

Entscheide

Bundesgericht

Anfechtung Anfangsmietzins

Bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses trägt der Mieter die Beweislast. Richtet sich der Mietzins nach der Ortsüblichkeit, muss er mindestens fünf vergleichbare Mietzinse vorlegen. Der Vermieter hat eine Mitwirkungspflicht. Sie spielt aber erst, wenn der Mietzins bei Mieterwechsel nominal über 10% angehoben wurde, ohne dass sich dies mit der konjunkturellen Entwicklung erklären lässt. In diesem Fall wird die Missbräuchlichkeit des Mietzinses vermutet. Diese Vermutung kann der Vermieter mit dem Gegenbeweis der Ortsüblichkeit umstossen.

Art. 270 Abs. 1 OR

Ein Mieter schloss im Dezember 2013 einen Mietvertrag über eine Wohnung in Genf mit zwei Zimmern nebst Küche und Bad zu einem monatlichen Mietzins von netto Fr. 2'060.– ab. Das entsprach dem Mietzins, den der Vormieter seit 1. November 2011 bezahlt hatte. Der Anfangsmietzins wurde angefochten. Der zulässige Mietzins definierte sich nach Massgabe der Ortsüblichkeit, da die Liegenschaft bereits seit 1929 im Eigentum der Vermieterin, einer Aktiengesellschaft, stand. Das Mietgericht wies die Klage ab, weil der Mieter den Beweis für das quartierübliche Mietzinsniveau nicht erbracht hatte. Demgegenüber reduzierte das Obergericht den monatlichen Mietzins auf netto Fr. 1'250.– und begründete dies einerseits mit der Senkung von Referenzzinssatz und Teuerung seit letzter Mietzinsveränderung per 1. November 2011 und andererseits mit dem Mietzinsniveau gemäss Genfer Mietzinsstatistik. Das Bundesgericht hob diesen Entscheid auf. Es wiederholte seine Rechtsprechung zur Beweislast und zur Mitwirkungspflicht bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses: Die Beweislast trägt der Mieter. Für die Ortsüblichkeit muss grundsätzlich der strikte Beweis vorgelegt werden. Amtliche Statistiken können diesen Beweis nicht ersetzen, solange sie nicht nach den Vergleichskriterien im Sinne von Art. 11 VMWG aufgeschlüsselt sind. Nur bei einer erheblichen Mietzinserhöhung anlässlich des Mieterwechsels wird die Miss-

bräuchlichkeit vermutet, sofern diese Erhöhung aufgrund der konjunkturellen Entwicklung nicht nachvollziehbar ist. Erheblich ist eine Erhöhung über 10%. Verglichen wird dabei der nominale Mietzins des Vorgängers mit dem nominalen Anfangsmietzins. Die Vermutung der Missbräuchlichkeit kann der Vermieter umstossen, wenn er nachweist, dass der Mietzins das ortsübliche Niveau nicht übersteigt.

Da der Mietzins im vorliegenden Fall bei Mieterwechsel nominal nicht angehoben wurde, musste der Mieter anhand von fünf vergleichstauglichen Mietzinsen den quartierüblichen Mietzins und damit die geltend gemachte Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen. Der Vermieter war nicht gehalten, seinerseits Vergleichsmieten vorzulegen. Auch der Richter konnte dem Mieter den Beweis nicht abnehmen und den Mietzins aufgrund der Genfer Mietzinsstatistik oder durch Berechnung des Herabsetzungsanspruchs seit letzter Mietzinsänderung festsetzen. Daher wurde der Fall zurückgewiesen mit dem Auftrag an das Gericht, die lückenhaften Instruktionen zum ortsüblichen Mietzins zu ergänzen und einen neuen Entscheid zu erlassen.

**BGer 4A_295/2016
29. November 2016
Original französisch**

Zustellung der Kündigung

Eine Kündigung ist zugestellt, sobald sie den Machtbereich des Empfängers erreicht (absolute Empfangstheorie). Bei einer Vermieterkündigung trägt die Mieterin das Risiko, ob sie von der zugestellten Kündigung Kenntnis nehmen kann. Geht die eingeschriebene Sendung während ihrer Abwesenheit zurück, muss sie nach dem Absender und dort nach dem Inhalt der Sendung forschen. Die Grundsätze des Verfahrensrechts sind auf eine Frist des materiellen Rechts nicht anwendbar.

