

Das ganze Mietrecht auf einen Blick

Im Kurs werden folgende Themen behandelt

(Inhaltsverzeichnis Kursunterlagen)

1. Grundzüge des 1990 revidierten Mietrechts

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Die wichtigsten Neuerungen im Überblick
- 1.3. Zwingendes und dispositives Recht
- 1.4. Der örtliche und sachliche Geltungsbereich
 - 1.4.1. Allgemeines
 - 1.4.2. Örtliche Zuständigkeit
 - 1.4.3. Sachliche Zuständigkeit
 - 1.4.3.1. Alle Mietobjekte
 - 1.4.3.2. Wohn- und Geschäftsräume
 - 1.4.3.3. Die mit dem Hauptvertrag gemieteten Sachen
 - 1.4.3.4. Besondere Mietverhältnisse

2. Der allgemeine Teil des Mietrechts

- 2.1. Definition des Mietvertrages
- 2.2. Form des Mietvertrages – Vorbehalt der Schriftlichkeit
- 2.3. Die Vertragsparteien
 - 2.3.1. Vermieter
 - 2.3.2. Mieter und Mieterinnen
 - 2.3.3. Die Verwaltung
- 2.4. Gebrauchsüberlassung
 - 2.4.1. Mietdauer
- 2.5. Mietzins
- 2.6. Abgrenzung zu anderen Vertragsarten
 - 2.6.1. Miete / Pacht
 - 2.6.2. Verträge mit mietvertraglichem Anteil

3. Übernahme / Rückgabe der Mietsache

- 3.1. Allgemeines
- 3.2. Übergabe
 - 3.2.1. Die Übertragungshandlung
 - 3.2.2. Zeitpunkt der Übergabe
 - 3.2.3. Zustand der Mietsache bei Übergabe
 - 3.2.4. Rückgabeprotokoll der Vormieterin
 - 3.2.5. Mängelliste bei Übernahme
- 3.3. Die Rückgabe
 - 3.3.1. Allgemeines
 - 3.3.2. Zeitpunkt der Rückgabe
 - 3.3.3. Prüfungs- und Meldepflicht des Vermieters

4. Mängel an der Mietsache

- 4.1. Allgemeines
- 4.2. Definition des Mangels
- 4.3. Kategorien von Mängeln
- 4.4. Auftreten der Mängel
 - 4.4.1. Vor Übertragung der Mietsache

- 4.4.2. Mängel nach Übertragung der Mietsache
- 4.5. Meldepflicht der Mieterin
- 4.6. Quantifizierung der Mängel
 - 4.6.1. Der „kleine“ Unterhalt zu Lasten der Mieter
 - 4.6.1.1. Allgemeines
 - 4.6.1.2. Reinigungen
 - 4.6.1.3. Ausbesserungen
 - 4.6.1.4. Gewöhnlicher und kleiner Unterhalt
 - 4.6.1.5. Die Kostengrenze
 - 4.6.1.6. Der Ortsgebrauch
 - 4.6.2. Beseitigung schwerer Mängel
 - 4.6.3. Beseitigung „mittlerer“ Mängel
- 4.7. Die Mängelrechte im Einzelnen
 - 4.7.1. Herabsetzung des Mietzinses
 - 4.7.1.1. Adressaten der Mängelrüge und Minderungsforderung
 - 4.7.2. Schadenersatz
- 4.8. Das Hinterlegungsverfahren
 - 4.8.1. Materielle Voraussetzung
 - 4.8.2. Formelle Voraussetzungen
 - 4.8.3. Die Ansprüche der Mieterin

5. Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt

- 5.1. Durch den Vermieter
 - 5.1.1. Allgemeines
 - 5.1.2. Mängelbehebung / Schadensvermeidung
 - 5.1.3. Erneuerungen und Änderungen
- 5.2. Durch die Mieterin
 - 5.2.1. Voraussetzungen
 - 5.2.2. Entschädigungsanspruch

6. Untermiete und Übertragung

- 6.1. Untermiete
 - 6.1.1. Begriff, Voraussetzungen und Dauer der Untermiete
 - 6.1.2. Zustimmung durch den Vermieter
 - 6.1.3. Verhältnis Untervermieterin / Untermieter
 - 6.1.4. Verhältnis Vermieter / Mieterin
 - 6.1.5. Verhältnis Vermieter / Untermieterin
- 6.2. Übertragung

7. Verrechnung

8. Sicherheitsleistungen

- 8.1. Allgemeines
- 8.2. Zweck der Sicherheitsleistung
- 8.3. Arten der Sicherheitsleistungen
- 8.4. Vertragliche Grundlage
- 8.5. Ausbleiben der Sicherheitsleistung
- 8.6. Höhe der Sicherheitsleistung
- 8.7. Hinterlegung bei einer Bank
- 8.8. Einschränkung der Verfügungsmacht
- 8.9. Erhöhung der Kautions
- 8.10. Die Herausgabe der Kautions

