

Julian Herzog / Stephanie Merkli / Sara Oeschger

# Repetitorium Mietrecht

Kurz gefasste Darstellung mit  
Schemata, Übungen und Lösungen

# Inhaltsübersicht

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>15</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>1. Teil Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung</b>	<b>21</b>
<b>2. Teil Inhalt und Fragen der Vertragserfüllung</b>	<b>41</b>
<b>3. Teil Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen</b>	<b>99</b>
<b>4. Teil Beendigung des Mietvertrags</b>	<b>151</b>
<b>5. Teil Behörden und Verfahren</b>	<b>195</b>
<b>Lösungen</b>	<b>206</b>
<b>Anhang</b>	<b>223</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>229</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>15</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>1. Teil Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung</b>	<b>21</b>
A Rechtliche Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung	22
1 Grundlagen in der Bundesverfassung	22
1.1 Mietwesen	22
1.2 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung	22
1.3 Sozialziele	23
2 Massgebende Gesetze	23
3 Übersicht über die Struktur des Mietrechts im OR	24
4 Übersicht über die Struktur des VMWG	25
5 Vertrag – Gesetz – Ortsgebrauch – Rahmenmietverträge	26
5.1 Vertrag	26
5.2 Gesetz	26
5.3 Ortsgebrauch	26
5.4 Rahmenmietverträge	26
B Geltungsbereich des Mietrechts	27
1 Zeitlicher Geltungsbereich	27
2 Örtlicher Geltungsbereich	27
2.1 Innerstaatlich	27
2.2 International	27
3 Sachlicher Geltungsbereich	28
C Definition und Merkmale des Mietvertrags	28
1 Legaldefinition und wesentliche Elemente	28
2 Vertragsgegenstände	29
D Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	29
1 Nominatkontrakte	29
1.1 Kaufvertrag (OR 184 ff.)	29
1.2 Pacht	29
1.3 Gebrauchsleihe (OR 305 ff.)	30
1.4 Darlehen (OR 312 ff.)	30
1.5 Werkvertrag (OR 363 ff.)	30
1.6 Hinterlegungsvertrag (OR 472 ff.)	30
1.7 Wohnrecht (ZGB 776 ff.)	30
2 Innominatkontrakte mit mietrechtlichem Bezug	30
2.1 Hauswartungsvertrag	30
2.2 (Immobilien-)Leasingvertrag	31
2.3 Franchisevertrag	31
2.4 Beherbergungsvertrag	31
2.5 Gastaufnahmevertrag	31
2.6 Pensions-/Altersheimvertrag	31

	2.7 Wohngenossenschaft	31
E	Vertragsschluss	32
	1 Vor Vertragsschluss	32
	2 Offerte und Akzept (Konsens)	32
	2.1 Essentialia negotii	32
	2.2 Mehrere Vertragsparteien	33
	3 Vertragsform	34
	4 Koppelungsgeschäfte	34
	4.1 Definition	34
	4.2 Voraussetzungen der Nichtigkeit des Koppelungsgeschäfts	35
	4.3 Rechtsfolgen der Nichtigkeit des Koppelungsgeschäfts	35
	4.4 Gültiges Koppelungsgeschäft	35
	5 Mängel bei Vertragsschluss	36
	5.1 Übersicht	36
	5.2 Nichtigkeit	36
	5.3 Anfechtung/Willensmängel	37
	6 Rücktritt vom Vertrag	37
F	Übungen	38
	<b>2. Teil Inhalt und Fragen der Vertragserfüllung</b>	<b>41</b>
A	Pflichten des Vermieters	42
	1 Überblick	42
	2 Übergabe und Instandhaltung des Mietobjekts (OR 256) und Schutz vor Störungen (OR 259a)	42
	2.1 Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand	43
	2.2 Schutz des Mieters	44
	3 Allgemeine Auskunft- und Informationspflichten	44
	4 Pflicht zur Tragung von öffentlichen Lasten und Abgaben	45
B	Pflichten des Mieters	45
	1 Überblick	45
	2 Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten (OR 257–257b)	45
	2.1 Der Mietzins (= Nettomietzins)	45
	2.2 Die Nebenkosten	46
	2.3 Die Nebenkostenabrechnung	48
	3 Die Sicherheitsleistung (OR 257e)	49
	3.1 Allgemeines/Vorbemerkungen	49
	3.2 Die Sicherheitsleistung	50
	3.3 Höhe der Sicherheitsleistung	51
	3.4 Herausgabe der Sicherheit	51
	4 Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (OR 257f)	52
	4.1 Allgemeines	52
	4.2 Sorgfaltspflicht des Mieters	53
	4.3 Rücksichtnahmepflicht des Mieters	53
	5 Pflicht zur Meldung von Mängeln (OR 257g)	54
	6 Pflicht zur Duldung von Arbeiten und Besichtigungen (OR 257h)	55
	6.1 Die Duldung von Arbeiten	55
	6.2 Die Duldung von Besichtigungen	56
	7 Kleiner Unterhalt (OR 259)	56
C	Leistungsstörungen aufseiten des Vermieters / Rechte des Mieters	57
	1 Nichterfüllung / Verzug bei der Gebrauchsüberlassung (OR 258)	57
	1.1 Nichterfüllung des Vertrags	57

