



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.

§ 1 Allgemeines zum materiellen Mietrecht

I. Antrittsprotokoll / Mängel bei Mietantritt (258) / Einsichts- und Auskunftsrecht Vormietverhältnis (256a)

1. Antrittsprotokoll (256a I)

NB Keine Pflicht des Protokolls.

Reine Zutandsaufnahme, es hat Beweischarakter insofern die Parteien einvernehmlich erklären. Es sagt nicht aber wer einen Mangel beweisen muss.

Weigerung des Mieters zur Unterzeichnung → unverzügliche Mängelrüge bei Antritt (evtl. verdeckte Mängel).

Frist Formularverträge: 10-14 Tage

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. Mängel bei Mietantritt (258)

- Erhebliche Mängel (Abs. 1 und Abs. 2)
- Mittlere und leichte Mängel (Abs. 3)

Vs. Kleiner Unterhalt (259): was eine normal begabte Mann ohne spezielle Fachkenntnisse selber reparieren kann (Max. 100-150 CHF)

3. Einsichts- und Auskunftsrechte betreffend Vormietverhältnis (256a i.V.m. 270)

Evtl. kantonal durch Formulare verpflichtet (z.B ZH und BA)

II. Befristeter Mietvertrag (255 II i.V.m. 266 I)

Unecht befristetes Mietvertrag = Mindestlaufzeit

Bedingungen:

- Suspensiv (sicher vorhersehbares Ereignis)
- Resolutiv (ungewisses Ereignis)

Optionen: einseitiges Gestaltungsrecht bzgl. Verlängerung (normalerweise Mieter)

III. Zahlung Mietzins (257) / Nebenkosten (257a) / Sicherheitsleistung (257e)

1. Zahlung Mietzins (257)

Essentialia negotii des Mietvertrages (Hauptpflichten):

- Vermieter: Überlassen einer Sache zum Gebrauch
- Mieter: Bezahlen eines Entgelts (Mietzins)

Geld. / Naturalleistung > Geldschulden und damit Bringsschulden (74 II z1). Sie gelten als bezahlt, wenn die auf dem Konto des Vermieters eingetroffen sind.

Zession der Mietzinsforderung möglich ABER Gefahr von Doppelzahlung für Schuldner

Folgen der Nichtzahlung:

- Betreibung
- Ausserordentliche Kündigung
- Retentionsrecht bei Geschäftsmiete
- NB Sicherheitsleistungen bei Mieter anfragen

Zahlungsterming (257c): vorschüssig, spätestens 1. Tag des Monats

2. Zahlung der Nebenkosten (257a ff. i.V.m. VMWG)

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

Kostenaufteilung: individuelle Abrechnung (Grund- und Verbrauchskosten mit Lageausgleich und Zwangswärmeconsum) oder Verteilschlüssel (Kubikinhalt/Grundfläche)

NB Einsichtsrecht am Ort der gelegenen Sache (257b II/VMWG 8 II)

- Fehlende Nebenkostenabrechnung/Verweigerung Einsichtsrecht: Verweigerung Bezahlung zukünftiger Nebenkosten, Rückforderung Akontozahlungen / Verrechnung
- Fehlerhafte Nebenkostenabrechnung: Bezahlung unbestrittener Teil, Zuwarten (NB 257d I) oder Schlichtungsbehörde, Rückforderung / Verrechnung

3. Zahlung der Sicherheitsleistung (257e)

NB Zinsguthaben → Mieter

Alternative:

- (Solidar-) bürgschaft
- Garantieverprechen
- Bankgarantie (NB Keine 257e)

RF Nichtleistung (irreguläre Sicherhiet)

- Nichtübergabe Mietobjekt (82)
- Auflösung Mietverhältnisses (107 II)
- Betreibung
- Klage
- Kündigung

Herausgabe der Sicherheit: Keine Verrechnung während des laufenden Mietverhältnisses (125 Ziff. 1)

- Herausgabe an Vermieter:
 - o Zustimmung Mieter
 - o Rechtskräftiges Urteil
 - o Rechtskräftiger Zahlungsbefehl
- Herausgabe an Mieter:
 - o Zustimmung Vermieter
 - o Rechtskräftiges Urteil
 - o Rechtskräftiges Zahlungsbefehl
 - o Zeitablauf (1 Jahr gem. 257e III)

IV. Mangel der Mietsache (256 ff.): Arten / Beseitigungsanspruch / Rechte des Mieters

1. Mangel (256)

Das Mietsache muss zum vorausgesetzten Gebrauch tauglicher Zustand sein (256 I, rel. Zwingend)

Mangel = Abweichung vom Vertrag. Der Begriff ist relativ, d.h. man muss alle obj. Umstände evaluieren.

ABER: wenn Mieter Verursachen eines Mangels ist, dann keine Mängelrechte (259a I)

2. Arten von Mängel (258 und 259)

- Schwere:
 - o Leichter (259)
 - o Mittlerer (258 III a)
 - o Schwerer (258 I)
- Materieller / immaterieller
- Ursprünglicher (bei Mietantritt!) / nachträglicher
- Offener / verdeckter

3. Rechte des Mieters

a) Beseitigungsanspruch und Duldungspflicht (257h, 259a ff.)

b) Herabsetzung des Mietzinses (259d)

Verhältnismässigkeitsmethode = Vergleich mangel freier und mangelhafter Zustand
Bemessung nach obj. Kriterien und Billigkeitsregeln.

c) Schadenersatz (259e)

d) Übernahme des Rechtsstreites (259f)

e) Hinterlegung (259g und 259h)

V. Erneuerung und Änderungen an der Mietsache (260/260a)

1. Durch der Vermieter (260)

Es handelt sich immer um Sachen von Dauer (z.B Boden, Küche).

Erneuerung = regelmässig Verbesserung oder zusätzlicher Komfort (Mehrwert), dauerhaft, substantieller Eingriff

Änderung = bisheriger Gebrauch tangiert, dauerhaft, substantieller Eingriff

2. Durch der Mieter (260a)

Anspruch auf Erneuerung/Änderung hat man nicht.

Fehlende Zustimmung → Rechtsmissbrauch

§ 2 Mietzinsgestaltung

I. Kriterien zur Festsetzung des Mietzinses

1. Einführung (Art. 269 OR)

a) Mietrechtliche Begriffe

Dualismus **Kostenmiete** = «kein Übersetzer Ertrag aus Investition/Mietsache».

Marktmiete = Mietzins gem. Angebot und Nachfrage, Marktwert.