9. Die Auflösung des Mietverhältnisses

- 9.1. Fristen, Termine und Formvorschriften

- 9.1.1. Ordentliche Kündigungsfristen
- 9.1.2. Ausserordentliche Kündigungsfristen
- 9.1.3. Die ordentlichen Kündigungstermine
- 9.1.4. Die ausserordentlichen Kündigungstermine
- 9.1.5. Formvorschriften
- 9.1.6. Folgen einer Kündigung mit Formmangel
- 9.1.7. Begründung der Kündigung
- 9.1.8. Zustellung der Kündigung
 - 9.1.8.1. Die Empfangsbedürftigkeit
 - 9.1.8.2. Die Zustelltheorie des Bundesgerichtes
- 9.2. Die drei "Arten" der Kündigung
 - 9.2.1. Nichtigte Kündigungen
 - 9.2.1.1. Art. 266l OR
 - 9.2.1.2. Art. 266m und Art. 266n
 - 9.2.1.3. Folgen der Nichtigkeit
 - 9.2.2. Unwirksame Kündigungen
 - 9.2.3. Fallgruppen unwirksamer Kündigungen
 - 9.2.3.1. Mangelnde Legitimation
 - 9.2.3.2. Bedingte Kündigung und Teilkündigung
 - 9.2.3.3. Kündigung zur Verhinderung einer vertraglichen Zusage
- 9.3. Die ausserordentlichen Kündigungen
 - 9.3.1. Die fristlose Kündigung durch die Vermieter
 - 9.3.2. Die fristlose Kündigung durch die Mieter
 - 9.3.3. Die vorzeitige Kündigung
 - 9.3.3.1. Zahlungsrückstand (Art. 257d)
 - 9.3.3.2. Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterin (OR Art. 257f Abs. 3)
 - 9.3.3.3. Kündigung aus wichtigen Gründen (OR Art. 266g)
 - 9.3.3.4. Tod der Mieterin (OR Art. 266i)
 - 9.3.3.5. Wechsel des Eigentümers (OR Art. 261)
 - 9.3.3.6. Kündigung während der Erstreckung (Art. 272d OR)
- 9.4. Andere Beendigungsmöglichkeiten des Mietvertrages
 - 9.4.1. Der Aufhebungsvertrag
 - 9.4.2. Die vorzeitige Rückgabe der Sache (OR Art. 264)
 - 9.4.3. Der Untergang der Mietsache
- 9.5. Die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen
 - 9.5.1. Allgemeines
 - 9.5.2. Prüfung der Gültigkeit einer Kündigung
 - 9.5.3. Generalklausel: Verstoss gegen Treu und Glauben
 - 9.5.3.1. Auslegung der Generalklausel
 - 9.5.4. Gesetzlich aufgezählte Fälle von missbräuchlichen Kündigungen
 - 9.5.4.1. Racheündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. a)
 - 9.5.4.2. Kündigung als Druckmittel (Art. 271a Abs. lit. b)
 - 9.5.4.3. Congé-vente Kündigungen (Art. 271a Abs. 1 lit. c)
 - 9.5.4.4. Kündigungsschutz während laufendem Verfahren (Art. 271a Abs. 1 lit. d)
 - 9.5.4.5. Kündigungsschutz nach abgeschlossenem Verfahren (Art. 271a Abs. 1 lit. e)
 - 9.5.4.6. Einigung unter den Parteien (Art. 271a Abs.2)
 - 9.5.4.7. Veränderung der familiären Situation des Mieters (Art. 271a Abs. 1 lit. f)
 - 9.5.5. Durchbrechung der Kündigungssperre (Art. 271a Abs. 3)
- 9.6. Beweisprobleme
- 9.7. Anfechtungsfrist (Art. 273 Abs. 1)
- 9.8. Erstreckung des Mietverhältnisses
 - 9.8.1. Allgemeines
 - 9.8.2. Formelle Voraussetzung
 - 9.8.3. Ausschluss der Erstreckung
 - 9.8.4. Materielle Voraussetzungen
 - 9.8.4.1. Vorliegen einer Härte
 - 9.8.4.2. Die Interessenabwägung
 - 9.8.5. Erstreckungsdauer

- 9.8.6. Das Mietverhältnis während der Erstreckung
- 9.8.7. Behörden und Verfahren
- 9.8.8. Ausgewählte Erstreckungsurteile 1991 - 2004

10. Verfahrensrechtliche Vorschriften

- 10.1. Allgemeines
- 10.2. Schlichtungsbehörde
 - 10.2.1. Aufgaben der Schlichtungsbehörde
 - 10.2.2. Das zwingend vorgeschriebene Schlichtungsverfahren
- 10.3. Verfahrensvorschriften

11. Die Mietzinsgestaltung

- 11.1. Allgemeines
- 11.2. Formelles Anfechtungsverfahren
 - 11.2.1. Anfechtung des Anfangsmietzins
 - 11.2.1.1. Frist
 - 11.2.2. Mietzinserhöhung im laufenden Mietverhältnis
 - 11.2.2.1. Mitteilungsformular
 - 11.2.2.2. Begründung
 - 11.2.2.3. Eigenhändige Unterschrift
 - 11.2.2.4. Zeitpunkt der Erhöhung
 - 11.2.2.5. Zustellung der Mietzinserhöhung
 - 11.2.2.6. Nichtige Erhöhungen
 - 11.2.2.7. Verfahren
 - 11.2.3. Herabsetzungsverfahren
 - 11.2.3.1. Voraussetzungen
 - 11.2.3.2. Vorgehen
 - 11.2.3.3. Folgen der Gewährung der Herabsetzung
- 11.3. Die Überprüfung der Mietzinse auf deren Missbräuchlichkeit
 - 11.3.1. Der Mietzins zu Beginn des Mietverhältnisses
 - 11.3.2. Die Entwicklung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis
 - 11.3.2.1. Grundsätzliches
 - 11.3.2.2. Wann ist ein Mietzins missbräuchlich ?
 - 11.3.2.3. Bestimmung des Eigenkapitals
 - 11.3.2.4. Der übersetzte Kaufpreis
 - 11.3.2.5. Die zulässigen Liegenschaftskosten in der Ertragsberechnung
- 11.4. Die Erhöhungsmethoden
 - 11.4.1. Die absolute Erhöhungsmethode
 - 11.4.1.1. Die Nettoendite
 - 11.4.1.2. Die Bruttoendite
 - 11.4.1.3. Orts- und Quartierüblichkeit
 - 11.4.1.4. Wann können die absoluten Erhöhungsgründe geltend gemacht werden ?
 - 11.4.2. Die relative Erhöhungsmethode
 - 11.4.2.1. Der Vertrauensschutz
 - 11.4.3. Die relativen Erhöhungsgründe
 - 11.4.3.1. Kostensteigerungen
 - 11.4.3.2. Mehrleistungen
 - 11.4.3.3. Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital
- 11.5. Besondere Erhöhungsmöglichkeiten
 - 11.5.1. Zahlungsplan
 - 11.5.2. Rahmenmietverträge
 - 11.5.3. Indexierung
 - 11.5.4. Staffelung
 - 11.5.5. Umsatzmiete
- 11.6. Der Mietzinsvorbehalt
- 11.7. Die verbindliche Mietzinsbasis
- 11.8. Das Verhältnis der absoluten und relativen Erhöhungsgründe zueinander
 - 11.8.1. Das Verhältnis der relativen Erhöhungsgründe zueinander

- 11.9. Die Einreden
- 11.10. Grundsätze der Mietzinsgestaltung – Eine Zusammenfassung
 - 11.10.1. Zu Beginn des Mietverhältnisses
 - 11.10.1.1. Anfechtung des Anfangsmietzinses, OR 270:
 - 11.10.2. Im laufenden Mietverhältnis
 - 11.10.2.1. Die Regel
 - 11.10.2.2. Ausnahme: Erhöhung nach absoluter Methode
 - 11.10.3. Welche Kostenbasis gilt für den Erhöhungsgrund „Hypothekarzinserhöhungen“?
 - 11.10.3.1. Für die Vermieter:
 - 11.10.3.2. Für die Mieter:
 - 11.10.3.3. Spezialfall VMWG Art. 13 Abs.4:
 - 11.10.4. Abwehr von Mietzinsanpassungen mit absoluten Einreden
 - 11.10.4.1. Für Vermieter bei Senkungsbegehren:
 - 11.10.4.2. Für Mieter bei Erhöhungsbegehren:

12. Folien

- 12.1. Die Mietsache in Art. 253 OR
- 12.2. Die Nettoendite
 - 12.2.1. Formel und Begriffe
 - 12.2.2. Die Berechnung
 - 12.2.3. Zulässige Kostenteile
- 12.3. Die Orts- bzw. Quartierüblichkeit
 - 12.3.1. Vergleichskriterien
- 12.4. Die Bruttoendite
 - 12.4.1. Prinzipien und Berechnung
- 12.5. Mietzinsgestaltung nach absoluter Methode
 - 12.5.1. Anwendungsfälle
 - 12.5.2. Der Vertrauensschutz
 - 12.5.3. Der Vorbehalt
- 12.6. Die relative Methode
 - 12.6.1. Grundsätze
- 12.7. Abgrenzung Mietzinsfestsetzungsgründe
 - 12.7.1. Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital
 - 12.7.2. Hypothekarzinserhöhungen
 - 12.7.3. Allgemeine Kostensteigerungen
 - 12.7.4. Mehrleistungen des Vermieters
 - 12.7.5. Umfassende Überholung
 - 12.7.6. Mietzinsherabsetzung
 - 12.7.7. Einwände
 - 12.7.8. Einwand gegen Mietzinsanpassung nach relativer Methode
- 12.8. Mietzinserhöhung
 - 12.8.1. Formvorschriften
 - 12.8.2. Fristen

13. Anhänge

- 13.1. Nettoendite - Berechnungsbeispiel
 - 13.1.1. Mietzinsmodell des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
 - 13.1.2. Formular Mietzinserhöhung / Vertragsänderungen (Muster)