Art. 273 Abs. 1 OR

Eine Mieterin in Genf wohnte bereits seit 1995 in der gleichen Wohnung. Mit Formularanzeige vom 29. November 2013 teilte der Vermieter die Kündigung auf den nächsten vertraglichen Termin mit. Die Post legte einen Abholschein in den Briefkasten der Mieterin. Die eingeschriebene Sendung konnte danach ab 2. De-

zember bis spätestens Montag, den 9. Dezember 2013, abgeholt werden. Die Mieterin fand diesen Abholschein nach 10-tägiger Abwesenheit am Montag, den 9. Dezember 2013, nach Schalterschluss. Die Sendung ging am frühen Nachmittag des 10. Dezember 2013 als nicht abgeholt an den Vermieter zurück. Dieser informierte die Mieterin am 23. Januar 2014 mit normaler Post, dass das Mietverhältnis gekündigt worden sei, um vom nächsten Mieter einen höheren Mietzins zu verlangen. Sie legte die retournierte Kündigung bei. Die Mieterin focht diese Kündigung am 7. Februar 2014 an. Dabei stellte sie sich auf den Standpunkt, dass in ihrem Fall der Fristenlauf für die 30-tägige Anfechtungsfrist erst ab 24. Januar 2014 beginne. Allenfalls sei festzustellen, dass die Kündigung nichtig sei, weil die Voraussetzungen einer Ertragsoptimierungskündigung nicht gegeben seien. Das Mietgericht trat auf die Klage nicht ein. Das Obergericht hielt der Mieterin jedoch zugute, dass sie nach derart langer Mietzeit nicht mit einer fristauslösenden Mitteilung des Vermieters rechnen und daher auch keine Vorkehren bei Abwesenheit treffen musste. Die Anfechtungsfrist laufe daher erst ab zweiter Zustellung der Kündigung mit Brief vom 23. Januar 2014. Dem widersprach das Bundesgericht.

Bei der Kündigung gilt die absolute Empfangstheorie. Zugestellt ist die Kündigung nach dieser Theorie, wenn sie den Machtbereich des Empfängers erreicht. Ab diesem Zeitpunkt läuft die 30-tägige Anfechtungsfrist bzw. die 30-tägige Frist zur Einreichung eines Erstreckungsbegehrens. Ob die zugestellte Sendung tatsächlich zur Kenntnis genommen wird, liegt bei der absoluten Empfangstheorie im Risikobereich des Empfängers, hier also der Mieterin. Daher hätte die Mieterin Nachforschungen zur Sendung anstellen müssen. Dazu gehörte, dass sie sich unverzüglich am 10. Dezember bei der Post meldete. Bei einer allenfalls bereits retournierten Sendung hätte sie sich nach dem Absender und bei dieser Stelle nach dem verpassten Inhalt erkundigen müssen. Der Vermieter war nicht verpflichtet, ihr diese Abklärungen innert der Anfechtungsfrist abzunehmen. Das Bundesgericht wies zudem darauf hin, dass die Frist für

die Anfechtung der Kündigung in Art. 273 OR und damit im materiellen Recht verankert ist. Das Obergericht bringt in seinen Erwägungen Grundsätze des Prozessrechts zur Anwendung, die aber nicht auf materiellrechtliche Fristen übertragen werden können. Aus all diesen Gründen stellte das Bundesgericht fest, dass die Kündigung auf den mitgeteilten Termin wirksam ist. Dass die Voraussetzungen für eine Ertragsoptimierungskündigung nicht vorliegen, so die Behauptung der Mieterin, könne daran nichts ändern, weil eine ordentliche Kündigung vorliege. Fehlende bzw. missbräuchliche Kündigungsgründe machen diese Kündigung zwar anfechtbar. Doch wird sie mangels fristgerechter Anfechtung dennoch wirksam. Nur bei ausserordentlichen Kündigungen ziehen fehlende gesetzliche Voraussetzungen eine Unwirksamkeit nach sich, die jederzeit geltend gemacht werden kann.