269 basiert auf Prinzip der Kostenmiete angemessener Ertrag (individuell, objektbezogene, nicht auf gesamte Sache).

b) Offensichtlich übersetzter Kaufpreis (Art. 10 VMWG)

Beurteilung durch Vergleich von orts- und quartierüblichen Mietzinsen für gleichwertige Objekte.

2. Ertrag/Eigenkapital/zulässiger Ertragssatz

a) Ertrag

- **Bruttoertrag** = Gesamtheit der Mietzinseinnahmen für ganzen Mietobjekt abzüglich Kosten für Heizung und Warmwasser
- **Bruttorendite** = prozentuales Verhältnis der Mietzinseinnahmen zu den gesamten Anlagekosten (= Verhältnis Bruttoertrag / investiertes Gesamtkapital)

Beispiel: Investition CHF 1 Mio; Bruttoertrag CHF 70'000 → jährliche Bruttorendite von 7%

- **Nettoertrag** = Gesamtheit Mietzinseinnahmen abzüglich Vermieterkosten (Zins Fremdkapital, durchschnittliche Unterhaltskosten, Betriebskosten nicht durch Heiz- und Nebenkosten abgedeckt, Verwaltungskosten)
- **Nettorendite** = prozentuales Verhältnis des Nettoertrages zum teuerungsbereinigten Eigenkapital

Beispiel:

- Nettoertrag CHF 20'000
- Eigenkapital CHF 300'000
- Nettorendite = 6,66% (Nettoertrag x 100 : 300'000)

Ertrag i.S.v. 269 ist Nettorendite

b) Eigenkapital

- **Anlagekosten** (VMWG 15) = Gesamtinvestition für Erwerb/Erstellung Baute + Landerwerbskosten. Sie vergrössern wenn wertvermehrnde Um-/Ausbauten. d.h. = bezahlten Kaufpreis + Beschaffungskosten (z.B. Steuern, Kaufgebühren,...) + Baukosten für Erstellung; NB schwierig bei Schenkung/Erbgang → wenn nicht feststellbare → ortsübliche Mietzinse massgebend (BGer)
- **Mietrechliches Eigenkapital** =
 - Anlagekosten
 - – Fremdkapital
 - + Teuerung auf Eigenkapital (269a e, VMWG 16)
 - + eigenfinanzierte wertvermehrnde Investitionen (269a b, VMWG 14)

c) Zulässiger Ertragssatz

Max. 0,5 % über Referenzzinssatz (BGer) > heute 2%

3. Liegenschaftskosten

Liegenschaftskosten =

- Kapitalkosten Fremdkapital (Hypothek, Darlehen)

- Betriebskosten (VMWG 12 I), z.B. Versicherung, Wasser, Strom, Verwaltungskosten (Nicht Heiz- und Nebenkosten)
- Unterhaltskosten

NB nicht pauschal (die Liegenschaftskosten müssen bewiesen werden. So Pauschalisierungen sind nicht korrekt).

Berechnung: mind. In der letzte 3 Jahre ein Durchschnitt

4. Bestimmung des zulässigen Mietzinses/individuelle objektbezogene Ertragsberechnung

Zulässiger Mietzins = Ertrag + Anteil Liegenschaftskosten

Zulässiger Mietertrag niedriger als tatsächlicher Mietertrag führt zu keiner Erhöhung des Mietzinses
→ Anfechtung Anfangsmietzins oder Mietzinsherabsetzung möglich

Zulässiger Mietertrag höher als tatsächlich Mietertrag lässt Erhöhung zu (keine Senkung)

5. Orts- und Quartierüblichkeit (Art. 269a lit. a OR; Art. 11 VMWG)

Absoluter Anpassungsgrund auf Grundlage Marktmiete (Anfechtung Anfangsmietzins: Beweislast!)

Gem. BGer sind 5 vergleichbare Mietobjekte am selben Ort / Quartier notwendig (Grösse, Ausstattung, Zustand, Bauperiode) → faktisch unmöglich

6. Hypothekar- bzw. Referenzzins (Art. 269a lit. b OR; Art. 12a und 13 VMWG)

Relativer Anpassungsgrund (Kumulation oder Kompensation)

7. Betriebs- und Unterhaltskosten (Art. 269a lit. b OR; Art. 12 VMWG)

NB tatsächliche Kosten → keine Pauschalisierung

Relativer Anpassungsgrund (Kumulation oder Kompensation)

Vergleich Durchschnittswerte zweier Periode à 2-3 J. (Erhöhung prozentual im Verhältnis zu Nettomietzinseinnahmen)

8. Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a lit. b OR; Art. 14 VMWG)

= Investition für wertvermehrende Verbesserung und Vergrösserung (umfassende Überholung, 50-70%). Nur Teil der Kosten, der die Kosten zur Wiederherstellung / Erhaltung des ursprüngliches Zustandes übersteigt (VMWG 14 III)

Bei umfassender Überholung i.d.R. 50-70% der Investitionskosten gelten als wertvermehrend (VMWG 14 I).

Relativer Anpassungsgrund (Kumulation oder Kompensation)

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

Absoluter ausschliesslicher Anpassungsgrund

Förderung Neubautätigkeit (Objekte nicht älter als 10 Jahre)

Vollumfängliche Überwälzung der Erstellungs-/Erwerbskosten auf Mietzins (Vorbehalt VMWG 18= Max. 2% über Referenzzinssatz (Mietzinseinnahmen in prozentuale Verhältnis zu Anlagekosten VMWG 15 II)

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

Anfechtung jeder einzelnen Erhöhung möglich.

Zahlungsplan bei Wechsel Mieterschaft!

11. Rahmenmietvertrag (Art. 269a lit. f OR i.V.m. RMG)

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

Max. 40% der Teuerung dürfen auf Mietzinse überwältzt werden (VMWG 16).

Relativer Anpassungsgrund

Finanzierungsmodell: 60% Fremdkapital, 40% Eigenkapital.

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

Vertragsfreiheit.

- Umsatzabhängiger Mietzins bei Geschäftsmiete: i.d.R. befristete Verträge, Mietzinsänderungen nicht anfechtbar (da ursprünglich bestimmbar und bekannt, AUSNAHME Anfangsmietzins), kein amtliches Formular
- Einkommensabhängiger Mietzins: Anfechtung Anfangsmietzins, spätere Anfechtung möglich (gem. Steuererklärung, amtliches Formular, Grenze zulässiger Ertrag)

14. Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR)

Absoluter Anpassungsgrund.

Theoretisch auch Senkung.

NB Überwälzung zu 100%

15. Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)

Absoluter Anpassungsgrund

NB Kombination Indexierung und Staffelung unzulässig, ausser verschiedene Vertragsphasen.

