieterkautionkonto bei einer Bank einbezahlt werden.

2.7. Beseitigungsanspruch und Duldungspflicht

Rechtsgrundlage

Art. 257h OR, Art. 259a OR, Art. 259c OR

Beseitigungsanspruch

- a) Allgemein (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR)
- b) Voraussetzungen (Art. 259b OR)

3. Mietzinsgestaltung

3.1. Kriterien zur Festsetzung des Mietzinses (Art. 269 OR)

Einführung

Art. 269 OR regelt die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses.

Das Mietrecht geht von der Kostenmiete aus. Es darf ein angemessener Ertrag erzielt werden. Dies bezieht sich auf ein Mietobjekt (Bsp. Wohnung in einer Liegenschaft und nicht das ganze Wohnobjekt). Mit dem Ertrag ist immer die Nettorendite gemeint.

Das Mietrecht rechnet mit folgenden Begriffen:

- a) Bruttomietsertrag
- b) Bruttorendite
- c) Nettoertrag
- d) Nettorendite

Bruttomietsertrag

Gesamte Mietzinseinnahmen für ein ganzes Mietobjekt abzüglich Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten.

Bruttorendite

In Prozenten (%) ausgedrücktes Verhältnis der Mietzinseinnahmen zu den gesamten Anlagekosten (Verhältnis Bruttoertrag / investiertes Kapital)

Nettoertrag

Gesamtheit der Mietzinseinnahmen abzüglich Vermieterkosten (Zins Fremdkapital, Unterhaltskosten im Durchschnitt der letzten 3 – 5 Jahre, ausserordentlicher Unterhalt, Verwaltungskosten, Betriebskosten, die nicht durch Heiz- und Nebenkosten abgedeckt sind).

Nettorendite

In Prozenten (%) ausgedrücktes Verhältnis des Nettoertrages zum teuerungsbereinigten Eigenkapital

Berechnungsbeispiel:

Nettoertrag	CHF 20'000.00
Eigenkapital	CHF 300'000.00
Nettorendite	6,66 %

$$\frac{\text{CHF } 20'000.00 \times 100}{\text{CHF } 300'000.00} = 6,66 \% \text{ Nettorendite}$$

Ertrag im Sinne von Art. 269 OR

Mit dem Ertrag von Art. 269 OR ist die Nettorendite gemeint.

Der Ertrag aus dem einzelnen Mietobjekt ist massgebend und nicht der Ertrag der gesamten Liegenschaft.

Eigenkapital

Die Anlagekosten im Sinne von Art. 15 VMWG werden wie folgt berechnet:

- + Gesamtinvestitionen für Erwerb / Erstellung Baute
- + Landerwerbskosten

Anlagekosten

Die Anlagekosten entsprechen also dem tatsächlich bezahlten Kaufpreis, den entsprechenden Beschaffungskosten (Steuern, Kaufgebühren etc.) sowie den Baukosten für die Erstellung des Objekts.

Das mietrechtliche Eigenkapital wird wie folgt definiert:

- + Anlagekosten (Kaufpreis inkl. Handänderungskosten)
- ./. Fremdkapital
- + Teuerung auf Eigenkapital
(Art. 269a lit. e OR / Art. 16 VMWG)
- + eigenfinanzierte wertvermehrende Investitionen
(Art. 269a lit. b OR / Art. 14 VMWG)"

= massgebendes Eigenkapital

Das Eigenkapital erfährt Änderungen durch Erhöhung / Senkung des Fremdkapitals, wertvermehrende Investitionen, Teuerung etc.

Sind die Anlagekosten nicht feststellbar, kann gemäss Bundesgericht auf orts- und quartierübliche Mietzinsen abgestellt werden.

Gemäss heutiger Lehre wird von den heutigen Erstellungskosten ausgegangen.

Zulässiger Ertragssatz Eigenkapital

Gemäss Bundesgericht darf die Rendite maximal 0.5 % über den Hypothekarzinsatz für Althypotheken im ersten Rang (örtliche Banken) liegen.

Bruttorendite

Die Bruttorendite ist in Art. 15 VMWG definiert.

