

77 Fragen zum Mietrecht

Beat Rohrer

Jürg P. Müller

Urban Hulliger

Christian Ruf

Mirko Schneider

Daniel Reudt

Florian Rohrer

Stephanie Merkli

INHALTSVERZEICHNIS

SICHERHEITSLAISTUNG

- Frage 1:** Kann der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung oder deren Erhöhung verlangen? 17
- Frage 2:** Kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Freigabe der Sicherheit verweigern, bis die Abrechnung für die laufende Nebenkostenperiode vorliegt? 22

MIETRAUSBAUTEN

- Frage 3:** Was ist zu beachten, wenn der Mieter das Mietobjekt baulich verändern will? 25
- Frage 4:** Wie ist der Mehrwert zu berechnen, welcher bei Beendigung des Mietverhältnisses für mieterseitige Änderungen oder Erneuerungen zu bezahlen ist? 29

UNTERMIETE

- Frage 5:** Darf der Mieter das Mietobjekt gegen den Willen des Vermieters untervermieten? 32
- Frage 6:** Was kann der Vermieter unternehmen, wenn nach beendetem Hauptmietverhältnis der Untermieter nicht auszieht? 35

AIRBNB

- Frage 7:** Darf der Vermieter die Anpreisung des Mietobjekts auf Plattformen wie Airbnb verbieten? 38

ÜBERTRAGUNG

- Frage 8:** Wann kann der Vermieter die Zustimmung zur Übertragung der Miete von Geschäftsräumen auf einen Dritten verweigern? 41
- Frage 9:** Muss bei der Übertragung der Miete auf einen Dritten ein neuer Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Dritten abgeschlossen werden? 45

RÜCKGABE DER SACHE

- Frage 10:** Genügt die Aufnahme eines amtlichen Befundes nach Rückgabe des Mietobjektes als Mängelrüge? 49
- Frage 11:** Hat der Mieter im Zusammenhang mit der Rückgabe des Mietobjektes Anspruch auf Ansetzung einer Nachfrist, wenn er es unterlässt, die notwendigen Instandstellungs- und Rückbauarbeiten auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung rechtzeitig auszuführen? 52

BESICHTIGUNG

- Frage 12:** Muss der Mieter Besichtigungen und Arbeiten im Mietobjekt dulden? 56

PASSEPARTOUT

- Frage 13:** Darf der Vermieter oder die Verwaltung einen Schlüssel (Passepartout) besitzen? 60

OPTION

- Frage 14:** Was ist eine «Option», und was gilt es bei deren Vereinbarung zu beachten? 63

MÄNGELRECHTE DES MIETERS

- Frage 15:** Wann liegt ein mietrechtlicher Mangel vor? 68
- Frage 16:** Welche Rechte hat der Mieter bei Mängeln des Mietobjektes? 71

Frage 17:	Kann ein Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen das Mietverhältnis wegen Mängel am Mietobjekt vorzeitig auflösen?	72
Frage 18:	Was fällt unter den «kleinen Unterhalt» im Sinne von Art. 259 OR, den der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen hat?	75
Frage 19:	Darf der Mieter Mängel, für die er nicht verantwortlich ist, selber auf Kosten des Vermieters beheben (lassen)?	80
Frage 20:	Setzt der Anspruch auf Mietzinsherabsetzung voraus, dass der Mieter dem Vermieter einen Mangel anzeigt?	82
Frage 21:	Wie berechnet man das Ausmass einer Mietzinsreduktion bei Mängeln?	85
Frage 22:	Bewirkt eine Baustelle auf dem Nachbargrundstück automatisch einen Mangel, der den Mietern in der Umgebung einen Anspruch auf Mietzinsreduktion verschafft?	88
Frage 23:	Kann der Mieter bei einem Mangel zusätzlich zur Herabsetzung des Mietzinses auch noch Schadenersatz verlangen?	93
Frage 24:	Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter den Mietzins hinterlegen?	95
Frage 25:	Wie lange dauert ein Verfahren, das nach erfolgter Hinterlegung des Mietzinses eingeleitet wird?	99