II. Verhältnis der verschiedenen Kriterien zueinander (269 und 269a)

1. Marktmiete und Kostenmiete

2. Absolute und relative Anpassungsgründe

- **Absolute** = eigenständige, unabhängige Festsetzung Mietzins (z.B. bei nettoendite- Ertragsberechnung, Orts- und Quartierüblichkeit, kostendeckender Bruttoendite bei neueren Beuten)
- **Relative** = zwingender Vergleich zw. aktuellen berechnungsgrundlagen und denjenigen der letzten Mietzinsbestimmung (z.B. bei Kostensteigerung, Mehrleistung Vermieters, Teuerungsausgleich auf risikotragendem Kapital, Referenzzinssatz)

3. Anpassungsgründe und Methoden

2 Methode zur Überprüfung (BGer):

- Relative Methode: prüfen ob der Mietzins seit der letzten Festsetzung missbräuchlich geworden ist (Parteigründe und zahlenmässige Vorgeschichte)
- Absolute Methode: prüfen ob der Mietzins an sich missbräuchlich ist (ohne Berücksichtigung der Vorgeschichte)

4. Kumulierung verschiedener Anpassungsgründe

+ relative Anpassungsgründe → möglich

+ absolute Anpassungsgründe → unmöglich

Absolute + relative Anpassungsgründe → unmöglich
 Indexmiete (269b) + Mehrleistung Vermieters → möglich
 Staffelmiete (269c) → keine Kumulierung / Kombination

5. Kompensation zwischen Anpassungsgründen

Kompensation relativen Anpassungsgründe → möglich
 Kompensation absoluten Anpassungsgründe → unmöglich
 Kompensation relativen und absoluten Anpassungsgründe → unmöglich

§ 3 Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen

I. Missbräuchliche Mietzinse

Sie sind zwingend.

1. Regel (Art. 269 OR)

2. Ausnahmen und staatliche Mietzinskontrolle (Art. 253a und 253b OR; Art. 1 und 2 VMWG)

3. Grundsatz der Weitergeltung während des Anfechtungsverfahrens (Art. 270e OR)

II. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR)

1. Voraussetzungen

„Erheblich erhöht“ = mehr als 10% (Aber Erstvermietung).

Ob der Mietzins missbräuchlich ist, beurteilt sich in 2. Schritt nach absoluter Methode (= Mietzins wird unabhängig zum vorliegenden Mietzins beurteilt). Kriterien:

- Angemessener Ertrag (269)
- Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (269a c)
- Orts-/quartierübliche Verhältnisse (269a a)

2. Verfahren

Anfechtungsfrist (30 T) = Verwirkungsfrist

Beweislast Mieter, aber Mitwirkungspflicht Vermieter.

Rückforderungsrecht (67/Verrechnung)

Verfahren:

1. Urteilsvorschlag (ZPO 210 I b)
2. Klagebewilligung an ablehnende Partei (ZPO 211 II a)
3. Klage beim zuständigen Gericht innert 30 Tagen (ZPO 209 IV)

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

1. Voraussetzungen

Praxis: Hypothekarsinssenkungen

NB auch Einreden des ungenügenden Ertrags und ungenügenden Bruttorendite oder Orts-/Quartierüblichkeit sind seitens der Vermieter zulässig.

Relative Methode (= Überprüfung seit letzter Mietzinsfestlegung), ABER absolute Methode bei Neubauten.

NB Senkungsbegehren auch für Nebenkosten möglich.

NB keine Korrektur/Rückwirkung einer verpassten Anfechtung des Anfangsmietzinses mittels Herabsetzungsbegehren.

2. Verfahren

1. Herabsetzung betragsmässig definieren, Begründung bekannt geben
2. Keine/ablehnende/unbefriedigende Antwort innert 30 Tagen
3. Innert 30 Tagen nach Erhalt Antwort/unbenützem Fristablauf Herabsetzungsbegehren bei Schlichtungsbehörde einreichen
NB sonst Verzicht auf Herabsetzung vermutet
4. Urteilsvorschlag (ZPO 210 I b)
5. Klagebewilligung an ablehnende Partei (ZPOn 211 II a)
6. Klage beim zuständigen Gericht innert 30 Tagen (ZPO 209 IV)

Beweislast Mieter, aber Mitwirkungspflicht Vermieter + Beweislast Vermieter bei Einreden

NB keine Bindung an ursprüngliche Gründe. Geltendmachung neuere Herabsetzungsgründe während Verfahren möglich.

NB Rückforderungsrecht (67)/Verrechnung

IV. Anfechtung Mietzinserhöhung (Art. 270b OR)

1. Amtliches Formular/Mitteilung (Art. 269d OR; Art. 19 VMWG)

Verzicht auf Formular gem. BGE zulässig (Abänderungsantrag), wenn:

- Erhöhung von Mieter vollumfänglich akzeptiert
- Mieter über Anfechtungsmöglichkeiten informiert
- Mieter im Voraus auf Anfechtung verzichtet
- Kein Druck auf Mieter ausgeübt wurde (Kündigungsandrohung)

2. Voraussetzungen

NB nur bei Verträgen auf unbestimmte Dauer

BNB keine neue Erhöhungsgründe im laufenden Anfechtungsverfahren.

Anpassungsgründen:

- i.d.R. relativ
- Ausnahme: absolute (ungenügender Ertrag bzw. Rendite, wenn seit letzter Anpassung lange Zeit; Erbgang, Verkauf)

Keine Bedingungen, keine Rückwirkung

NB gem. BGE Anfechtung auch bei Nichtigkeit (269d II)

Wenn Erhöhungsmitteilung zu spät zum Mieter > nächster Kündigungstermin.

3. Verfahren

Anfechtungsfrist = Verwirkungsfrist

Beweislast: Vermieter. Beweislast Einreden Mieter.

Rückforderungsrecht (67)/Verrechnung

1. Urteilsvorschlag (ZPO 210 I b)
2. Klagebewilligung an ablehnende Partei (ZPOn 211 II a)

3. Klage beim zuständigen Gericht innert 30 Tagen (ZPO 209 IV)

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

Indexierung ist ausschliesslicher Anpassungsdruck-/Anfechtungsgrund; evtl. Auch wegen Mehrheitsleistungen des Vermieters Anpassungen möglich, wenn ausdrücklich vereinbart.

Evtl. Herabsetzungsbegehren Mieter bei sinkender Teuerung.

Keine Rückwirkung

VI. Anfechtung gestaffelter Mietzinse (Art. 270d OR)

Stufenerhöhungen mit amtlichen Formulars, sonst nichtig. Mitteilung frühestens 4 Monate vor Eintritt und spätestens einige Tage vor Eintritt (VMWG 19 II).