Art. 15 VMWG

„Die Bruttorendite im Sinne von Art. 269a Bst. c OR wird auf den Anlagekosten berechnet.“

„Ausser Betracht fallen offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten.“

Liegenschaftskosten

- a) Kapitalkosten
Fremdkapitalkosten wie Hypotheken, Darlehen etc.

- b) Betriebskosten (Art. 12 Abs. 1 VMWG)
Versicherungen, Wasser, Strom, Abwasser, Verwaltungskosten etc.
soweit nicht als Heiz- und Nebenkosten ausgedient
- c) Unterhaltskosten
ordentlicher Unterhalt

Es gilt der Grundsatz der tatsächlichen anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten.

Bestimmung des zulässigen Mietzinses / Individuelle Ertragsberechnung

Zulässiger Mietzins

+	Ertrag auf dem Eigenkapital Der Ertrag auf dem Eigenkapital darf 0.5 % über dem effektiven Hypothekenzinssatz sein.
+	Kosten Liegenschaften
<hr style="border: 1px solid black;"/>	
=	Zulässiger Mietzins

Es kann zu folgenden Situationen kommen:

- a) Zulässiger Mietertrag kleiner (<) als tatsächlicher Mietertrag
Dies führt zu keiner Erhöhung des Mietzinses
Anfechtung Anfangsmietzins oder Mietzinsherabsetzung möglich.
- b) Zulässiger Mietertrag grösser (>) als tatsächlicher Mietertrag
Eine Erhöhung des Mietzinses ist zulässig, aber keine Senkung.

Ertragsberechnung

Einzel pro Mietobjekt
Dies geschieht durch einen Aufteilungsschlüssel

Ausnahme:

Eine Berechnung für die ganze Liegenschaft ist möglich, wenn identische Mietobjekte und identische Mietzinse vorliegen.

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

Art. 269 OR

Selbständige Grundregel zur Bestimmung eines missbräuchlichen Mietzinses

Art. 269a OR

Ausnahmekatalog für nicht missbräuchliche Mietzinse

Gesetzliche „in der Regel“-Vermutung von Art. 269a Abs. 1 OR kann widerlegt werden mit Anrufung von Art. 269 OR (missbräuchlicher Mietzins).

Das Bundesgericht verlangt, dass die Mietzinse von fünf vergleichbaren Mietwohnungen vorgelegt werden. Dieser Beweis kann nicht erbracht werden.

Dies ist ein absoluter Anpassungsgrund auf der Grundlage der Marktmiete (Anfechtung Anfangsmietzins: Beweislast)

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

Relativer Anpassungsgrund

Es kann eine Kumulation oder Kompensation erfolgen, wenn frühere Anpassungsmöglichkeiten nicht ausgenützt wurden.

Rechtsgrundlage: Art. 12, 12a und 13 VMWG
Zinssatzverordnung (SR 221.213.111)

Die Mietzinserhöhung (oder Senkung) erfolgt ohne Nettoenditeberechnung nach Art. 269 OR.

Das Kostenprinzip wird ohne Rücksicht auf die Höhe des Fremdkapitalanteils - selbst für hypothekarfreie Objekte – angewandt.

Die Überwälzungssätze finden sich in Art. 13 Abs. 1 VMWG.

„Eine Hypothekarzinserhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

- a) 2.0 % bei Hypothekarzinssätzen von mehr als 6 %
- b) 2.5 % bei Hypothekarzinssätzen zwischen 5 % und 6 %
- c) 3.0 % bei Hypothekarzinssätzen von weniger als 5 %“

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

Dies sind relative Anpassungsgründe.
Es ist eine Kumulation oder eine Kompensation möglich.

Berechnung

Vergleich zweier Perioden zu 2 bis 3 Jahren

(Erhöhung prozentual im Verhältnis zu Nettomietzinseinnahmen)

3.5. Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a lit. b OR / Art. 14 VMWG)

Dies ist ein relativer Anpassungsgrund.

Damit sind Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen und Vergrösserung. Die Verzinsung des Kapitals, die Amortisation und neue Unterhaltskosten können auf den Mietzins überwält werden.

Umfassende Überholung (Art. 14 Abs. 1 VMWG)

50 % bis 70 % der Kosten können überwält werden.

Ersatz bestehender Einrichtungen
Es ist nur eine teilweise Überwälzung möglich.