1.2	Mangelhafte Erfüllung des Vertrags	60
2	Mängelhaftung des Vermieters (OR 259a–259i)	60
2.1	Definition und Begriff des Mangels	61
2.2	Arten von Mängeln	61
2.3	Anspruch auf Beseitigung des Mangels	62
2.4	Weitere Mängelrechte des Mieters	63
2.5	Zusammenfassung / Übersicht über die Mängelrechte des Mieters	68
D	Leistungsstörungen aufseiten des Mieters / Rechte des Vermieters	69
1	Nichtbezahlung des Mietzinses bzw. der Nebenkosten (OR 257d)	69
2	Nichtleisten der Sicherheit (OR 257e)	69
3	Verstoss gegen die Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht (OR 257f)	69
E	Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache	70
1	Durch den Vermieter (OR 260)	70
1.1	Allgemeines/Vorbemerkungen	70
1.2	Einschränkungen in der Zulässigkeit von Renovationsarbeiten	70
1.3	Ausführung der Arbeiten	72
1.4	Rechte und Pflichten des Mieters	73
1.5	Rechtsbehelfe der Parteien	73
2	Durch den Mieter (OR 260a)	74
2.1	Allgemeines/Vorbemerkungen	74
2.2	Bewilligungspflicht infolge grundsätzlicher Unzulässigkeit	74
2.3	Zustand bei der Rückgabe des Mietobjekts und allfällige Entschädigung	75
2.4	Exkurs: Bauhandwerkerpfandrecht	76
3	Zusammenfassende Übersicht	76
F	Der Wechsel des Eigentümers (OR 261)	77
G	Die Untermiete	77
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	78
2	Voraussetzungen zur Untervermietung	78
3	Verweigerungsgründe des Vermieters	79
3.1	Vertragswidriger Gebrauch durch den Untermieter (OR 262 Abs. 3)	79
3.2	Weigerung des Mieters, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben (OR 262 Abs. 2 lit. a)	79
3.3	Missbräuchliche Untervermietungsbedingungen (OR 262 Abs. 2 lit. b)	79
3.4	Wesentliche Nachteile für den Vermieter (OR 262 Abs. 2 lit. c)	79
4	Der Untermietvertrag	80
5	Folgen der Zustimmungsverweigerung	80
6	Unbewilligte Untermiete	81
7	Exkurs: Untervermietung über Buchungsplattformen wie Airbnb etc.	81
8	Zusammenfassende Übersicht	82
H	Vorzeitige Rückgabe der Mietsache (OR 264)	82
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	82
2	Voraussetzungen für die vorzeitige Rückgabe der Mietsache	83
2.1	Erklärung der vorzeitigen Rückgabe	83
2.2	Zahlungsfähigkeit des potenziellen Ersatzmieters	83
2.3	Zumutbarkeit für den Vermieter	84
2.4	Bereitschaft, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen	84
2.5	Rückgabe der Mietsache	85
3	Die Prüfung des Ersatzmieters durch den Vermieter	85
4	Folgen der Offerte eines unzumutbaren Ersatzmieters	86
5	Folgen der Offerte eines zumutbaren Ersatzmieters	86