Verspätete Anzeige: höherer Mietzins gilt ab Zeitpunkt Anzeige (Keine Rückwirkung).

§ 4 Anfechtung der Heiz-/Nebenkostenabrechnung (257a ff)

Mangelnde/fehlende Nebenkostenabrechnung: Verjährung

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnung/Verweigerung Einsichtsrecht: Schlichtungsbehörde

Rückforderung/Verrechnung.

Anfechtung Änderung der Nebenkostenerhebung gem. 269d.

Keine gesetzl. Fristen, aber Regelungen in MietV.

§ 5 Kündigung des Mietvertrages: allgemeine Grundsätze

Kündigung = einseitiges, empfangsbedürftiges, unwiderrufliches und bedingungsfeindliches Gestaltungsrecht.

Stellvertretung (32) und HandlungsF.

I. Form der Kündigung des Mieters und des Vermieters (266i i.V.m VMWG 9)

Absolut zwingende Bestimmung.

RF der Nichteinhaltung der Formvorschriften (NB jederzeitige Geltendmachung): Nichtigkeit der Kündigung.

II. Inhalt und Begründung der Kündigung

Klarheit + Verständlichkeit

NB Begründung ist nicht VSS (NB 271 II)

III. Kündigung Familienwohnung (266m und n i.V.m ZGB 169)

NB Zustellung in getrennten Schreieiben (Aushändigung an Vertreter möglich), unabhängig davon, ob beide Partei sind.

Meldepflicht Mieter bzgl ehrliche Situation (Schadenersatzpflicht; aber Kenntnis Hilfspersonen der Vermieter).

IV. Kündigung spezieller Mietverhältnisses

1. Wohnungen der öffentlichen Hand (253b III)

2. Wohnbaugenossenschaft

1. Ausschluss des Genossenschafters rechtskräftig
2. Kündigung des Mietverhältnisses

NB Statuten

3. Dienstwohnung

Vorrang der Regln der überwiegenden Leistung (Miete / Lohn) > Anwendung der rein Arbeitsvertragsrechtlichen Kündigungsbestimmungen?

V. Mehrzahl von Vermieter

1. Kündigung durch Mehrzahl von Vermieter

Gesamt- (einfache Gesellschaft, Gesamteigentümer, Erbengemeinschaft) oder Miteigentümerschaft (Mehrheit Eigentümer und grösster Teil der Mietsache)

+ Unterschrift Mehrheit der Eigentümer auf Formular

RF Nichteinhaltung: Unwirksamkeit Kündigung (ABER: nachträgliche Genehmigung bis Beginn der Kündigungsfrist)

2. Kündigung durch Mieter

Nennung aller Vermieter (70 I) in einzigen Kündigungsschreiben.

VI. Mehrzahl von Mieter

NB Mieter haften im Aussenverhältnis solidarisch weiter.

1. Kündigung durch Mehrzahl von Mieter (i.d.R einfache Gesellschaft)

Unterzeichnung alle Mieter in einzigen Kündigungsschreiben (ABER Nachträgliche Genehmigung bis Kündigungsfrist).

2. Kündigung durch Vermieter

Nennung aller Mieter in einzigen Formular

z.B Kündigung ggü Erbengemeinschaft eines verstorbenen Mitmieters

3. Entlassung Mitmieter

Zustimmung Vermieter + verbleibende Mitmieter

VII. Empfang der Kündigung

Massgebend ist der Zugang im Machbereich des Empfängers (ABER Zugriffsmöglichkeit VSS NICHT tatsächliche Kenntnisnahme).

Eingeschriebene Kündigung: Zustellung einer eingeschriebenen Kündigung am Folgetag nach Deponierung der Abhilfseinladung gegeben ist, aber Nachweis der Unmöglichkeit Abholung am Folgetag möglich.

VIII. Teilkündigung

2 Möglichkeiten:

- Möglich: Abschluss eines Vertrages über mehrere Mietsachen, für welche je ein separater MietV ausgestellt werden kann (unabhängig voneinander)
- Nicht möglich: Abschluss mehrere MietV über Mietsachen, die inhaltlich zusammenhängen (Haupt- und Nebensachen).

IX. Bedingte Kündigung

Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit der Kündigung. Ausnahme:

1. Eintritt der Bedingung von einem Tun/Unterlassen des Empfängers der Kündigung abhängt (z.B Zahlungsverzug, Sorgfaltspflichtverletzung, Mängelbehebung,...)
2. Kündigung ohnehin wirksam

Vs. Kündigungsandrohung

X. Widerruf der Kündigung (9)

Kündigung als unwiderrufliches Gestaltungsrecht

Praxis: Verzicht auf Durchsetzung der Kündigung.

§ 6 Ordentliche Kündigung

I. Kündigungstermine (266a)

Rangordnung:

1. Vertrag
2. Ortsgebrauch
3. Gesetz

NB möglich unterschiedliche Termine für Mieter und Vermieter.

II. Kündigungsfristen

Gesetzliche Fristen als Minimalfristen (relativ zwingend).

Insb.: Ferienwohnungen (253a): Massgeblichkeit der Kündigungsfristen für Mietzinsänderungen und einseitige Vertragsänderungen (+ 10 Tagen).

III. Nichtbeachtung von Kündigungsfristgen oder Terminen (266a II)

Schriftliche Mitteilung betreffend Nichteinhaltung > evtl. Anfechtung der Kündigung

NB Konversion bei Ausserordentliche Kündigungen nicht möglich

IV. Zusammenhängende Mietverhältnisse

Vertragliche Verwendungszweck oder überwiegenden Nutzungsart der Hauptsache ist auch für Nebensache Massgebend > Anwendung entsprechenden Kündigungsbestimmungen.

§ 7 Ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter

Zwingend.

i.d.R keine Erstreckung des gekündigten Mietverhältnisses (272a).

NB keine Konversion einer ausserordentlichen in eine ordentliche Kündigung.

Kündigung durch amtliche Formular (NB Familienwohnungen).

I. Zahlungsrückstand (257d)

Kündigung mittels amtlichem Formular (Familienwohnung) auf Ende eines Monats unter Beachtung einer Kündigungsfrist von mind. 30 Tagen.

Sofortige neue Kündigung möglich bei formeller Ungültigkeit der ersten Kündigung (keine Sperrfrist gem. 271a I e III b) auf ursprünglichen oder nächsten möglichen gesetzlichen Termin

II. Sorgfaltspflichtsverletzung (257f)

VSS gewisser Schwere, z.B. Untermieter, Familienmitglieder, Mitmieter (nicht nur Gebrauch sondern auch Verhalten).