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

Dies ist ein absoluter Anpassungsgrund.

Damit soll die Neubautätigkeit gefördert werden. Die Objekte dürfen nicht älter als 10 Jahre sein.

Die Erstellungs- bzw. Erwerbskosten dürfen vollumfänglich auf die Miete überwälzt werden.

Mietzinsvorbehalt (Art. 18 VMWG)

Der Vermieter behält sich das Recht vor, den Mietzins anzupassen.

„Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen.“

3.7. Zahlungsplan (Art 269a lit. d OR)

Ausgleich anfänglicher Mietzinsverbilligung durch rückzahlbare Bundeshilfe

Der Zahlungsplan muss im voraus bekannt gegeben werden.

Die Anfechtung jeder einzelner Erhöhung ist möglich.

Es muss ein neuer Zahlungsplan bei Wechsel der Mieterschaft erstellt werden.

In der Praxis hat der Zahlungsplan keine Bedeutung.

3.8. Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital (Art. 269a lit. e OR / Art. 16 VMWG)

Dies ist ein relativer Anpassungsgrund.

Der Mietzins darf um maximal 40 % der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise gesteigert werden. Die Teuerung darf jedoch nur auf dem risikotragenden Kapital berechnet werden.

Es kommt ein standardisiertes Finanzierungsmodell zur Anwendung:

60 % Fremdkapital

40 % Eigenkapital

3.9. Umsatz- oder einkommensabhängiger Mietzins (Art. 269 OR)

3.9.1. Umsatzabhängiger Mietzins

Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit möglich.

Umsatzabhängiger Mietzins bei Geschäftsmiete

Es liegt meist eine befristete Vertragsdauer vor.

Die Mietzinsänderung ist nicht anfechtbar, da ursprünglich bestimmt und bekannt. Es muss kein amtliches Formular verwendet werden.

Eine Ausnahme besteht beim Anfangsmietzins. Dieser kann auch bei umsatz- oder einkommensabhängigen Mietzinsen angefochten werden.

3.9.2. Einkommensabhängiger Mietzins

Dies kommt vor allem bei Liegenschaften der öffentlichen Hand zur Anwendung.

3.10. Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR / Art. 17 VMWG)

Dies ist ein absoluter Anpassungsgrund.

Die Laufzeit muss mindestens 5 Jahre betragen. Theoretisch ist auch eine Senkung möglich. Basis ist der Landesindex der Konsumentenpreise. Die Überwälzung erfolgt zu 100 %.

3.11. Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)

Dies ist ein absoluter Anpassungsgrund.

Die Mindestlaufzeit des Mietzinses muss 3 Jahre betragen. Die Mietzinserhöhungen müssen bei Abschluss des Mietvertrages frankenmässig bekannt geben werden.

4. Verhältnis der verschiedenen Kriterien zueinander (Art. 269 und Art. 269a OR)

4.1. Marktmiete

Bei der Marktmiete darf der Mietzins aufgrund von Angebot und Nachfrage festgelegt werden. In der Schweiz kommt die Kostenmiete zur Anwendung.

4.2. Kostenmiete

Art. 269 OR geht von der Kostenmiete aus. Es darf kein übersetzter Ertrag aus den Investitionen erzielt werden. Die Schweiz wendet die Kostenmiete an.

4.3. Absolute Anpassungsgründe

Es gibt folgende absoluten Anpassungsgründe:

- a) Eigenständige, unabhängige Festsetzung des Mietzinses bei der Nettoendite-Ertragsberechnung (Art. 269 OR)
- b) Orts- und Quartierüblichkeit (Art. 269a lit. a OR)

- c) Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a lit. d OR)

Die absoluten Anpassungsgründe dürfen nicht überschritten werden.

4.4. Relative Anpassungsgründe

Es gibt folgende relativen Anpassungsgründe:

- a) Zwingender Vergleich mit letzter Mietzinsbestimmung bei Kostensteigerung (Art. 269a lit. b OR)
- b) Mehrleistungen der Vermieterschaft (Art. 269a lit. b OR)
- c) Teuerungsausgleich auf risikotragendem Kapital (Art. 269a lit. e OR)

4.5. Anpassungsgründe und Methoden

Die absoluten und relativen Kriterien zur Festlegung des Mietzinses führten dazu, dass das Bundesgericht zwei Methoden zur Überprüfung entwickelt hat:

1. Relative Methode
Geprüft wird, ob der Mietzins seit der letzten Festsetzung missbräuchlich geworden ist.

Es wird auf die von den Parteien angerufenen Gründe Bezug genommen und auf die Vorgeschichte abgestellt.