BGer 4A_293/2016
13. Dezember 2016
Original französisch
zur Publikation in der
amtlichen Sammlung vorgesehen



Kanton Appenzel Ausserr.

Mangel - Wassereintritt/Schimmel - Streitwertberechnung

Für die Streitwertschätzung bei Mängeln ist auf die wahrscheinliche Dauer des Gerichtsverfahrens und der anschließenden Mängelbeseitigung abzustellen. Wassereintritt in den Keller und der darauf zurückzuführende Schimmelbefall führen zu einer Mietzinsreduktion um je fünf Prozent.

Art. 259a OR, Art. 259d OR, Art. 92 Abs. 2 ZPO

Die Mieter schlossen mit der Vermieterin einen Mietvertrag über ein neu erstelltes Einfamilienhaus zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'900.– zuzüglich Fr. 170.– Nebenkosten. Mietbeginn war der 1. Oktober 2011. Nach dem Einzug beanstandeten die Mieter verschiedene Mängel. Unter anderem rügten sie Wassereintritt in den Keller und darauf zurückführend Schimmel an Wänden und Decke.

Das Kantonsgericht Appenzel Ausserrhodens urteilte als letzte Instanz über die Mietzinsherabsetzungsklage wegen Mängel der Mieter. Bei der Streitwertberechnung orientierte es sich an Art. 92 Abs. 2 ZPO. Gemäss dieser Bestimmung gilt bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer der zwanzigfache Betrag der einjährigen

Nutzung als Streitwert. Bei bestrittenen Mängeln ist unsicher, ob eine Mietzinsherabsetzung überhaupt geschuldet ist. Ausserdem ist unklar, wie lange die Mängelbeseitigung in Anspruch nimmt, falls ein Mangel vorliegt. Andererseits ist kaum anzunehmen, dass Prozess und Mängelbeseitigung zwanzig Jahre dauern. Aus diesem Grund ging das Gericht nicht von einer «ungewissen» Dauer aus, sondern stellte für die Streitwertschätzung auf die wahrscheinliche Dauer des Gerichtsverfahrens und der anschließenden Mängelbeseitigung ab. In concreto schätzte es diese Dauer auf drei Jahre. Hinzuzurechnen war die Dauer von der Geltendmachung des Mangels bis zur Verfahrenseinleitung nämlich 9 Monate. Die Mieter hatten eine Reduktion von 758.– monatlich verlangt. Der Streitwert betrug nach dieser Rechnung Fr. 34'110.– (45 x Fr. 758.–). In der Sache ging das Gericht vom Vorliegen von Mängeln aus. Es stützte sich dabei auf ein Gutachten, welches zwei Baumängel ausmachte. Einerseits war die Schwelle der Kellertür zu tief, was mit grosser Wahrscheinlichkeit zum Eintritt von Regenwasser geführt habe, andererseits hätten beim fensterlosen Keller Lüftungsmöglichkeiten gefehlt. Die Herabsetzung veranschlagte das Gericht auf zehn Prozent, und zwar je fünf Prozent wegen dem Wassereintritt bzw. wegen dem Schimmel. Geschuldet war die Reduktion von der Mängelmeldung im Januar 2012 bis zur Behebung der Mängel (Erhöhung der Schwelle am 23. März 2012 bzw. Bohren von Lüftungslöchern und Beseitigung des Schimmels am 11. Mai 2012).

Kantonsgericht Appenzel Ausserrhodens
12. Mai 2015
Mitteilungen zum Mietrecht 2016 S. 13



Kanton Basel-Stadt

Ordnungsbusse bei Säumnis der Beklagten zur Schlichtungsverhandlung

Das unentschuldigte Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung ist als Störung des Geschäftsgangs zu qualifizieren, wenn die säumige Partei den ursprünglichen Verhandlungstermin verschieben liess und damit den Anschein erweckte, an der Verhandlung teilnehmen zu wollen. Dieses Verhalten rechtfertigt die Ausfällung einer Ordnungsbusse.