Weitere Sorgfaltspflichtsverletzung nach erfolgter Abmahnung muss in Zusammenhang mit der erster Verletzung sein (zeitlich und sachlich).

NB eingeschrieben Abmahnung (Keine gesonderte Zustellung für Familienwohnung).

Kündigung mittels amtlichem Formular (Familienwohnung) auf Ende eines Monats unter Beachtung einer Kündigungsfrist von mind. 30 Tagen.

Sofortige neue Kündigung möglich bei formeller Ungültigkeit der ersten Kündigung (keine Sperrfrist gem. 271a I e III b) auf ursprünglichen oder nächsten möglichen gesetzlichen Termin

III. Eigentümerwechsel (261)

Dringender Eigenbedarf = ernsthaft, aktuell und ausgewiesen; obj. Nicht zumutbar mit dem Bezug des Objekts zuzuwarten.

Nächster gesetzlicher Termin ab Zeitpunkt der Eintragung des Eigentümsübergangs im GB.

Kündigung mittels amtliche Formulat (Familienwohnung) mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin.

NB Erstreckung möglich.

Sofortige neue Kündigung möglich bei formeller Ungültigkeit der ersten Kündigung (keine Sperrfrist gem. 271a I e III b) sofern der nächste gesetzliche Termin noch eingehalten werden kann.

IV. Kündigung aus wichtigen Gründen (266g)

Mietrechtliche clausola rebus sic stantibus

Subsidiär.

VSS: Obj. Wichtige Gründe, die als aussergewöhnlich, bei Vertragsabschluss unbekannt und als nicht vorhersehbar zu qualifizieren sind und die zudem dauerhafte sein müssen und vom Vermieter nicht verschuldet sein dürfen (z.B. wesentlich Grössere Lärmbelastung, Feindschaft zw. Mieter und Vermieter wenn sie in gleichen Haus wohnen, veränderte Familienverhältnisse wenn länger keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit, Beleidigung von andere Mietern, Verletzung vertraglichen Nebenpflichten) (NICHT: finanzielle Schwierigkeiten Mieter, Mieter Arbeitswechselung, Erwerb neue Liegenschaft durch Mieter).

Amtlichen Formular (Familienwohnung) unter Beachtung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Termin (Begründung angeben!).

Erstreckung möglich (272a)

Sofortige neue Kündigung möglich bei formeller Ungültigkeit der ersten Kündigung (keine Sperrfrist gem. 271a I e III b).

Entschädigungspflicht (266g II) > Billigkeitshaftung (Verschulden nicht VSS).

V. Konkurs der Mieterschaft (266h)

Umfang der Sicherheit: Mietzins Max. Bis zum nächsten ordentliche Kündigungstermine bzw. Bis zum Ablauf Vertragsdauer.

Angemessene Frist: 2 Woche bei Wohnungen.

Keine Erstreckung (272a I c)

Mietzinsausstände bei Konkursöffnung (257d) ggü Konkursmasse (Fortsetzung Mietverhältnis möglich).

VO

VI. Vertragsrücktritt (83, 107 II)

- Vertragsrücktritt > 107 II > Negatives Vertragsinteresse.
- Leistungsverweigerung (83 und 82)

Berufung auf Nichtigkeit des Mietvertrages nach 20 ff.

§ 8 Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter

Zwingend.

Keine Konversion einer ausserordentlichen in eine ordentliche Kündigung.

Schriftlichkeit der Kündigung (NB Familienwohnungen)

I. Kündigung aus wichtigen Gründe (266g)

S. Oben

Schriftlichkeit

Vs. Vorzeitiger Rückgabe des Mietobjekts.

II. Kündigung wegen Tod des Mieters (266i)

NB: Tod Mieter beendet MietV nicht direkt.

Relativ zwingend (Vereinbarung dass Tod MietV endet > befristete Vertrag).

Verwirkung der ausserordentlichen Kündigungsrechts (Überlegungsfrist > übernächster Termin)

III. Rücktritt vom Vertrag (258)

- Nichtigkeit (20 ff.)

IV. Kündigung wegen Mängel der Mietsache (259b a)

V. Ausserordentliche Beendigung durch vorzeitige Rückgabe der Mietsache (264)

NB keine Ausserordentliche Kündigung

Vertragsübernahme:

- Keine pflicht für Vermieter, Nachmieter zu akzeptieren wenn Kriterien erfüllt sind
- Vermieter MUSS Vormieter aus dem Mietvertrag entlassen, wenn Vormieter Nachmieter präsentiert, der Kriterien erfüllt.

Zumutbare Mieter:

- Zahlungsfähig: Einkommen 3x Mietzins
- Zu gleichen Bedingungen

NB wenn Wohnung genügend gross auch mehrere Personen als vorher.

VI. Kündigung während Erstreckung (272d)

Diese Kündigungsmöglichkeiten stehen nur dem Mieter zu; der Vermieter kann während der Erstreckung nur ordentliche Kündigung.

NB KEINE Anfechtung durch Vermieterschaft.

§ 9 Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräume

I. Begriff der missbräuchlichen Kündigung (271)

Freiheit des Vermieters, ein Mietverhältnis zu kündigen (Vertragsfreiheit / Eigentumsrechte).

NB auch eine ungerechtfertigte Kündigung ist gültig (Vorbehalt: Anfechtung)

271 f anwendbar auf ordentliche und Ausserordentliche Kündigungen.

Zwingend.

II. Begründung der Kündigung (271 II)

Formenreinheit- bzw. -Listigkeit der Begründung. ABER Klarheit, Verständlichkeit und inhaltliche Richtigkeit.

NB Nachliefern der Kündigungsbegründung verlängert die Anfechtungsfrist gem. 273 I NICHT. ABER verspätete Kündigungsbegründung > gerichtliche Prozesskosten zu Lasten der kündigenden Partei.

III. Einteilung der Kündigung

1. Nichtig Kündigung (266o)

NB jederzeitige Geltendmachung (Nichtigkeit ist vAw zu beachten)

2. Unwirksame Kündigung

Formerfordernisse gem. 266b – 266o sind erfüllt aber eine gesetzliche oder vertragliche KündigungsvSS fehlt.

NB jederzeitige Geltendmachung (Unwirksamkeit vAw zu beachten).

Unwirksamkeit als spezielle Form der Nichtigkeit.

3. Anfechtbare Kündigung (271 f)

Gültige Kündigung, die wirksam bleibt, wenn keine Anfechtung erfolgt.

IV. Fälle missbräuchlicher Kündigung

Kein Tatbestand gem. 271a, dann zu prüfen ob anfechtbare Kündigung nach 271.