2. Absolute Methode
Geprüft wird, ob der Mietzins an sich missbräuchlich ist, ohne Berücksichtigung der Vorgeschichte.

4.6. Kumulierung verschiedener Anpassungsgründe

Gleichzeitige Anrufung von mehreren relativen Anpassungsgründen (Kostensteigerung, Mehrleistungen, Teuerungsausgleich) möglich.

Der Vermieter muss wählen zwischen:

- a) Nettoendite
- b) kostendeckender Bruttorendite
- c) Orts- und Quartierüblichkeit

Es gibt keine Kumulierung von absoluten und relativen Anpassungsgründen.

Indexierter Mietzins

Einzig Kumulation mit Mehrleistungen der Vermieterschaft.

Gestaffelter Mietzins

Es ist keine Kumulierung oder Kombination möglich.

4.7. Kompensation zwischen Anpassungsgründen

Es gelten folgende Regeln:

- a) Kompensation bei relativen Anpassungsgründen möglich (z.B. Senkungsanspruch infolge Hypothekarzinsenkung mit Anstieg Unterhaltskosten und Teuerungsausgleich)
- b) Keine Kompensation bei absoluten Anpassungsgründen.
- c) Keine Kompensation zwischen relativen und absoluten Anpassungsgründen.

5. Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen**Vorbemerkung**

Gesetzgeber hat bei Mietverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume die Überprüfung des Mietzinses der Mieterschaft überlassen. Sie sind angesichts ihrer Bedeutung ausnahmslos **zwingender** Natur.

5.1. Missbräuchliche Mietzinse (Art. 269 OR)

Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn er auf einem übersetzten Ertrag oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht.

Ausnahmen:

- a) Luxuriöse Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche) (Art. 253b Abs. 2 OR Z Art. 2 Abs. 1 VMWG)
- b) Für bis höchstens 3 Monate gemietete Ferienwohnungen (Art. 253a Abs. 2 OR)
- c) Mietverhältnisse über Immobilien, die weder Wohn- noch Geschäftsräume und nicht mit solchen zusammen vermietet sind (Art. 253a Abs. 1 OR e contrario)
- d) Durch die öffentliche Hand bereit gestellte Wohnräume (Art. 253b Abs. 3 OR / Art. 2 Abs. 2 VMWG)

Grundsatz

Der Mietvertrag gilt während des Anfechtungsverfahrens vor der Schlichtungsbehörde und dem Gericht weiter (Art. 270e OR).

5.2. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR)

Der Anfangsmietzins kann unter folgenden Voraussetzungen angefochten werden (Alternativität):

- a) Persönliche oder familiäre Notlage
(Art. 270 Abs. 1 lit. a OR)
Der Mieter ist dringend auf diese Wohnung angewiesen.
- b) Wohnungsmangel auf dem örtlichen Markt
Es besteht Wohnungsmangel, wenn der Leerbestand unter 1,5 % ist.
(Art. 270 Abs. 1 lit. a OR)

In gewissen Teilen der Schweiz beträgt die Leerstandsquote unter 1 %. Die statistischen Daten sind verbindlich.

- c) Erhebliche Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Vormietverhältnis
Eine erhebliche Erhöhung liegt vor, wenn er mehr als 10 % über dem Vormietverhältnis ist.
(Art. 270 Abs. 1 lit. b OR)
Gewisse Kantone verlangen, dass der Vermieter die Angaben zum Vormietverhältnis auf einem amtlichen Formular dem neuen Mieter mitteilt.

Es genügt, wenn der Mieter einer der drei Gründe geltend machen kann. Der Mieter kann wählen, welchen Grund er geltend macht.

Zusätzlich können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil ihres Gebietes die Verwendung eines amtlichen Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR).