Art. 52 ZPO, Art. 128 ZPO, Art. 197 ZPO, Art. 204 Abs. 1 ZPO, Art. 206 Abs. 2 ZPO, Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO

A. und B. vermieten in verschiedenen Liegenschaften in Basel zahlrei-

che Mietobjekte. In den Jahren 2013 bis 2015 waren sie als Beklagte an 21 – von verschiedenen Mietern – angestregten Schlichtungsverfahren beteiligt. Bei fünf Verfahren waren die Parteien auf den 26. März 2014 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen worden. Die Beklagten blieben der Verhandlung fern, was die Schlichtungsstelle mit Bussen von je Fr. 200.– sanktionierte. Die Beklagten fochten die Bussenverfügung und gelangten schliesslich mit Beschwerde ans Bundesgericht. Mit Entscheid vom 23. Juni 2015 gab ihnen das höchste Gericht Recht (BGE 141 III 265, mp 3/15 S. 220). Mangels vorgängiger Androhnung erachtete es die Bussen als unzulässig. In einem obiter dictum erwog es, dass das Nichterscheinen nur unter qualifizierten Umständen den Geschäftsgang stört, bzw. eine böse oder mutwillige Prozessführung darstellt. Zur Frage, ob die fehlende Entschuldigung der Säumnis einen solchen «qualifizierten Umstand» bildet, äusserte sich das Bundesgericht nicht. Vorliegender Entscheid betrifft drei Verfahren wiederum mit A. und B. als Beklagte, bei denen die ersten Vorladungen später erfolgten, nämlich am 25. November 2014. In diesen Vorladungen wurden Ordnungsbussen im Säuminsfall angedroht. Die Beklagten ersuchten um Verschiebung der auf den 17. Dezember 2014 angesetzten Verhandlungen wegen Auslandsaufenthaltes. Daraufhin setzte die Schlichtungsstelle die Verhandlungen auf den 21. Januar 2015 an. Die Beklagten blieben den Verhandlungen mit unzureichender Entschuldigung fern, worauf die Schlichtungsstelle A. und B. androhungsgemäss je mit Fr. 1'000.– büsste. Die insgesamt sechs Bussenverfügungen fochten die Beklagten beim Appellationsgericht Basel-Stadt an. Die Instruktionsrichterin sistierte die Verfahren bis zur Eröffnung des bundesgerichtlichen Entscheids in den oben erwähnten Parallelverfahren. Da die Bussen in den vorliegenden Verfahren angedroht worden war, stellte sich dem Appellationsgericht die Frage, ob das Verhalten der Beschwerdeführer ein «qualifizierender Umstand» darstellt, welcher vom Bundesgericht für eine Busse für das Nichterscheinen bei einer Schlichtungsverhandlung vorausgesetzt wird. Diese Frage bejahte das Gericht insbesondere mit Blick darauf, dass die Beschwerdeführer die ursprünglichen Verhandlungstermine verschieben liessen und damit den Anschein erweckten, gewillt zu sein, den neu angesetzten Verhandlungen zu teilzunehmen. Die Bus-

senhöhe, welche von der Schlichtungsbehörde indem sie die Bussen den Beklagten je einzeln androhte, im Ergebnis auf 2'000.– erhöht worden war (was der doppelten Maximalbusse entspricht), reduzierte das Gericht auf je Fr. 500.–.

Appellationsgericht Basel Stadt
20. Januar 2016
BEZ.2015.7-9
CAN 4/2016 Nr. 68



Kanton Basel-Landschaft

Unentgeltlicher Rechtsbeistand vor Schlichtungsbehörde

Ein unentgeltlicher Rechtsbeistand ist zu gewähren, wenn die gesuchstellende Partei mittellos, ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos und die Verbeiständigung notwendig ist. Kriterien für die Notwendigkeit sind u.a. Waffengleichheit im Prozess, die Schwierigkeit des Falles und die Schwere des drohenden Eingriffs in die Rechtsposition der betroffenen Person. Die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung kommt einer anwaltlichen Vertretung nahezu gleich. Das Erkennen von Gegenansprüchen aufgrund einer Mietzinsreduktion oder zuviel bezahlter Nebenkosten kann von Laien nicht erwartet werden. Ein unbeziffertes Rechtsbegehren der Gegenpartei vor der Schlichtungsverhandlung schliesst die Möglichkeit eines beträchtlichen Streitwertes ein. (Entscheid Kantonsgericht BL vom 5.7.2016)