Entwickelten Tatbestands- / Anfechtungskategorien:

- Fehlendes Schutzinteresse
- Gebot der schonenden Rechtsausübung
- Widersprüchliches Verhalten
- Missverhältnis Interessen/Bagatellen
- Zweckwidrige Ausübung Kündigungsrecht (Schikane)
- Änderungskündigung = Kündigung, um einen höheren nicht missbräuchlichen Mietzins zu erzielen.

Beweislast: anfechtende Partei

1. Vergeltungs-/Rachekündigung (271a I a)

Ausserhalb eines Schlichtungsverfahren- oder Gerichtsverfahrens.
Fehlende Begründung!

2. Kündigung zur Durchsetzung einseitiger Vertragsänderungen, Änderungskündigung (21a I b)

Fehlende oder unklare Begründung

3. Kündigung im Hinblick auf den Erwerb der gemieteten Wohnung (271a I c)

NICHT missbräuchlich: Kündigung, um Wohnung generell auf dem Markt zum Verkauf auszuschreiben (Ablehnung einer Offerte durch Mieter).

Fehlende oder unklare Begründung

4. Kündigung während eines Verfahrens (271a I d)

KEINE Beweis notwendig. Gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit einer Kündigung während eines Verfahrens, unabhängig von Ausgang des Verfahrens.

NICHT bei Ausserordentliche Kündigungen (271a III)

5. Kündigung während des 3-jährigen Kündigungsschutzes (271a I e)

KEINE Beweis notwendig. Gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit einer Kündigung während eines Verfahrens.

6. Kündigung wegen Änderung der familiären Verhältnisse (271a I f)

z.B Scheidung, Trennung, Heirat, Konkubinat, Geburt, Tod eines gemeinschaftlichen Mieters, Einzug/Auszug Kinder,...

V. Anfechtungsbegehren des Meters / Vermieters

1. Frist (273)

Keine Unterbrechung oder Verlängerung der Frist wegen fehlender oder verspäteter Begründung.
Nichteinhaltung der Frist: keine Berufung mehr möglich auf Anfechtungsgründe, aber auf nichtige Kündigungen.

2. Form

ZPO 202: mündliches / schriftliche Begehren bei Schlichtungsbehörde.

Begründung nicht erforderlich

3. Verfahren / Parteien (273 f)

1. Einigungsvertrag durch Schlichtungsbehörde (Scheitern > Urteilsvorschlag) (ZPO 210 I b)
2. Nichtannahme des Urteilsvorschalges > Klagebewilligung (ZPO 209 I b) > Klage inner 30 Tagen beim zuständigen Gericht (ZPO 211 II)
3. Rechtskraft bei Annahme Urteilsvorschalgl (ZPO 211 I) oder unterlassener Klageeinreichung (ZPO 211 III)

NB Beginn Lauf der Sperrfrist

NB Aufschiebende Wirkung der Kündigung

Parteien: Erben, gemeinschaftliche Mieterschaft,...

VI. Folgen der Aufhebung bzw. Unwirksamkeiten einer Kündigung

1. Weitergeltung

NB Keine Anpassung des Mietvertrages im Anfechtungsentschied (AUSNAHME: Erstreckung, 272c II)

2. Sperrfrist (271a I e)

Während 3-jähriger Sperrfrist nur Ausserordentliche Kündigung möglich.

§ 10 Erstreckung des Mietverhältnisses (272 ff)

I. Begriff

Zwingend.

VSS:

1. Gültige (i.d.R) ordentliche Kündigung
2. Kein Erstreckungsausschluss
3. Härte auf Seiten der Mieter

Erstreckung bei befristeten / unbefristeten Mietverträgen.

II. Anspruch des Mieters (272)

III. Erstreckungsgründe (272)

Härte = jeder objektive Grund, der es dem Mieter verunmöglicht, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist / Vertragsablauf ein neues Objekt zu finden.

NB Konkubinat > indirekte Härte

- Umstände des Vertragsabschlusses und Vertragsinhalt (a): Eigenbedarf, umfassende Renovation, Dienstverhältnis; befristete Mietverhältnis; Investitionen Mieter
- Dauer des Mietverhältnisses (b): je grösser Dauer, umso eher Erstreckung
- Persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse der Parteien (c): Alter, Gesundheit, Arbeitslosigkeit, familiäre Umstände, Schuldpflicht Kinder (Quartiergebundenheit), Beruf, Haustiere
NB auch seitens Vermieter zu berücksichtigen
- Verhalten der Parteien (c): Sachbemühungen Mieter
- Eigenbedarf des Vermieters (d): Konkubinatspartner, mehrere Eigentümer, Eigenbedarf von Aktionären / Angestellten.
NB Beweislast Vermieter
- Verhältnisse auf dem örtlichen Markt (g): Objekt gleicher bzw. Ähnlicher Preiskategorie; Lehrwohnungsbestand; kein Anspruch auf gleichen Ort / Quartier
- Weitere: nicht abschliessend (z.B doppelter Umzug n kurzer Zeit)

IV. Dauer der Erstreckung (272b)

V. Ausschluss der Erstreckung (272a)

Abschliessend.

VI. Vereinbarung über die Erstreckung (272b und 273c)

Ein Verzicht nur nach erfolgter Kündigung oder kurz vor Vertragsablauf möglich.

VII. Wirkung der Erstreckung (272c)

Frage der anwendbaren Fristen (266c/d oder 272d).

Vertragsanpassung i.R. des gängigen Verfahrens ohne Beachtung der sonst vorgeschriebenen Formvorschriften.

VIII. Kündigung während der Erstreckung (272d)

i.d.R. ausserordentlich auch durch Mieter möglich > Ersatzmieter (264/263)

Kündigung des Vermieters während Erstreckungsdauer: Ausserordentliche Kündigung

IX. Untermietverhältnis (273b)

UU Haftung des Mieters, wenn Untermietverhältnis wegen eines schuldhaften Verhaltens des Mieters nicht ordnungsgemäss beendet werden kann.

NB Härte des Untermieters NICHT Erstreckungsgrund

X. Frist / Form / Verfahren (273)

1. Frist (273 II a und b)

Einhaltung der Frist von Schlichtungsbehörde vAw geprüft.

2. Form

Mündliches / schriftliches Begehren bei Schlichtungsbehörde

Begründung + Erstreckungsdauer + Härte (NB beschränkte Untersuchungsmaxime Schlichtungsbehörde)

3. Verfahren (273 f)

Anfechtung + Erstreckung gleichzeitig.

Bei reinem Erstreckungsbegehren Anfechtbarkeit nicht vAw zu prüfen (ABER Nichtigkeit und Unwirksamkeit).