Verfahren

Die Anfechtung muss innert 30 Tage nach Übernahme der Mietsache bzw. Übergabe des amtlichen Formulars bei der Schlichtungsbehörde erfolgen. Die Anfechtungsfrist von 30 Tagen ist eine Verwirkungsfrist.

Der Anfangsmietzins wird nach der absoluten Methode (Regel Bundesgericht) angefochten. Die absolute Methode stützt auf die Orts- und Quartierüblichkeit, die Nettorendite und die Bruttorendite ab.

Der Mieter trägt die Beweislast. Er muss nachweisen, dass eine der drei Gründe vorliegt. Es besteht jedoch eine Mitwirkungspflicht des Vermieters. Verweigert der Vermieter seine Mitwirkung, wird davon ausgegangen, dass der Mietzins missbräuchlich ist.

Der Mietvertrag gilt unverändert weiter (Art. 270e OR). Bekommt der Mieter Recht, kann er die zuviel bezahlten Mietzinse zurückfordern.

Bei Wohnungsmangel können die Kantone ein amtliches Formular vorschreiben (Art. 270 Abs. 2 OR). Ein fehlendes Formular gilt als Teilnichtigkeitsgrund (Bundesgericht).

Ist das Schlichtungsverfahren ergebnislos verlaufen, stellt die Schlichtungsbehörde einen Weisungsschein aus. Der Mieter kann anschliessend Klage beim zuständigen Gericht innert 30 Tagen erheben (Art. 274 ff. Abs. 1 OR).

Die Schlichtungsbehörde hat keine Kompetenz bezüglich der Höhe des Mietzinses. In diesem Fall ist die Schlichtungsbehörde nur Friedensrichter.

5.3. Mietzinsherabsetzung während der Mietdauer (Art. 270a OR)

Voraussetzung

Der Mietzins kann unter folgenden Voraussetzungen herabgesetzt werden:

1. Wesentliche Änderung Berechnungsgrundlagen gemäss Art. 269 und 269a OR, vor allem Änderung der Kosten, die zu übersetztem Ertrag führen würde (Art. 270a Abs. 1 OR).
In der Praxis sind es vor allem Hypothekarzinsenkungen.
2. Wesentlichkeit
Kriterium im Sinne eines Umkehrschlusses. Eine Erhöhung wäre zulässig.

Ein Herabsetzungsbegehren ist in Anwendung von Art. 269 OR und Art. 269a OR zu prüfen. Es sind relative Anpassungsgründe. Der Vermieter kann aber auch die Einrede des ungenügenden Ertrags und der ungenügenden Bruttorendite oder der Orts- und Quartierüblichkeit erheben.

Senkungsbegehren sind auch für Nebenkosten möglich (z.B. im Mietzins inbegriffene, regelmässige Nebenkostensaldo zu Gunsten des Mieters)

Es ist jedoch keine Korrektur einer verpassten Anfechtung des Anfangsmietzinses mittels Herabsetzungsbegehrens möglich. Der Anfangsmietzins muss innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages angefochten werden. Nachher ist eine Klage aussichtslos, da es sich um eine Verwirkungsfrist handelt.

Beispiel

Bei einem Mehrfamilienhaus wird der Schwimmbadpool zugeschüttet. Die Nebenkosten werden nun niedriger. In diesem Fall hat ein Begehren um Herabsetzung des Mietzinses Erfolg.

Verfahren

Schriftliches Herabsetzungsbegehren an den Vermieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist bzw. Termine für Wirkung Herabsetzung (allenfalls auf nächstmöglichen Termin).

Das Herabsetzungsbegehren muss betragsmässig definiert werden. Der Mieter muss dem Vermieter eine Begründung bzw. Herabsetzungsgrund bekannt geben und Frist von 30 Tagen für Antwort ansetzen bzw. erwähnen (Art. 270a Abs. 2 OR).

Reicht der Vermieter keine, eine ablehnende oder eine unbefriedigende Antwort innert 30 Tagen ein, dann kann innert weiteren 30 Tagen nach Erhalt der Antwort oder dem unbenütztem Ablauf der ersten Frist ein Herabsetzungsbegehren bei der Schlichtungsbehörden eingereicht werden.

Bei einer Kombination von Anfechtung der Mietzinserhöhung und des Herabsetzungsbegehren (Art. 270a Abs. 3 OR) müssen zwei Weisungsscheine ausgestellt werden.

