

# *66 Fragen zum Mietrecht*

Beat Rohrer

Jürg P. Müller

Tobias Bartels

Christian Ruf

Urban Hulliger

Mirko Schneider

Schulthess §

## INHALTSVERZEICHNIS

### SICHERHEITSLAISTUNG

- Frage 1:** Kann der Vermieter während des Mietverhältnisses noch eine Sicherheitsleistung oder deren Erhöhung verlangen? 15
- Frage 2:** Kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Freigabe des Mieterkautionsskontos verweigern, bis die Abrechnung für die laufende Nebenkostenperiode vorliegt? 18

### MIETERAUSBAUTEN

- Frage 3:** Was ist zu beachten, wenn der Mieter das Mietobjekt baulich verändern will? 21
- Frage 4:** Wie ist der Mehrwert zu berechnen, welcher bei Beendigung des Mietverhältnisses für mieterseitige Änderungen oder Erneuerungen zu bezahlen ist? 25

### UNTERMIETE

- Frage 5:** Darf der Mieter das Mietobjekt gegen den Willen des Vermieters untervermieten? 28
- Frage 6:** Was kann der Vermieter unternehmen, wenn nach beendetem Hauptmietverhältnis der Untermieter nicht auszieht? 30

### ÜBERTRAGUNG

- Frage 7:** Wann kann der Vermieter die Zustimmung zur Übertragung der Miete auf einen Dritten bei Geschäftsräumen verweigern? 32
- Frage 8:** Worauf ist bei der Übertragung der Miete auf einen Dritten besonders zu achten? 35

## RÜCKGABE DER SACHE

- Frage 9:** Genügt die Aufnahme eines amtlichen Befundes nach Rückgabe des Mietobjektes als Mängelrüge? 38
- Frage 10:** Rückgabe des Mietobjektes: Hat der Mieter Anspruch auf eine Nachfrist, wenn er es unterlässt, die notwendigen Instandstellungs- und Rückbauarbeiten auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung rechtzeitig auszuführen? 41

## MÄNGELRECHTE DES MIETERS

- Frage 11:** Wann liegt ein mietrechtlicher Mangel vor? 44
- Frage 12:** Welche Rechte hat der Mieter bei Mängeln des Mietobjektes? 47
- Frage 13:** Kann ein Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen das Mietverhältnis wegen Mängeln am Mietobjekt vorzeitig auflösen? 48
- Frage 14:** Was fällt unter den «kleinen Unterhalt» im Sinne von Art. 259 OR, den der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen hat? 51
- Frage 15:** Darf der Mieter Mängel, für die er nicht verantwortlich ist, selber auf Kosten des Vermieters beheben (lassen)? 56
- Frage 16:** Setzt der Anspruch auf Mietzinsherabsetzung voraus, dass der Mieter dem Vermieter einen Mangel anzeigt? 58
- Frage 17:** Wie berechnet man das Ausmass einer Mietzinsreduktion bei Mängeln? 61
- Frage 18:** Bewirkt eine Baustelle auf dem Nachbargrundstück automatisch einen Mangel, der den Mietern in der Umgebung einen Anspruch auf Mietzinsreduktion verschafft? 64
- Frage 19:** Kann der Mieter bei einem Mangel zusätzlich zur Herabsetzung des Mietzinses auch noch Schadenersatz verlangen? 69
- Frage 20:** Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter den Mietzins hinterlegen? 71
- Frage 21:** Wie lange dauert ein Verfahren, das nach erfolgter Hinterlegung des Mietzinses eingeleitet wird? 75

## NEBENKOSTEN

- Frage 22:** Was versteht man unter «Nebenkosten»? 77
- Frage 23:** Muss der Mieter die Nebenkosten zusätzlich zum Nettomietzins bezahlen? 81
- Frage 24:** Machen Pauschalen für Nebenkosten heute noch Sinn? 83
- Frage 25:** Kann der Mieter den Vermieter auf der Höhe der Akontozahlungen behaften, wenn die hernach tatsächlich in Rechnung gestellten Nebenkosten sehr viel höher ausfallen? 87
- Frage 26:** Können die Verwaltungskosten dem Mieter als Nebenkosten belastet werden? 90
- Frage 27:** Können Meteorwassergebühren dem Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung belastet werden? 93
- Frage 28:** Können Serviceabonnemente, z.B. für Lift, Geschirrspüler oder Waschmaschine, dem Mieter als Nebenkosten belastet werden? 95

## MISSBRÄUCLICHER MIETZINS

- Frage 29:** Wann ist der Ertrag, der aus einem Mietobjekt erzielt wird, übersetzt? 97
- Frage 30:** Kann der Mietzins jederzeit an die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse angepasst werden? 103
- Frage 31:** Kann jeder Anfangsmietzins angefochten werden? 108
- Frage 32:** Müssen die Mietzinse reduziert werden, wenn eine Senkung des Referenzzinssatzes publiziert wird? 113
- Frage 33:** Können allgemeine Kostensteigerungen in Form einer Pauschale geltend gemacht werden? 117
- Frage 34:** Wie muss vorgegangen werden, wenn bisher im Nettomietzins enthaltene Nebenkosten inskünftig separat abgerechnet werden sollen? 122
- Frage 35:** Kann das Recht auf Benützung eines Estrichraums einseitig aufgehoben werden? 125
- Frage 36:** Genügt es, wenn nach einer Sanierung die Mietzinserhöhung im amtlichen Formular lediglich mit dem Hinweis «umfassende Überholung» begründet wird? 128
- Frage 37:** Können die Vertragsparteien im gegenseitigen Einvernehmen eine Mietzinserhöhung vereinbaren, ohne dass das amtliche Formular verwendet werden muss? 131