1. Einigungsvertrag durch Schlichtungsbehörde (Scheitern > Urteilsvorschlag) (ZPO 210 I b)
2. Nichtannahme des Urteilsvorschlags > Klagebewilligung (ZPO 209 I b) > Klage inner 30 Tagen beim zuständigen Gericht (ZPO 211 II)
3. Rechtskraft bei Annahme Urteilsvorschlag (ZPO 211 I) oder unterlassener Klageeinreichung (ZPO 211 III)
NB Beginn Lauf der Sperrfrist

NB aufschiebende Wirkung der Kündigung.

Parteien: Erben, gemeinschaftliche Mieterschaft,...

§ 11 Behörde / Gerichte und Verfahren

I. Schlichtungsbehörde

1. Zusammensetzung (ZPO 3 und 200)
2. Aufgaben (ZPO 201 i.V.m 197)
3. Örtliche / sachliche Zuständigkeit (ZPO 4 und 33)

II. Gerichtsbezirken

1. Zusammensetzung (ZPO 3)p
2. Aufgaben

Soweit Schlichtungsbehörde nicht entschieden hat (ZPO 212)

3. Örtliche / sachliche Zuständigkeit (ZPO 4 und 33)

III. Verfahren vor Schlichtungsbehörde (ZPO 202 ff)

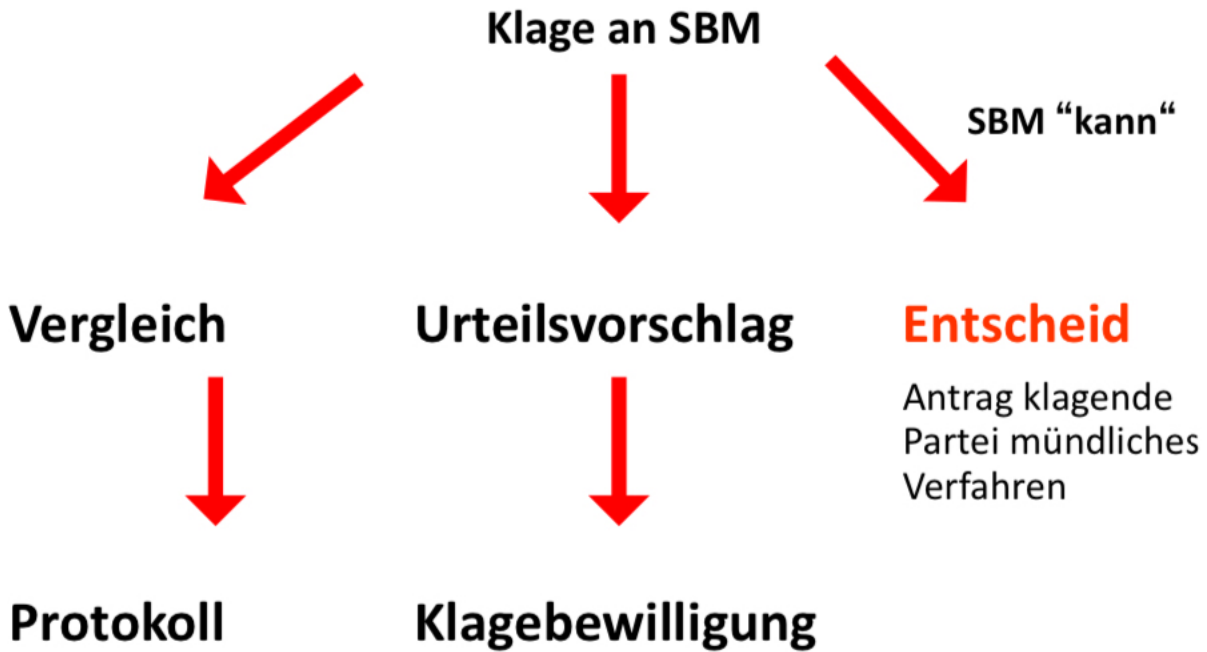
Beschränkte Untersuchungsmaxime (ZPO 247 II a und b 1)

Verfahrensarten:

-
- Einigungsverfahren (ZPO 208)
- Schlichtungsverfahren mit Urteilsvorschlag (ZPO 210 I b)
- Entscheidungsverfahren (212 ZPO); auf Antrag Kläger

1. Entscheid (ZPO 212)

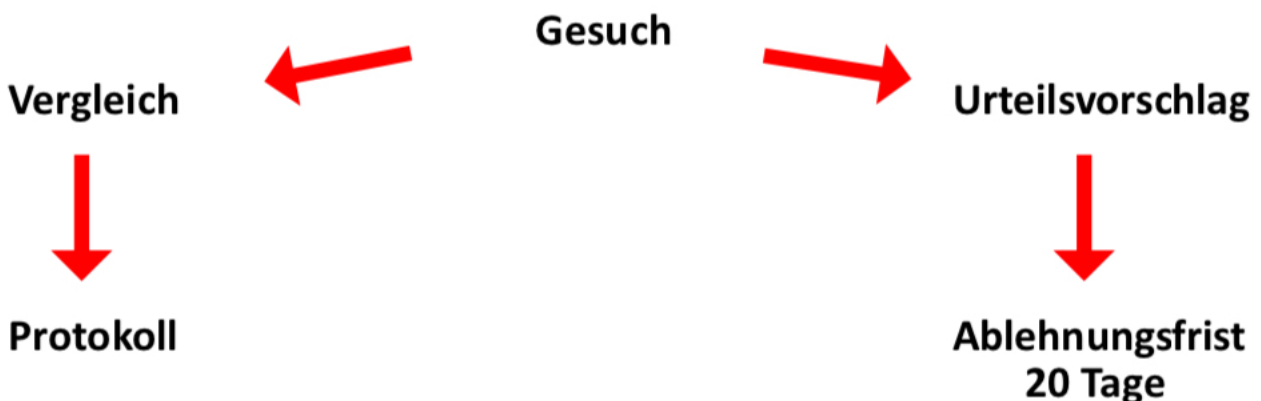
Entscheid (Art. 212 ZPO)
Vermögensrechtliche Streitigkeiten bis CHF 2'000.00



2. Urteilsvorschlag (ZPO 210 f)

Urteilsvorschlag (Art. 210 f. ZPO)

- Kündigungsanfechtung
- Erstreckung
- Hinterlegung
- Missbräuchliche Mietzinse
- Vermögensrechtliche Streitigkeiten bis Streitwert CHF 5'000.00