Für notorische Tatsachen muss der Mieter die Beweislast tragen. Es besteht aber eine Mitwirkungspflicht des Vermieters und eine Beweislast des Vermieters bei Einreden.

Die Geltendmachung neuer Herabsetzungsgründe während des Verfahrens ist möglich.

Es muss ein Weisungsschein an den Mieter erstellt werden. Dieser kann innert 30 Tagen eine Klage beim zuständigen Gericht einreichen (Art. 274 ff. Abs. 1 OR). Der Mieter ist in der Klägerrolle, da er eine Mietzinsherabsetzung will.

Lässt der Mieter diese Frist unbenutzt verstreichen, wird angenommen dass der Mieter auf die gerichtliche Anfechtung verzichtet.

Problem

Der Vermieter reduziert den Mietzins, aber nicht in dem Umfang, welcher der Mieter will. Was muss der Mieter unternehmen? Er muss eine höhere Mietzinssenkung innert 30 Tagen beim Gericht beantragen.

5.4. Anfechtung Mietzinserhöhung (Art. 270b OR)

Die Mietzinserhöhung muss mit einem kantonalen oder einem privatem aber kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden (Art. 269d OR / Art. 19 VMWG). Im Kanton Luzern können die Liegenschaftsverwaltungen ihre Formulare genehmigen lassen.

Ein Luzerner Mieter muss ein vom Kanton Luzern genehmigtes Formular verwenden. Er darf kein vom Kanton Zürich genehmigtes Formular verwenden. In diesem Fall ist die Mietzinserhöhung nichtig. Der Vermieter muss auf dem Formular unterschreiben. Er kann seine Unterschrift auch in maschineller Art und Weise auf dem Formular anbringen.

Voraussetzung Mietzinserhöhung

Eine Mietzinserhöhung kann nur geltend gemacht werden, wenn es sich um einen unbefristeten Mietvertrag handelt.

Weitere Voraussetzungen gemäss Art. 269d OR sind:

- a) Verwenden eines amtliches Formular
- b) Die Mietzinserhöhung muss begründet werden.
Die Begründung kann auch auf einem Begleitbrief erfolgen.
- c) Der Mieter muss eine zusätzliche Bedenkfrist von 10 Tagen haben
- d) Die Mietzinserhöhung darf nicht mit einer Kündigungsandrohung verbunden sein.

Die Mietzinserhöhung muss genügend begründet werden (Art. 269d Abs. 1 OR / Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 und Art. 20 Abs. 1 VMWG). Pauschale Hinweise genügen nicht.

Es können jedoch mehrere relevante Erhöhungsgründe geltend gemacht werden. Die Erhöhungsgründe müssen zu Anfang geltend gemacht werden. Es dürfen keine neuen Erhöhungsgründe im laufenden Anfechtungsverfahren geltend gemacht werden.

Mietzinserhöhung dürfen nur mit relativen Anpassungsgründen geltend gemacht werden. Ausnahmsweise können auch absolute Anpassungsgründe wie ungenügender Ertrag bzw. Rendite etc. geltend gemacht werden, wenn seit letzter Anpassung lange Zeit verstrichen ist (Bsp. Erbgang, Verkauf). Nicht gestattet ist eine Kumulation von relativen und absoluten Anpassungsgründen. Wenn der Vermieter keinen Vorbehalt zusammen mit der Erhöhung angebracht hat, ist davon auszugehen, dass die Erhöhungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft wurden.

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, bei

- a) fehlendem amtlichen Formular
- b) fehlender Begründung
- c) Kündigungsandrohung / Kündigung

Bei einem zu frühen Zeitpunkt ist die Erhöhung auf dem nächstmöglichen Termin möglich.

Verfahren

Die Anfechtungsfrist von 30 Tagen (Art. 270b Abs. 1 OR) muss eingehalten werden. Es handelt sich um eine Verwirkungsfrist. Die Anfechtung hat bei der Schlichtungsbehörde zu erfolgen.

Der Vermieter muss notorische Tatsachen beweisen. Der Mieter muss Kompensationseinreden geltend machen. Der Mietzins gilt weiter (Art. 270e OR). Der zuviel bezahlte Mietzins kann nach Art. 62 OR rückgefordert werden oder mit zukünftigen Mietzinsen verrechnet werden.