6	Zusammenfassende Übersicht	87
I	Übertragung der Miete auf einen Dritten (OR 263)	87
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	88
2	Voraussetzungen einer Übertragung	88
3	Zulässige Verweigerungsgründe	88
4	Vorgehen bei (unberechtigter) Verweigerung der Zustimmung	89
5	Die Rechtsfolgen einer Vertragsübernahme	89
6	Zusammenfassende Übersicht	90
J	Verrechnung (OR 265)	90
K	Retentionsrecht des Vermieters (OR 268–268b)	90
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	91
2	Voraussetzungen und Umfang des Retentionsrechts	91
2.1	Allgemeine Voraussetzungen	91
2.2	Retentionsgesicherte Forderungen	91
2.3	Zeitlicher Umfang	91
2.4	Retentionsgegenstände	92
3	Geltendmachung des Retentionsrechts	92
3.1	Verfahren bei Zahlungsverzug	92
3.2	Verfahren bei Gefährdung des Retentionsrechts	93
L	Zusammenfassung	93
M	Übungen	98
<b>3. Teil</b>	<b>Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen</b>	<b>99</b>
A	Einleitung und Übersicht	100
1	Einleitung	100
2	Übersicht	101
3	Geltungsbereich der Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen	101
3.1	Wohn- und Geschäftsräume	101
3.2	Ausnahmen vom Geltungsbereich	101
B	Kriterien der Mietzinsgestaltung	102
1	Gesetzliche Schranke: Missbräuchlicher Mietzins (OR 269)	102
1.1	Übersetzter Ertrag	102
1.2	Offensichtlich übersetzter Kaufpreis	105
2	Weitere Kriterien zur Festlegung des Mietzinses (OR 269a)	106
2.1	Grundsätzliches	106
2.2	Orts- und Quartierüblichkeit	106
2.3	Kostensteigerungen und Mehrleistungen des Vermieters	108
2.4	Kostendeckende Bruttorendite	114
2.5	Mietzinsgestaltung durch Zahlungsplan	115
2.6	Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital	116
2.7	Mietzinsgestaltung durch Empfehlungen in Rahmenverträgen	117
2.8	Umsatzabhängiger Mietzins	117
2.9	Einkommensabhängiger Mietzins	117
3	Indexierter Mietzins (OR 269b)	117
3.1	Grundsätzliches	117
3.2	Voraussetzungen	118
3.3	Mietzinsanpassungen	118
3.4	Ablauf des indexierten Mietverhältnisses	118
3.5	Mietzinsanfechtung	119
4	Gestaffelter Mietzins (OR 269c)	119

