

Im Kurs werden folgende Themen behandelt

(Inhaltsverzeichnis Kursunterlagen)

1. Was bedeutet die Schriftform

- 1.1. Die Regel: Formlosigkeit
- 1.2. Vorbehalt der Schriftlichkeit
- 1.3. Was heisst „schriftlich“?
 - 1.3.1. Ist die Faksimile-Unterschrift formgültig ?
 - 1.3.2. Elektronische Signatur
- 1.4. Wo verlangt das Mietrecht die Schriftform ?
 - 1.4.1. Im Ersten Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen
 - 1.4.1.1. Zahlungsrückstand (Art. 257d OR)
 - 1.4.1.2. Sorgfaltspflichtverletzung (Art. 257f Abs. 3 OR)
 - 1.4.1.3. Hinterlegungsandrohung (Art. 259g OR)
 - 1.4.1.4. Erneuerung und Änderungen durch den Mieter (Art. 260 a OR)
 - 1.4.1.5. Übertragung der Mietsache (Art. 263 OR)
 - 1.4.1.6. Exkurs: Keine Formvorschrift bei der vorzeitigen Rückgabe der Sache (Art. 264 OR)
 - 1.4.1.7. Die Formvorschriften der Kündigung (Art. 266 I ff OR)
 - 1.4.2. Im zweiten Abschnitt: Mietzinsänderungen (Art. 269ff OR)
 - 1.4.2.1. Mietzinserhöhungen
 - 1.4.2.2. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR)
 - 1.4.2.3. Herabsetzungsbegehren (Art. 270a OR)
 - 1.4.3. Im dritten Abschnitt: Kündigungsanfechtung (Art. 271 ff OR)
 - 1.4.4. Im vierten Abschnitt: Behörden und Verfahren (Art. 274 ff OR)

2. Zustellung von Mietzinserhöhungen und Kündigungen

- 2.1. Mietzinserhöhungen
 - 2.1.1. Form und Frist
 - 2.1.2. Beweis
 - 2.1.3. Relative Empfangstheorie
 - 2.1.4. Postlagernd
- 2.2. Kündigungen
 - 2.2.1. Form und Frist
 - 2.2.2. Klassische Empfangstheorie

3. Zahlungsfristen - Fälligkeit

- 3.1. Fragestellung
- 3.2. Die Mietzins- und Nebenkostenzahlung
 - 3.2.1. Der Erfüllungsort und der Erfüllungszeitpunkt (Fälligkeit)
 - 3.2.2. Sonderregelung beim Zahlungsrückstand (Art. 257d OR)?
 - 3.2.3. Rechtzeitige Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259g OR)
- 3.3. Die Zahlung der Kautions (Art. 257e OR)
- 3.4. Muss gemahnt werden ?
- 3.5. Prozesskostenvorschüsse

4. Verjährung – Verwirkung von Ansprüchen

- 4.1. Begriff und Voraussetzung
- 4.2. Verjährungsfristen
 - 4.2.1. Mietzins und Nebenkosten
 - 4.2.2. Saldo aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung
 - 4.2.3. Mietminderungsansprüche
 - 4.2.4. Mängelmeldung bei Rückgabe der Mietsache

5. Verjährung von Rückforderungsansprüchen

- 5.1. Vertragliche und bereicherungsrechtlich Rückforderungsansprüche
- 5.2. Rückforderung nach erfolgreichem Senkungsbegehren
- 5.3. Rückforderung von Mietzinsen bei nichtigen Mietzinserhöhungen
- 5.4. Rückforderungen von Nebenkosten-Akontozahlungen

6. Der Gerichtsweg

- 6.1. Allgemeines
- 6.2. Das Ordentliche Verfahren
 - 6.2.1. Die Anrufung des ordentlichen Gerichtes
 - 6.2.2. Der Streitwert
 - 6.2.2.1. Mietzinsänderungen
 - 6.2.2.2. Kündigungen
 - 6.2.2.3. Erstreckung
 - 6.2.2.4. Mietminderung wegen Mängeln
 - 6.2.3. Der Instanzenzug
 - 6.2.3.1. Die erste kantonale Instanz
 - 6.2.3.2. Die obere kantonale Instanz
 - 6.2.3.3. Berufung ans Bundesgericht
- 6.3. Das Summarverfahren
 - 6.3.1. Wesen des Summarverfahrens
 - 6.3.2. Passt das Mietrecht ins Summarverfahren ?
 - 6.3.3. Die einstweiligen Verfügungen – das Befehlsverfahren
- 6.4. Kosten im Gerichtsverfahren
 - 6.4.1. Die Verfahrenskosten
 - 6.4.2. Die Anwaltskosten