Das Kriterium der Waffengleichheit bedeutet nicht, dass die unentgeltliche Verbeiständigung stets zu gewähren ist, wenn die Gegenpartei von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung vertreten ist. Sie ist nicht notwendig, wenn kein komplexer Fall mit Schwierigkeiten in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht vorliegt oder anderweitige besondere Umstände bestehen, welche die Bestellung rechtfertigen. (Entscheid Kantonsgericht BL vom 15.12.2015)

Art. 117 ZPO, Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO

Die durch eine Liegenschaftsverwaltung vertretene Vermieterin reichte bei der Schlichtungsbehörde ein Begehren um Schadenersatz ein, wobei sie es unterliess, die Schadenshöhe zu beziffern. Sie machte geltend, die Mieterin schulde ihr nach ihrem Auszug Schadenersatz für die verspätete Rückgabe der Wohnungsschlüssel. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung bezifferte die Klägerin die Schadenersatzforderung und ergänzte sie mit einer Forderung aus einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Die anwaltlich vertretene Mieterin machte Gegenforderungen aus einer Rückforde-

rung von Nebenkosten und einer Mietzinsreduktion geltend. Ausserdem ersuchte sie um unentgeltliche Verbeiständigung. Letzteres wies die Schlichtungsbehörde ab, weil ihr eine Verbeiständigung nicht notwendig erschien. Gegen diesen Entscheid reichte die Mieterschaft Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft ein.

Die Voraussetzungen für die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes ergeben sich aus den Art. 117 und 118 Abs 1 lit. c ZPO. Danach ist ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu gewähren, wenn die gesuchstellende Partei mittellos, ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos und die Verbeiständigung notwendig ist. Ausser Frage stand, dass die Beschwerdeführerin mittellos und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos war. Betreffend das Kriterium der Notwendigkeit eines Rechtsbeistands orientierte sich das Kantonsgericht an der gängigen Praxis, wonach zur Beurteilung der Notwendigkeit unter anderem die Waffengleichheit im Prozess, die Schwierigkeit des Falls und die Schwere des drohenden Eingriffs in die Rechtsposition der betroffenen Person massgebend sind.

Betreffend Waffengleichheit hielt das Gericht fest, dass die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung einer anwaltlichen Vertretung nahezu gleichkomme. Hinsichtlich der Schwierigkeit des Falls hätte die Mieterin nach Einschätzung des Gerichts die Gegenansprüche aus der Mietzinsreduktion und der zuviel bezahlten Nebenkosten ohne Hilfe des Beistands nicht erkennen können, ihre Position in der Schlichtungsverhandlung wäre deshalb deutlich schwächer gewesen. Schliesslich erwog es, dass die Mieterin sich aufgrund des unbezifferten Rechtsbegehrens kein Bild von der Höhe der Forderung machen können und deshalb mit einem beträchtlichen Betrag habe rechnen müssen. Dass der Forderungsbetrag gesamthaft lediglich CHF 956.70 betrug, spielte unter diesen Umständen keine Rolle.

Aufgrund dieser Einschätzungen erachtete das Gericht die Notwendigkeit eines Rechtsbeistands als notwendig und hiess die Beschwerde dementsprechend gut.

Dasselbe Gericht steckte in einem früheren Entscheid die Tragweite des Kriteriums der Waffengleichheit in der anderen Richtung ab. In diesem Entscheid schützte es die Verweigerung der unentgeltlichen Verbeiständigung durch die Schlichtungsbehörde. Die gesuchstellende

Mieterin war 66 Jahre alt und hatte gesundheitliche Beschwerden. Inhaltlich ging es um Instandstellungsarbeiten, wie Malerarbeiten, das Reparieren einer Steckdose und dergleichen. Das genügte nach Ansicht des Gerichts nicht, die Notwendigkeit einer unentgeltlichen Vertretung zu begründen, obwohl die Gegenseite von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung vertreten war.