4.1	Grundsätzliches	119
4.2	Voraussetzungen	119
4.3	Mietzinsanpassungen	119
4.4	Ablauf des gestaffelten Mietverhältnisses	119
4.5	Mietzinsanfechtung	120
C	Verhältnis der verschiedenen Kriterien der Mietzinsgestaltung	120
1	Grundsätzliches	120
1.1	Prinzip der Kostenmiete	120
1.2	Abgrenzung zum Prinzip der Vergleichsmiete	120
2	Verhältnis zwischen Kosten- und Vergleichsmiete	121
2.1	Vorrang der Nettorendite	121
2.2	Bruttorendite bei neueren Bauten	121
2.3	Vorrang der Orts- und Quartierüblichkeit bei älteren Liegenschaften	121
3	Absolute Anpassungsgründe	122
3.1	Definition	122
3.2	Arten von absoluten Anpassungsgründen	122
4	Relative Anpassungsgründe	122
4.1	Definition	122
4.2	Arten relativer Anpassungsgründe	123
5	Absolute Methode	123
5.1	Definition	123
5.2	Berechnung des Mietzinses nach absoluter Methode	123
5.3	Anwendungsbereich	123
5.4	Ausnahmen	123
6	Relative Methode	124
6.1	Definition	124
6.2	Berechnung des Mietzinses nach relativer Methode	124
6.3	Anwendungsbereich	125
7	Vorbehalt	125
7.1	Definition	125
7.2	Gültigkeitsvoraussetzungen	125
7.3	Anfechtbarkeit	126
8	Verhältnis von absoluter und relativer Methode	126
8.1	Vor- und Nachteile der absoluten und relativen Methode	126
8.2	Wahl der Anpassungsgründe und Berechnungsmethode	126
8.3	Kumulation verschiedener Anpassungsgründe	127
8.4	Kompensation verschiedener Anpassungsgründe	127
9	Einreden gegen Mietzinsanpassungen	127
D	Übersicht über die Anfechtungsmöglichkeiten bei missbräuchlichen Mietzinsen	128
E	Anfechtung des Anfangsmietzinses	129
1	Einleitung	129
2	Geltungsbereich	129
3	Voraussetzungen für die Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses	130
3.1	Erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses	130
3.2	Persönliche oder familiäre Notlage	130
3.3	Wohnungs-/Geschäftsraumangel	130
4	Formularpflicht in gewissen Kantonen	131
4.1	Anzeigefrist	131
4.2	Formularinhalt	131
4.3	Folgen bei Nichteinhaltung der Formularpflicht	131
5	Anfechtungsverfahren	132

5.1	Anfechtungsfrist	132
5.2	Zuständigkeit	132
5.3	Verfahren	132
5.4	Wirkung der Anfechtung	133
<b>F</b>	<b>Mietzinsherabsetzung</b>	<b>134</b>
1	Einleitung	134
2	Geltungsbereich	134
3	Voraussetzungen	134
3.1	Wesentliche Veränderung der Berechnungsgrundlagen	134
3.2	Übersetzter Ertrag	135
4	Berechnung des Senkungsanspruchs	135
5	Einreden des Vermieters	136
6	Zeitpunkt des Inkrafttretens	136
7	Verfahren	137
7.1	Das Vorverfahren	137
7.2	Das Herabsetzungsbegehren vor der Schlichtungsbehörde	137
7.3	Das Herabsetzungsbegehren vor dem Gericht	138
<b>G</b>	<b>Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters</b>	<b>138</b>
1	Einleitung	138
2	Mietzinserhöhung	139
3	Andere einseitige Vertragsänderung	139
3.1	Weite Auslegung	139
3.2	Änderung der Nebenkostenregelung insbesondere	140
4	Voraussetzungen für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen	140
4.1	Amtlich genehmigtes Formular	140
4.2	Klare Begründung	141
4.3	Einhaltung der Kündigungsfrist und Beachtung der 10-tägigen Bedenkfrist	142
4.4	Verzicht auf Kündigung oder Kündigungsandrohung	142
5	Anfechtbarkeit von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen	143
6	Nichtigkeit der Erhöhungs- oder Änderungsanzeige	143
6.1	Voraussetzungen der Nichtigkeit	143
6.2	Rechtsfolgen der Nichtigkeit	143
6.3	Rechtsmissbrauch als Schranke der Rückforderung	143
7	Einreden des Mieters	144
8	Besonderheiten bei der Anfechtung der anderen einseitigen Vertragsänderungen	144
9	Schlichtungsverfahren	144
9.1	Anfechtungsfrist	144
9.2	Legitimation	144
9.3	Beweislast	144
9.4	Abschluss des Schlichtungsverfahrens	145
10	Gerichtsverfahren	145
11	Mietzins während des Verfahrens	145
<b>H</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>146</b>
<b>I</b>	<b>Übungen</b>	<b>149</b>
<b>4. Teil</b>	<b>Beendigung des Mietvertrags</b>	<b>151</b>
<b>A</b>	<b>Übersicht über die Beendigungsarten</b>	<b>152</b>



B	Beendigung durch Zeitablauf	152
C	Beendigung durch Kündigung	153
1	Allgemeines zur Kündigung	153
1.1	Form der Kündigung	153
1.2	Empfang der Kündigung	153
1.3	Inhalt der Kündigung	154
1.4	Besondere Mietverhältnisse	155
2	Ordentliche Kündigung	156
2.1	Kündigungstermin	156
2.2	Kündigungsfrist	157
2.3	Folgen der Nichteinhaltung von Termin oder Frist	157
3	Ausserordentliche Kündigung	157
3.1	Allgemeines	157
3.2	Vermieter	157
3.3	Mieter	169
D	Aufhebungsvertrag	173
E	Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit – Überblick	173
F	Kündigungsschutz / Anfechtbarkeit der Kündigung	174
1	Allgemeines	174
2	Begründung der Kündigung	174
3	Missbräuchliche Kündigung – Verstoss gegen Treu und Glauben	175
3.1	Überblick	175
3.2	Generalklausel – OR 271	176
3.3	Spezialklausel – OR 271a	177
4	Fristen und Verfahren	179
5	Aufhebung der Kündigung / Nicht-Aufhebung der Kündigung	180
G	Erstreckung des Mietverhältnisses	181
1	Voraussetzungen der Erstreckung	181
1.1	Gültige Kündigung	182
1.2	Kein Ausschluss der Erstreckung	182
1.3	Härte/Interessenabwägung	182
1.4	Erstreckungsbegehren innert Frist	184
1.5	Erstreckungsvereinbarung	184
2	Dauer und Art der Erstreckung	184
3	Wirkung der Erstreckung	185
4	Zweiterstreckung	185
H	Rückgabe der Mietsache	185
1	Besichtigungsrecht des Vermieters	185
2	Rückgabe der Mietsache	185
2.1	Zeitpunkt der Rückgabe	185
2.2	Rückgabemodalitäten	186
3	Ausweisung des Mieters	188
I	Zusammenfassung	188
J	Übungen	192
<b>5. Teil</b>	<b>Behörden und Verfahren</b>	<b>195</b>
A	Vorbemerkungen	195
B	Die Zuständigkeiten	196
1	Örtliche Zuständigkeit	196
2	Sachliche Zuständigkeit	196
3	Funktionelle Zuständigkeit	198

4	Zusammenfassendes Prüfschema / Überblick über die sachliche und funktionelle Zuständigkeit sowie den Instanzenzug	198
C	Das Schlichtungsverfahren	199
1	Aufgabe und Organisation der Schlichtungsbehörde	199
2	Der Grundsatz des Schlichtungsobligatoriums	199
3	Das Schlichtungsgesuch	199
4	Die Schlichtungsverhandlung	200
5	Erledigung des Schlichtungsverfahrens	201
5.1	Einigung	201
5.2	Klagebewilligung	202
5.3	Urteilstvorschlag	203
5.4	Entscheid	203
5.5	Gegenstandslosigkeit	204
6	Zusammenfassung / Überblick über die Möglichkeiten zur Erledigung des Schlichtungsverfahrens	204
D	Gerichtliches Verfahren	204
E	Übungen	205
	<b>Lösungen</b>	<b>206</b>
	Lösungen zum 1. Teil	206
	Lösungen zum 2. Teil	209
	Lösungen zum 3. Teil	211
	Lösungen zum 4. Teil	216
	Lösungen zum 5. Teil	220
	<b>Anhang</b>	<b>223</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>229</b>