7. Örtliche Zuständigkeit bei der Aberkennungs- und Anerkennungsklage

- 7.1. Aberkennungsklage
 - 7.1.1. Einleitung
 - 7.1.2. Zuständigkeit nach SchKG
 - 7.1.3. Zuständigkeit nach OR
 - 7.1.4. Zuständigkeit nach GestG
 - 7.1.5. Kollision
- 7.2. Anerkennungsklage

8. Ausweisungsverfahren

- 8.1. Allgemeines
- 8.2. „Bundesrechtliches Ausweisungsverfahren“
- 8.3. „Kantonales Ausweisungsverfahren“

9. Rechtsöffnungstitel im mietrechtlichen Verfahren

- 9.1. Definitive Rechtsöffnung
- 9.2. Provisorische Rechtsöffnung

10. Sicherheitsleistungen und Formvorschriften

- 10.1. Allgemeines
- 10.2. Arten der Sicherheitsleistungen
- 10.3. Vertragliche Grundlage
- 10.4. Hinterlegung bei einer Bank
- 10.5. Einschränkung der Verfügungsmacht
- 10.6. Die Herausgabe der Kautions

11. Zustimmung zur Untermiete

- 11.1. Der Untermietvertrag
- 11.2. Die Zustimmung des Vermieters
- 11.3. Entzug der Zustimmung?

12. Übernahme des Mietobjektes

- 12.1. Antrittsprotokoll
- 12.2. Prüfungspflicht des Mieters?
- 12.3. Folgen der unterbliebenen Prüfung und Meldung

13. Hinterlegung

- 13.1. Voraussetzungen
- 13.2. Frist
- 13.3. Folgen der verspäteten Hinterlegung
 - 13.3.1. Keine befreiende Wirkung
 - 13.3.2. Zahlungsverzugskündigung (Art. 257d OR)

14. Kündigung

- 14.1. Formvorschriften
- 14.2. Kündigung der Familienwohnung
- 14.3. Partnerschaftsgesetz

15. Zwingende und dispositive Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts

- 15.1. Absolut zwingende Bestimmungen
- 15.2. Relativ zwingende Bestimmungen zugunsten des Mieters
- 15.3. Dispositive Bestimmungen
- 15.4. Bestimmung, die jeder Partei einen ausdehnbaren, aber nicht herabsetzbaren Schutz gewähren

16. Beispiel Gebührentarife

- 16.1. Gerichtsgebühren in Mietgerichtsverfahren Basel Stadt
- 16.2. Gebührentarif Kanton Basel-Land für erstinstanzliche Gerichtsverfahren
- 16.3. Auszug aus der Tarifordnung für Anwälte des Kantons Basel-Land SGS 178.112

17. Ablaufdiagramme

- 17.1. Schlichtungs- und Gerichtsverfahren
 - 17.1.1. Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde
 - 17.1.2. keine Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde
- 17.2. Mietzinserhöhung und Anfechtung (Beispiel)
- 17.3. Mietzinssenkung bei sinkendem Hypothekarzins und Anfechtung (Beispiel)
- 17.4. Kündigungen
 - 17.4.1. Ordentliche Kündigung durch die Mieterschaft
 - 17.4.2. Ordentliche Kündigung durch die Vermieterschaft
 - 17.4.3. Ausserordentliche Kündigung durch die Mieterschaft (Beispiel: bei Zahlungsverzug)
- 17.5. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache („vorzeitiger Auszug“)
- 17.6. Mängel an der Mietsache (Beispiel mit Mietzinshinterlegung)
- 17.7. Verjährung des Herabsetzungsanspruches bei Mängeln
- 17.8. Ablauf der Betreibung