Kantonsgericht Basel-Landschaft
5. Juli 2016
(Prozessnr. 410 16 1058)
und
Kantonsgericht Basel-Landschaft
15. Dezember 2015
(Prozessnr. 410 15 387)



Kanton Graubünden

Nichtige Klagebewilligung

Wird der Beklagte nicht ordnungsgemäss zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen und erscheint er nicht, so ist die in der Folge ausgestellte Klagebewilligung nichtig.

Art. 133 ZPO, Art. 209 ZPO

Ein Vermieter klagte eine ehemalige Mieterin für offene Mietzinsen bei der Schlichtungsbehörde ein. Seine Eingabe an die Schlichtungsbehörde enthielt eine alte Wohnadresse der Mieterin, an welche die Schlichtungsbehörde die Vorladung zustellte. Die Mieterin erschien nicht an der Schlichtungsverhandlung und dem Vermieter wurde die Klagebewilligung erteilt. Vor dem Mietgericht machte die Mieterin (Beklagte) geltend, sie sei nie zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen worden. In der Vernehmlassung an das Bezirksgericht anerkannte die Schlichtungsbehörde, dass mangels rechtskonformer Vorladung an die gültige Postadresse der Beklagten zur Schlichtungsverhandlung keine Klagebewilligung hätte ausgestellt werden dürfen. Das Mietgericht hielt u.a. fest, dass die korrekte Adresse der Beklagten für den Kläger und die Schlichtungsbehörde eruierbar gewesen wäre. Die Hauptverantwortung für die ordnungsgemässe Zustellung obliege der Schlichtungsbehörde. Die Beklagte habe für die Säumnisfolgen nicht einzustehen, da die Zustellung der Schlichtungsbehörde nicht ordnungsgemäss erfolgt sei und dies nicht in der Verantwortung der Beklagten liege. Das Bezirksgericht gelangte zum Schluss, dass keine Klagebewilligung hätte ausgestellt werden dürfen, weshalb sich die dennoch erteilte Klagebewilligung als ungültig erweise. Folglich fehle es im Verfahren vor dem Be-

zirksgericht an einer Prozessvoraussetzung, sodass auf die Klage nicht eingetreten werden könne. Aus prozessökonomischen Gründen werde das Verfahren an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen zur Weiterführung zurückgewiesen. Die Beklagte beschwerte sich gegen die Rückweisung beim Kantonsgericht.

Gemäss dem Kantonsgericht ist zweifelsfrei erstellt, dass die Beklagte von der Schlichtungsbehörde nicht ordnungsgemäss vorgeladen wurde und demzufolge keine Kenntnis von der angesetzten Schlichtungsverhandlung hatte. Da die Schlichtungsverhandlung in der Folge ungeachtet dessen in Abwesenheit der Beklagten durchgeführt wurde, leidet die im Anschluss daran erteilte Klagebewilligung an einem schwerwiegenden Mangel, der zur Nichtigkeit und nicht bloss die Ungültigkeit der betreffenden Klagebewilligung führt. Das hat zur Folge, dass sich das Verfahren nach wie vor in jenem Stadium befindet, in welchem es vor der Ausstellung der nichtigen Klagebewilligung stand. Die Schlichtungsbehörde hat die Parteien somit von Amtes wegen zu einer neuen Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

Mit dem Verfügen des Nichteintretens durch die Vorinstanz hätte es aber sein Bewenden haben müssen. Für darüber hinausgehende Anordnungen, das Verfahren in ein anderes Stadium zu versetzen, verbleibt kein Raum. Namentlich fehlt es für eine Rückweisung der erstinstanzlichen Gerichte an die Schlichtungsbehörde zur Weiterführung des Verfahrens an einer gesetzlichen Grundlage.

Kantonsgericht Graubünden
24. Oktober 2016
ZK 2 16 8

© Copyright bei «mietrechtspraxis/mp»; Veröffentlichungen dieser Texte (auch auszugsweise) sind nur mit Zustimmung des Verlages «mietrechtspraxis/mp» erlaubt.