- Frage 38:** Wie kann der Mietzins nach Ablauf einer Vertragsdauer von 5 Jahren, während welcher eine Indexklausel anwendbar war, angepasst werden? 134

#### AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 39:** Worauf ist bei der Mahnung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR zu achten? 138
- Frage 40:** Kann ein Mieter die angedrohte Kündigung wegen Zahlungsrückstands im Sinne von Art. 257d OR durch die Einrede der Verrechnung abwenden? 144
- Frage 41:** Kann die Kündigung wegen Zahlungsverzugs missbräuchlich sein? 147
- Frage 42:** Worauf hat der Vermieter bei einer Kündigung wegen einer Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f OR besonders zu achten? 150
- Frage 43:** Was hat der Erwerber einer Liegenschaft besonders zu beachten, wenn er wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen will? 155
- Frage 44:** Was kann der Vermieter tun, wenn über seinen Mieter der Konkurs eröffnet wird? 159
- Frage 45:** Wann liegen wichtige Gründe vor, die zu einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen? 163
- Frage 46:** Welche vermögensrechtlichen Folgen können sich aus der vorzeitigen Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR ergeben? 169
- Frage 47:** Kann eine ausserordentliche Kündigung als ordentliche Kündigung wirksam werden, wenn sich herausstellt, dass die speziellen Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nicht vorliegen? 171

#### MISSBRÄUHLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 48:** Was ist im Vorfeld einer Kündigung durch den Vermieter zu beachten? 174
- Frage 49:** Sollte eine Kündigung bereits mit Zustellung des amtlichen Formulars begründet werden? 180

<b>Frage 50:</b> Darf der Vermieter eine Kündigung erklären, ohne dass er genau weiss, wie er das Mietobjekt danach verwenden will?	182
<b>Frage 51:</b> Darf der Vermieter kündigen, um von einem neuen Mieter einen höheren Mietzins zu erhalten?	185
<b>Frage 52:</b> Ist eine Kündigung im Hinblick auf eine umfassende Sanierung zulässig?	187
<b>Frage 53:</b> Ist eine Kündigung zulässig, wenn der Vermieter damit beabsichtigt, den Verwendungszweck des Mietobjektes zu verändern?	190
<b>Frage 54:</b> Ist es sinnvoll, mehrere Kündigungsgründe aufzuführen?	192
<b>Frage 55:</b> In welchen Fällen wird eine Kündigungssperrfrist ausgelöst?	195
<b>Frage 56:</b> Geht eine bestehende Kündigungssperrfrist auch auf einen neuen Vermieter über?	200
<b>Frage 57:</b> Was ist nach erfolgter Kündigung des Mietverhältnisses zu beachten?	202

#### ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISES

<b>Frage 58:</b> Wann muss ich als Vermieter eine erstmalige Mieterstreckung in Kauf nehmen, wann darf ich mit einer definitiven (einmaligen) Erstreckung rechnen?	205
<b>Frage 59:</b> Kann sich ein Mieter von folgenden Flächen erfolgreich auf ein Mieterstreckungsrecht berufen? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen bzw. wenn nein, weshalb nicht:	
a. Lagerplatz	207
b. Bootsplatz	208
c. Parkplatz	208
d. Möbliertes Einzelzimmer	209
e. Vereinslokal und Hobby-Räume	209
<b>Frage 60:</b> In welchen Fällen ist eine Mieterstreckung ausgeschlossen?	210
<b>Frage 61:</b> Kann ein Mieter die Gültigkeit der Kündigung vor Gericht bestreiten, wenn die Schlichtungsbehörde sie für gültig erachtet und nur der Vermieter wegen der gewährten Mieterstreckung das Gericht angerufen hat?	214

<b>Frage 62:</b> Kann durch eine frühzeitige Kündigung das Risiko einer länger dauernden Mieterstreckung vermindert werden?	217
<b>Frage 63:</b> Welche Umstände fallen bei der Abwägung zwischen einer Härte des Mieters und den Interessen des Vermieters besonders ins Gewicht?	219
<b>Frage 64:</b> Welche Faktoren sind ausschlaggebend für den Entscheid über die Dauer einer Mieterstreckung; wie ist das Verhältnis von Härte und Interessenabwägung?	222
<b>Frage 65:</b> Welche Rolle spielen die Suchbemühungen des Mieters im Erstreckungsverfahren bzw. wann dürfen Suchbemühungen eines Mieters als ungenügend bezeichnet werden? Und wie wirken sich ungenügende Erstreckungsbemühungen auf den Erstreckungsentscheid aus?	225
<b>Frage 66:</b> Spielt es eine Rolle, ob die Härte des Mieters selbstverschuldet ist?	228

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	230
------------------------------	-----

<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	232
-----------------------------	-----