Die Schlichtungsbehörde stellt dem Vermieter einen Weisungsschein auf. Die Klage beim zuständigen Gericht muss innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht eingereicht werden (Art. 274 ff. Abs. 1 OR).

Verzichtet der Vermieter den Entscheid der Schlichtungsbehörde weiterzuziehen, erwächst der Entscheid der Schlichtungsbehörde in Rechtskraft und der Mietzins kann nicht erhöht werden.

Sonderfall Art. 272c Abs. 1 OR (Ersteckung)

In der Ersteckung kann jede Partei verlangen, dass der Vertrag den veränderten Verhältnissen angepasst werden kann.

Einseitige Mietzinserhöhung und konsensuale Mietzinserhöhung

In der Praxis werden oft Abänderungsverträge erlassen. Ein Verzicht auf ein amtliches Formular ist gemäss Bundesgericht zulässig, wenn

- a) die Erhöhung vom Mieter vollumfänglich akzeptiert wird,
- b) der Mieter über die Anfechtungsmöglichkeiten vollumfänglich informiert ist,
- c) der Mieter im voraus auf die Anfechtung verzichtet,
- d) kein Druck auf den Mieter ausgeübt wurde
Bsp.: Kündigungsandrohung

Der Dozent kritisiert die Entscheidung des Bundesgerichtes, da Art. 269 OR zwingendes Recht ist.

5.5. Anfechtung indexierter Mietzinse (Art. 270c OR)

Es kann grundsätzlich nur der Anfangsmietzins angefochten werden.

Die Erhöhung des Indexes ist ein ausschliesslicher Anpassungs- bzw. Anfechtungsgrund. Möglich ist auch eine Anpassung wegen Mehrleistungen des Vermieters, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Bsp.: Der Mieter verwendet einen falschen Index.

Die Mietzinserhöhung muss durch ein amtliches Formular angezeigt werden (Art. 19 Abs. 2 VMWG).

Ein Herabsetzungsbegehren des Mieters wäre theoretisch möglich (Art. 270c OR), wenn die Teuerung sinken würde.

Bei der Anfechtung kommt das gleiche Verfahren zur Anwendung wie bei einer Mietzinserhöhung.

5.6. **Anfechtung gestaffelter Mietzinse (Art. 270d OR)**

Der Anfangsmietzins kann angefochten werden.

Die Stufenerhöhung muss mit dem amtlichen Formular angezeigt werden, ansonsten ist sie nichtig. Die Mitteilung der Stufenerhöhung hat frühestens vier Monate vor Eintritt zu erfolgen (Art. 19 Abs. 2 VMWG).

Erfolgt die Anzeige zu spät, gilt der höhere Mietzins ab dem Zeitpunkt der Anzeige.

6. **Anfechtung der Heiz- / Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkosten müssen genau bezeichnet werden, ansonsten die Annahme gilt, dass sie im Mietzins enthalten sind (Art. 257a Abs. 2 OR). Es kommt der Grundsatz der tatsächlichen Kosten zur Anwendung (Art. 5 VMWG). Die Nebenkostenabrechnung ist in Art. 4 – 8 VMWG geregelt.

Es ist entweder

- a) eine individuelle Abrechnung (Grund- und Verbrauchskosten mit Lageausgleich und Zwangswärmekonsum)

oder

- b) eine Abrechnung nach Verteilschlüssel (Kubikinhalt oder Grundfläche)

zu erstellen.

Der Mieter kann nach Vorankündigung in die Heiz- und Nebenkostenabrechnung Einsicht nehmen (Art. 252b Abs. 2 OR / Art. 8 VMWG).

Nebenkostenabrechnung verjähren nach 5 Jahren (Art. 128 Abs. 1 Ziff. 1 OR).

Einführung neue Nebenkosten

Was passiert, wenn ich in der Nebenkostenabrechnung bemerke, dass neue Nebenkosten eingeführt worden sind. Ich kann die Nebenkostenabrechnung gesondert anfechten. Die Aussichten auf Erfolg sind gut, da diese Nebenkosten nicht geschuldet sind. Die Abrechnung kann während der gesamten Dauer der Verjährungsfrist abgefochten werden. In den meisten Mietverträgen steht jedoch, dass Nebenkostenabrechnung innert 30 Tagen nach Einsichtnahme in die Belege angefochten werden müssen.