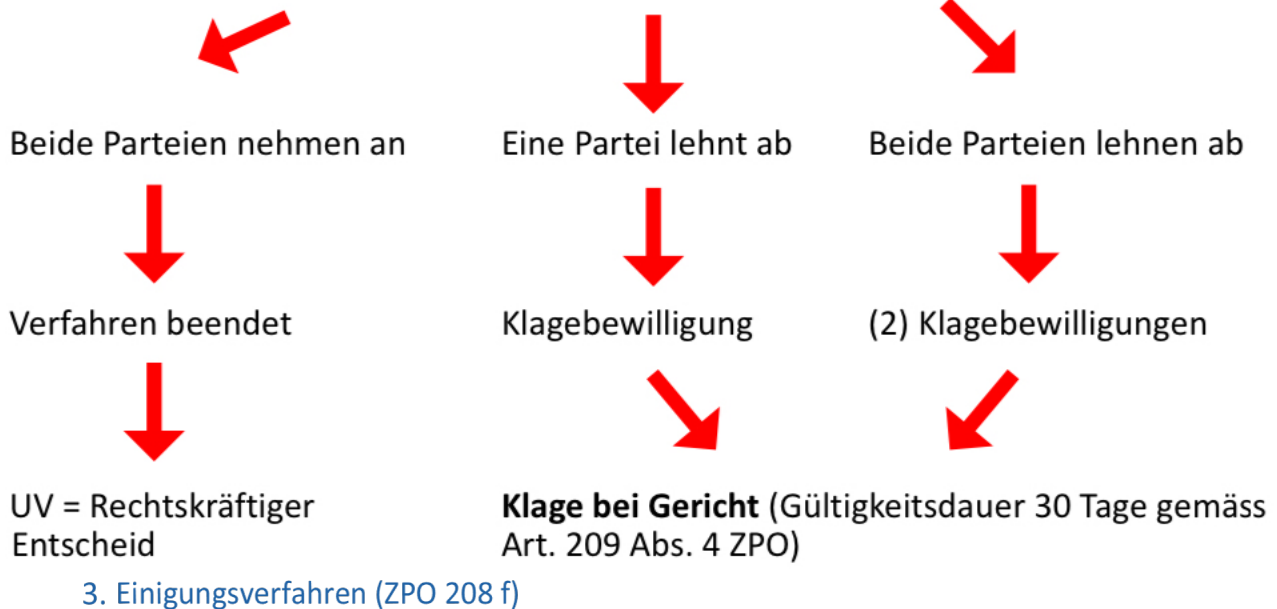


Urteilsvorschlag (Art. 210 f. ZPO)

Kann kurze Begründung enthalten

Urteilsvorschlag (SBM kann?)

Ablehnungsfrist 20 Tage



Einigungsverfahren (Art. 208 ZPO)

Übrige vermögensrechtliche Streitigkeiten über CHF 5'000.00



4. Kosten (ZPO 113, 115 und 207)

BGer : es kann eine Ordnungsbusse auferlegt werden, sofern Beklagte mit der Vorladung angedroht wurde (ZPO 115 i.V.m 1228 III)

5. Mediation (ZPO 213 ff)

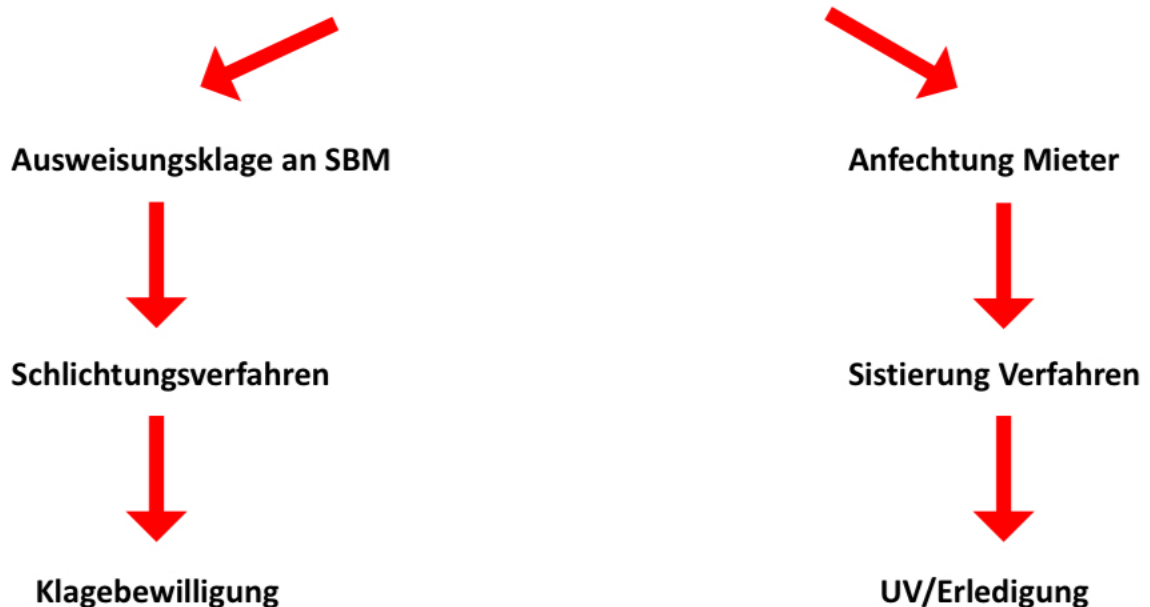
6. Klageeinreichung / Rechtsmittel (ZPO 209, 212, 319)

Gegen verfahrenserledigende und Zwischenentschiede (z.B. Sistierung) der Schlichtungsbehörde je nach Streitwert die Beschwerde (10'000, 319 ff) oder Berufung (308 ff) möglich.

Ausweisung (mit Sühneverfahren)

Kündigung (ordentliche oder ausserordentliche)

(Nicht liquide Verhältnisse: Anfechtung, Erstreckung, Sorgfaltspflichtverletzung etc.)



7. Ausweisung (Exkurs)

IV. Gerichtsverfahren

1. Verfahren (ZPO 243)

Offizialmaxime (247)

2. Rechtsmittel gegen Entscheid erstinstanzliche Gericht (ZPO 308 ff, 319 ff)

3. Rechtsmittel gegen letzten kantonalen Entscheid

- Beschwerde in Zivilsachen an BGer (Streitwert 15'000 + Verletzung Bundesrecht) (BGG 72, 74 I a, 95 ff)
- Subsidiäre Verfassungsbeschwerden (BGG 113 ff)

Ausweisung nach Art. 257 ZPO

Kündigung (gültige ordentliche oder ausserordentliche)

(Liquide Verhältnisse durch Urkundenbeweis: Gültige Kündigung, Zahlungsverzug etc.)