NEBENKOSTEN

Frage 26:	Was versteht man unter «Nebenkosten»?	101
Frage 27:	Muss der Mieter die Nebenkosten zusätzlich zum Nettomietzins bezahlen?	105
Frage 28:	Machen Pauschalen für Nebenkosten heute noch Sinn?	108
Frage 29:	Kann der Mieter davon ausgehen, dass der effektive Aufwand für die von ihm zu bezahlenden Nebenkosten durch die vereinbarten Akontozahlungen gedeckt wird?	111
Frage 30:	Können die Verwaltungskosten dem Mieter als Nebenkosten belastet werden?	114

- Frage 31:** Können Meteorwassergebühren dem Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung belastet werden? 117
- Frage 32:** Können Serviceabonnemente, z.B. für Lift, Geschirrspüler oder Waschmaschine, dem Mieter als Nebenkosten belastet werden? 119

LUXUSOBJEKT

- Frage 33:** Wann ist ein Mietobjekt ein «Luxusobjekt»? 121

MISSBRÄUHLICHER MIETZINS

- Frage 34:** Wann ist der Ertrag, der aus einem Mietobjekt erzielt wird, übersetzt? 124
- Frage 35:** Kann der Mietzins jederzeit an die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse angepasst werden? 131
- Frage 36:** Kann jeder Anfangsmietzins angefochten werden? 137
- Frage 37:** Müssen die Mietzinse reduziert werden, wenn eine Senkung des Referenzzinssatzes publiziert wird? 142
- Frage 38:** Können allgemeine Kostensteigerungen in Form einer Pauschale geltend gemacht werden? 146
- Frage 39:** Wie muss vorgegangen werden, wenn bisher im Nettomietzins enthaltene Nebenkosten inskünftig separat abgerechnet werden sollen? 151

ZUSTELLUNG / FRISTENLAUF

- Frage 40:** Wann gilt eine Mietzinsanpassung als zugestellt, und wann beginnt die Anfechtungsfrist zu laufen? 155

MISSBRÄUHLICHER MIETZINS

- Frage 41:** Kann das Recht auf Benützung eines Estrichraums einseitig aufgehoben werden? 158
- Frage 42:** Genügt es, wenn nach einer Sanierung die Mietzinserhöhung im amtlichen Formular lediglich mit dem Hinweis «umfassende Überholung» begründet wird? 162

- Frage 43:** Können die Vertragsparteien im gegenseitigen Einvernehmen eine Mietzinserhöhung vereinbaren, ohne dass das amtliche Formular verwendet werden muss? 166
- Frage 44:** Wie kann der Mietzins nach Ablauf einer Vertragsdauer von fünf Jahren, während welcher eine Indexklausel anwendbar war, angepasst werden? 170

AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 45:** Worauf ist bei der Mahnung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR zu achten? 175
- Frage 46:** Kann ein Mieter die angedrohte Kündigung wegen Zahlungsrückstands im Sinne von Art. 257d OR durch die Einrede der Verrechnung abwenden? 182
- Frage 47:** Kann die Kündigung wegen Zahlungsverzugs missbräuchlich sein? 185
- Frage 48:** 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? 188
- Frage 49:** Was hat der Erwerber einer Liegenschaft besonders zu beachten, wenn er wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen will? 194
- Frage 50:** Was kann der Vermieter tun, wenn über seinen Mieter der Konkurs eröffnet wird? 198
- Frage 51:** Wann liegen wichtige Gründe vor, die zu einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen? 202
- Frage 52:** Welche vermögensrechtlichen Folgen können sich aus der vorzeitigen Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR ergeben? 208
- Frage 53:** Kann eine ausserordentliche Kündigung als ordentliche Kündigung wirksam werden, wenn sich herausstellt, dass die speziellen Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nicht vorliegen? 210

MISSBRÄUHLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 54:** Was ist im Vorfeld einer Kündigung durch den Vermieter zu beachten? 213

ZUSTELLUNG KÜNDIGUNG

- Frage 55:** Wann gilt eine Kündigung als zugestellt, und wann beginnt die Anfechtungsfrist zu laufen? 219

MISSBRÄUHLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 56:** Sollte eine Kündigung bereits mit Zustellung des amtlichen Formulars begründet werden? 221

- Frage 57:** Darf der Vermieter eine Kündigung erklären, ohne dass er genau weiss, wie er das Mietobjekt danach verwenden will? 224

- Frage 58:** Darf der Vermieter kündigen, um von einem neuen Mieter einen höheren Mietzins zu erhalten? 227

- Frage 59:** Ist eine Kündigung im Hinblick auf eine umfassende Sanierung zulässig? 229

- Frage 60:** Ist eine Kündigung zulässig, wenn der Vermieter damit beabsichtigt, den Verwendungszweck des Mietobjektes zu verändern? 233

EIGENBEDARF

- Frage 61:** Für wen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden? 235

DRINGENDER EIGENBEDARF

- Frage 62:** Wann ist ein Eigenbedarf «dringlich»? 238

- Frage 63:** Ist es sinnvoll, mehrere Kündigungsgründe aufzuführen? 240

MISSBRÄUHLICHE KÜNDIGUNG

- Frage 64:** In welchen Fällen wird eine Kündigungssperrfrist ausgelöst? 243

- Frage 65:** Geht eine bestehende Kündigungssperrfrist auch auf einen neuen Vermieter über? 248
- Frage 66:** Was ist nach erfolgter Kündigung des Mietverhältnisses zu beachten? 250

ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- Frage 67:** Wann muss ich als Vermieter eine erstmalige Mieterstreckung in Kauf nehmen? Wann darf ich mit einer definitiven (einmaligen) Erstreckung rechnen? 253
- Frage 68:** Kann sich ein Mieter von folgenden Flächen erfolgreich auf ein Mieterstreckungsrecht berufen? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen bzw. wenn nein, weshalb nicht:
 A. Lagerplatz
 B. Bootsplatz
 C. Parkplatz
 D. Möbliertes Einzelzimmer
 E. Vereinslokal und Hobbyräume 255
- Frage 69:** In welchen Fällen ist eine Mieterstreckung ausgeschlossen? 258
- Frage 70:** Kann ein Mieter die Gültigkeit der Kündigung vor Gericht bestreiten, wenn die Schlichtungsbehörde sie im Urteilsvorschlag für gültig erachtet und nur der Vermieter diesen wegen der gewährten Mieterstreckung abgelehnt und anschliessend das Gericht angerufen hat? 263
- Frage 71:** Kann durch eine frühzeitige Kündigung das Risiko einer länger dauernden Mieterstreckung vermindert werden? 266
- Frage 72:** Welche Umstände fallen bei der Abwägung zwischen einer Härte des Mieters und den Interessen des Vermieters besonders ins Gewicht? 268
- Frage 73:** Welche Faktoren sind ausschlaggebend für den Entscheid über die Dauer einer Mieterstreckung; wie ist das Verhältnis von Härte und Interessenabwägung? 271

- Frage 74:** 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? 274
- Frage 75:** Spielt es eine Rolle, ob die Härte des Mieters selbst verschuldet ist? 278

PERSÖNLICHE ANWESENHEIT

- Frage 76:** Wer muss an einer Schlichtungsverhandlung persönlich anwesend sein? 280

URTEILSVORSCHLAG

- Frage 77:** Welches ist die Wirkung eines Urteilsvorschlages der Schlichtungsbehörde? 283

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 286

LITERATURVERZEICHNIS 288