7. **Anfechtung anderer einseitiger Vertragsänderungen** (Art. 269d OR und 270b OR)

Es handelt sich hier um eine Änderung des Mietvertrages durch die Vermieterschaft zulasten der Mieterschaft. Bisherige Vermieterleistungen werden vermindert, erhöht oder geändert. Es werden neue Leistungen eingeführt oder neue Nebenkosten erhoben.

Gemäss Art. 269d Abs. 3 OR wird dies extensiv ausgelegt. Auch Vertragsänderungen, welche keine Erhöhung des Nettomietzinses zur Folge haben.

Das amtliche Formular ist zwingend zu verwenden (Art. 19 Abs. 1 lit. b und c VMWG).

Das amtliche Formular muss folgende Angaben enthalten:

- a) die Umschreibung der Forderung
- b) den Zeitpunkt, auf den die einseitige Vertragsänderung wirksam wird
- c) die klare Begründung dieser Forderung

Beispiele für einseitige Vertragsänderungen sind:

- a) Neue Nebenkosten
- b) Die Änderung des Verteilschlüssels
- c) Die Erhöhung der Akontozahlung für Heiz- und Nebenkosten

Für die Anfechtung von einseitigen Vertragsänderungen gilt das gleiche Verfahren wie bei Mietzinserhöhungen.

8. **Rückforderung der Sicherheitsleistung (Art. 257e OR)**

Es ist eine zwingende bzw. relativ zwingende Norm.

Das Depot darf max. 3 Monatsbruttomietzinsen bei Wohnräumen betragen. Bei Geschäftsmieten hat es in einem angemessenen Verhältnis zur Mietdauer zu stehen. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu.

Das Mietzinsdepot ist auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Konto anzulegen. Das Konto darf erst nach Beendigung des Mietvertrages vom Vermieter in Anspruch genommen werden.

Verfahren

Es muss ein Sühnebegehren bei der Schlichtungsbehörde eingereicht werden. Die Sicherheitsleistung muss ein Jahr nach Ablauf freigegeben werden (Art. 257e Abs. 2 OR).

9. Eigentümerwechsel (Art. 261 OR)

9.1. Voraussetzungen

Art. 261 Abs. 2 OR ist zwingendes Recht.

Dringender Eigenbedarf (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR)

Der Eigenbedarf muss ernsthaft, aktuell und ausgewiesen sei. Es darf objektiv nicht zumutbar sein mit dem Bezug des Objektes zuzuwarten. Die Dringlichkeit muss gegeben sein.

Die Kündigung ist auf den nächsten gesetzlichen Termin möglich.

Es gelten nicht die vertraglichen Kündigungsfrist sondern die gesetzlichen Termin. Dieser gesetzliche Termin rechnet sich ab Zeitpunkt der Eigentumsübertrag im Grundbuch. Es gilt der Tagebucheintrag.

9.2. Vorgehen

Gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR ist die Kündigung mittels amtlichem Formular vorzunehmen.

10. Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)

Mitrechtliche „clausula rebus sic stantibus“

Voraussetzungen

Die Voraussetzungen müssen

- a) aussergewöhnlich
- b) bei Vertragsabschluss unbekannt
- c) nicht vorhersehbar
- d) dauerhaft
- e) vom Vermieter nicht verschuldet sein

Die Weiterführung des Mietverhältnisses muss unzumutbar sein.

Bsp.:

Der Mieter vermietet einem Alkoholiker eine Wohnung. Er wusste, dass dieser Mann wegen seinem Alkoholismus bereits seine Arbeitsstelle verloren hat.

Hier liegt keine Kündigung aus wichtigem Grund vor, da die Nichtvorhersehbarkeit fehlt.

Die Kündigung aus wichtigen Gründen kann sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter geltend gemacht werden.

11. Konkurs der Mieterschaft (Art. 266h OR)

Art. 266h OR ist lex specialis zu Art. 83 OR.

Der Vermieter kann für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen.