

## Inhaltsverzeichnis

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Grundzüge des 1990 revidierten Mietrechts                 | 1  |
| 1.1.   | Allgemeines   | 1  |
| 1.2.   | Die wichtigsten Neuerungen im Überblick                   | 2  |
| 1.3.   | Zwingendes und dispositives Recht                         | 3  |
| 1.4.   | Der örtliche und sachliche Geltungsbereich                | 4  |
| 1.4.1. | Allgemeines   | 4  |
| 1.4.2. | Örtliche Zuständigkeit                                    | 4  |
| 1.4.3. | Sachliche Zuständigkeit                                   | 5  |
| 2.     | Der allgemeine Teil des Mietrechts                        | 9  |
| 2.1.   | Definition des Mietvertrages                              | 9  |
| 2.2.   | Form des Mietvertrages – Vorbehalt der Schriftlichkeit    | 9  |
| 2.3.   | Die Vertragsparteien                                      | 9  |
| 2.3.1. | Vermieter   | 9  |
| 2.3.2. | Mieter und Mieterinnen                                    | 10 |
| 2.3.3. | Die Verwaltung  | 11 |
| 2.4.   | Gebrauchsüberlassung                                      | 11 |
| 2.4.1. | Mietdauer   | 12 |
| 2.5.   | Mietzins  | 12 |
| 2.5.1. | Wann ist der Zins zu bezahlen – die Fälligkeit            | 13 |
| 2.6.   | Abgrenzung zu anderen Vertragsarten                       | 14 |
| 2.6.1. | Miete / Pacht   | 14 |
| 2.6.2. | Verträge mit mietvertraglichem Anteil                     | 14 |
| 3.     | Übernahme / Rückgabe der Mietsache                        | 15 |
| 3.1.   | Allgemeines   | 15 |
| 3.2.   | Übergabe  | 15 |
| 3.2.1. | Die Übertragungshandlung                                  | 15 |
| 3.2.2. | Zeitpunkt der Übergabe                                    | 15 |
| 3.2.3. | Zustand der Mietsache bei Übergabe                        | 16 |
| 3.2.4. | Rückgabeprotokoll der Vormieterin                         | 17 |
| 3.2.5. | Mängelliste bei Übernahme                                 | 17 |
| 3.3.   | Die Rückgabe  | 18 |
| 3.3.1. | Allgemeines   | 18 |
| 3.3.2. | Zeitpunkt der Rückgabe                                    | 18 |
| 3.3.3. | Prüfungs- und Meldepflicht des Vermieters                 | 18 |
| 4.     | Mängel an der Mietsache                                   | 20 |
| 4.1.   | Allgemeines   | 20 |
| 4.2.   | Definition des Mangels                                    | 20 |
| 4.3.   | Kategorien von Mängeln                                    | 20 |
| 4.4.   | Auftreten der Mängel                                      | 20 |
| 4.4.1. | Vor Übertragung der Mietsache                             | 20 |
| 4.4.2. | Mängel nach Übertragung der Mietsache                     | 21 |
| 4.5.   | Meldepflicht der Mieterin                                 | 21 |
| 4.6.   | Quantifizierung der Mängel                                | 21 |
| 4.6.1. | Der «kleine» Unterhalt zu Lasten der Mieter (Art. 259 OR) | 22 |
| 4.6.2. | Beseitigung schwerer Mängel (Art. 259b lit.a OR)          | 24 |
| 4.6.3. | Beseitigung «mittlerer» Mängel (Art. 259b lit.b OR)       | 24 |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 4.7.      | Die Mängelrechte im Einzelnen                           | 25        |
| 4.7.1.    | Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR)              | 25        |
| 4.7.2.    | Schadenersatz (Art. 259e OR)                            | 26        |
| 4.8.      | Das Hinterlegungsverfahren (Art. 259g ff OR)            | 27        |
| 4.8.1.    | Materielle Voraussetzung                                | 27        |
| 4.8.2.    | Formelle Voraussetzungen                                | 27        |
| 4.8.3.    | Die Ansprüche der Mieterin                              | 28        |
| <b>5.</b> | <b>Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt</b>        | <b>29</b> |
| 5.1.      | Durch den Vermieter (Art. 260 OR)                       | 29        |
| 5.1.1.    | Allgemeines   | 29        |
| 5.1.2.    | Mängelbehebung / Schadensvermeidung                     | 29        |
| 5.1.3.    | Erneuerungen und Änderungen                             | 29        |
| 5.2.      | Durch die Mieterin (Art. 260a OR)                       | 30        |
| 5.2.1.    | Voraussetzungen   | 30        |
| 5.2.2.    | Entschädigungsanspruch                                  | 30        |
| <b>6.</b> | <b>Untermiete und Übertragung (Art. 262 und 263 OR)</b> | <b>32</b> |
| 6.1.      | Untermiete  | 32        |
| 6.1.1.    | Begriff, Voraussetzungen und Dauer der Untermiete       | 32        |
| 6.1.2.    | Zustimmung durch den Vermieter                          | 32        |
| 6.1.3.    | Verhältnis Untervermieterin / Untermieter               | 33        |
| 6.1.4.    | Verhältnis Vermieter / Mieterin                         | 34        |
| 6.1.5.    | Verhältnis Vermieter / Untermieterin                    | 34        |
| 6.2.      | Übertragung   | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Verrechnung (Art. 265 OR)</b>                        | <b>36</b> |
| <b>8.</b> | <b>Sicherheitsleistungen (Art. 257e OR)</b>             | <b>37</b> |
| 8.1.      | Allgemeines   | 37        |
| 8.2.      | Zweck der Sicherheitsleistung                           | 37        |
| 8.3.      | Arten der Sicherheitsleistungen                         | 37        |
| 8.4.      | Vertragliche Grundlage                                  | 37        |
| 8.5.      | Ausbleiben der Sicherheitsleistung                      | 37        |
| 8.6.      | Höhe der Sicherheitsleistung                            | 38        |
| 8.7.      | Hinterlegung bei einer Bank                             | 38        |
| 8.8.      | Einschränkung der Verfügungsmacht                       | 38        |
| 8.9.      | Erhöhung der Kautions                                   | 39        |
| 8.10.     | Die Herausgabe der Kautions                             | 39        |
| <b>9.</b> | <b>Die Auflösung des Mietverhältnisses</b>              | <b>41</b> |
| 9.1.      | Fristen, Termine und Formvorschriften                   | 41        |
| 9.1.1.    | Ordentliche Kündigungsfristen                           | 41        |
| 9.1.2.    | Ausserordentliche Kündigungsfristen                     | 41        |
| 9.1.3.    | Die ordentlichen Kündigungstermine                      | 41        |
| 9.1.4.    | Die ausserordentlichen Kündigungstermine                | 42        |
| 9.1.5.    | Formvorschriften  | 42        |
| 9.1.6.    | Folgen einer Kündigung mit Formmangel                   | 43        |
| 9.1.7.    | Begründung der Kündigung                                | 43        |
| 9.1.8.    | Zustellung der Kündigung                                | 43        |
| 9.2.      | Die drei «Arten» der Kündigung                          | 44        |
| 9.2.1.    | Nichtige Kündigungen                                    | 44        |
| 9.2.2.    | Unwirksame Kündigungen                                  | 45        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 9.2.3.     | Fallgruppen unwirksamer Kündigungen                           | 46        |
| 9.3.       | Die ausserordentlichen Kündigungen                            | 47        |
| 9.3.1.     | Die fristlose Kündigung durch die Vermieter                   | 47        |
| 9.3.2.     | Die fristlose Kündigung durch die Mieter                      | 47        |
| 9.3.3.     | Die vorzeitige Kündigung                                      | 47        |
| 9.4.       | Andere Beendigungsmöglichkeiten des Mietvertrages             | 50        |
| 9.4.1.     | Der Aufhebungsvertrag   | 50        |
| 9.4.2.     | Die vorzeitige Rückgabe der Sache (Art. 264 OR)               | 51        |
| 9.4.3.     | Der Untergang der Mietsache                                   | 51        |
| 9.5.       | Die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen               | 51        |
| 9.5.1.     | Allgemeines   | 51        |
| 9.5.2.     | Prüfung der Gültigkeit einer Kündigung                        | 52        |
| 9.5.3.     | Generalklausel: Verstoss gegen Treu und Glauben               | 52        |
| 9.5.4.     | Gesetzlich aufgezählte Fälle von missbräuchlichen Kündigungen | 54        |
| 9.5.5.     | Durchbrechung der Kündigungssperre ( Art. 271a Abs. 3)        | 57        |
| 9.6.       | Beweisprobleme  | 57        |
| 9.7.       | Anfechtungsfrist ( Art. 273 Abs. 1)                           | 57        |
| 9.8.       | Erstreckung des Mietverhältnisses                             | 58        |
| 9.8.1.     | Allgemeines   | 58        |
| 9.8.2.     | Formelle Voraussetzung  | 58        |
| 9.8.3.     | Ausschluss der Erstreckung                                    | 58        |
| 9.8.4.     | Materielle Voraussetzungen                                    | 58        |
| 9.8.5.     | Erstreckungsdauer   | 59        |
| 9.8.6.     | Das Mietverhältnis während der Erstreckung                    | 60        |
| 9.8.7.     | Behörden und Verfahren  | 60        |
| 9.8.8.     | Ausgewählte Erstreckungsurteile 1991 – Mitte 2010             | 61        |
| <b>10.</b> | <b>Verfahrensrechtliche Vorschriften</b>                      | <b>66</b> |
| 10.1.      | Allgemeines   | 66        |
| 10.2.      | Schlichtungsbehörde   | 66        |
| 10.2.1.    | Aufgaben der Schlichtungsbehörde                              | 66        |
| 10.2.2.    | Das zwingend vorgeschriebene Schlichtungsverfahren            | 67        |
| 10.3.      | Verfahrensvorschriften  | 67        |
| <b>11.</b> | <b>Die Mietzinsgestaltung</b>                                 | <b>68</b> |
| 11.1.      | Allgemeines   | 68        |
| 11.1.1.    | Historischer Rückblick  | 68        |
| 11.1.2.    | Grundzüge der Missbrauchsgesetzgebung                         | 68        |
| 11.1.3.    | Grundpfeiler der Missbrauchsgesetzgebung                      | 68        |
| 11.2.      | Geltungsbereich des Preisschutzes                             | 69        |
| 11.2.1.    | Wohn- und Geschäftsräume                                      | 69        |
| 11.2.2.    | Der mitvermietete Parkplatz                                   | 69        |
| 11.2.3.    | Luxusobjekte  | 70        |
| 11.2.4.    | Subventionierte Wohnungen                                     | 70        |
| 11.3.      | Mietzinsgestaltungsgründe                                     | 70        |
| 11.3.1.    | Nettorendite  | 70        |
| 11.3.2.    | Bruttorendite   | 71        |
| 11.3.3.    | Orts- oder Quartierüblichkeit                                 | 71        |
| 11.3.4.    | Kostensteigerungen und Mehrleistungen                         | 71        |
| 11.3.5.    | Teuerung  | 72        |
| 11.4.      | Abgrenzung der Gestaltungsgründe untereinander                | 72        |
| 11.4.1.    | Absolute Gründe   | 72        |

|            |  |     |            |
|------------|--|-----|------------|
| 11.4.2.    | Die relativen Mietzinsgestaltungsgründe  | 73  |            |
| 11.4.3.    | Abgrenzung absolute und relative Methode   | 73  |            |
| 11.4.4.    | Ausnahmen  | 74  |            |
| 11.5.      | Finessen der relativen Methode   | 74  |            |
| 11.5.1.    | Vorbehaltspflicht – Grundsätze   | 74  |            |
| 11.5.2.    | Gültigkeitsvoraussetzungen für Vorbehalte  | 75  |            |
| 11.5.3.    | Ausnahme Hypothekarzins  | 76  |            |
| 11.5.4.    | Relative Verwendung absoluter Gründe   | 76  |            |
| 11.6.      | Die relativen Erhöhungsgründe im Einzelnen   | 76  |            |
| 11.6.1.    | Pauschalierte Kostenüberwälzung  | 76  |            |
| 11.6.2.    | Hypothekarzins   | 77  |            |
| 11.6.3.    | Teuerung   | 78  |            |
| 11.6.4.    | Allgemeine Kostensteigerungen  | 78  |            |
| 11.6.5.    | Mehrleistungen   | 78  |            |
| 11.7.      | Besondere Mietzinsmodelle  | 80  |            |
| 11.7.1.    | Zahlungsplan und Rahmenmietvertrag   | 80  |            |
| 11.7.2.    | Indexmiete   | 80  |            |
| 11.7.3.    | Staffelmiete   | 81  |            |
| 11.7.4.    | Umsatzmiete  | 81  |            |
| 11.8.      | Mietzinsherabsetzung   | 81  |            |
| 11.8.1.    | Voraussetzungen  | 81  |            |
| 11.8.2.    | Vorgehen   | 81  |            |
| 11.9.      | Einreden   | 82  |            |
| 11.9.1.    | Einreden des Mieters   | 82  |            |
| 11.9.2.    | Einreden des Vermieters  | 82  |            |
| 11.9.3.    | Rechtsnatur der Einrede  | 83  |            |
| <b>12.</b> | <b>Verfahrensfragen</b>  |     | <b>84</b>  |
| 12.1.      | Mietzinserhöhung   | 84  |            |
| 12.1.1.    | Form der Anzeige   | 84  |            |
| 12.1.2.    | Begründung   | 84  |            |
| 12.1.3.    | Eigenhändige Unterschrift  | 84  |            |
| 12.1.4.    | Zeitpunkt der Erhöhung   | 85  |            |
| 12.1.5.    | Nichtige Erhöhung  | 85  |            |
| 12.2.      | Anfechtungsverfahren   | 85  |            |
| 12.2.1.    | Anfechtung der Mietzinserhöhung  | 85  |            |
| 12.2.2.    | Mietzinsherabsetzungsverfahren   | 86  |            |
| 12.2.3.    | Anfechtung des Anfangsmietzins   | 86  |            |
| <b>13.</b> | <b>Folien</b>  |     | <b>87</b>  |
| 13.1.      | Die Mietsache in Art. 253 OR   | 87  |            |
| 13.2.      | Abgrenzung Mietzinsfestsetzungsgründe  | 87  |            |
| 13.2.1.    | Hypothekarzins erhöhungen  | 88  |            |
| 13.2.2.    | Die zweistufige Mietzinsüberprüfung  | 88  |            |
| 13.3.      | Mietzinserhöhung   | 90  |            |
| 13.3.1.    | Formvorschriften   | 90  |            |
| 13.3.2.    | Fristen  | 90  |            |
| <b>14.</b> | <b>Präsentation «Mietzinstag»</b>  |     | <b>91</b>  |
| <b>15.</b> | <b>Neuerungen per 1.1.2011 (ZPO)</b>   |     | <b>100</b> |
| 15.1.      | Neuer Verfahrensablauf beim Schlichtungsversuch und beim Weiterzug ans Gericht (ab 1.1.11) | 100 |            |
| 15.2.      | Änderungen OR und VMWG durch Einführung neue ZPO per 1. 1. 2011                            | 101 |            |

|         |   |            |
|---------|---|------------|
| 15.2.1. | Obligationenrecht (OR), Achter Titel: Die Miete   | 101        |
| 15.2.2. | Verordnung über die Anpassung von Verordnungen an die Schweizerische Zivilprozessordnung (Auszug) | 102        |
| 16.     | <b>Anhänge</b>  | <b>103</b> |
| 16.1.   | Nettorendite - Berechnungsbeispiel  | 103        |
| 16.1.1. | Mietzinsmodell des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  | 103        |
| 16.1.2. | Formular Mietzinserhöhung / Vertragsänderungen (Muster)   | 104        |
| 16.2.   | Die verschiedenen Möglichkeiten, einen Mietvertrag aufzulösen                                     | 105        |
| 16.2.1. | Vor Übergabe der Mietsache  | 105        |
| 16.2.2. | Nach Übernahme der Mietsache  | 105        |
| 16.3.   | Merkblatt BWO zum Referenzzinssatz  | 106        |

---