

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		V
Abkürzungsverzeichnis		XVI
Bibliografie		XXIV
1	Mieterschutz: Historischer Überblick und Hintergrund	1
1.1	Privatrecht und Mieterschutz	3
1.2	Der Mietwohnungsmarkt	4
1.3	Die Entwicklung von Mietrecht und Mieterschutz bis 1990	6
1.4	Das Mietrecht vom 1. Juli 1990	6
1.5	Die Verfassungsgrundlagen	9
1.6	Verordnungsrevisionen nach 1990	10
1.7	Initiativen und Vorstösse zu Änderungen im Mietrecht und in der Wohnpolitik	12
2	Definition des Mietvertrags; Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen (Vertragstypen)	17
2.1	Definition und wesentliche Elemente	18
2.2	Abgrenzung zu anderen Vertragstypen	43
2.3	Verträge mit mietvertraglichem Anteil	49
2.4	Zusammengesetzte und verknüpfte Verträge	62
3	Übersicht über die anwendbaren Bestimmungen im Mietrecht	65
3.1	Der Vertrag	66
3.2	Das Gesetz	67
3.3	Ortsgebrauch	70
3.4	Rahmenmietverträge	71
4	Geltungsbereich des Mietrechts	77
4.1	Zeitlicher Geltungsbereich	78
4.2	Örtlicher Geltungsbereich	79
4.3	Vertragsart	83
4.4	Vertragsgegenstand	84
5	Behörden und Verfahren	109
5.1	Allgemeines zur Streitschlichtung im Mietwesen	111
5.2	Die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)	112
5.3	Schiedsgerichtsbarkeit	114

5.4	Mediation	115
5.5	Handelsgericht	115
5.6	Schlichtungsbehörde	116
5.7	Keine Öffentlichkeit des Verfahrens	120
5.8	Untersuchungsgrundsatz	121
5.9	Prozessvoraussetzungen – fehlende Zuständigkeit	122
5.10	Rechtshängigkeit – Klagerückzug	125
5.11	Vertretung – Persönliches Erscheinen – Begleitung	126
5.12	Beteiligung Dritter und Personenmehrheiten, Parteiwechsel	129
5.13	Teilklage und Widerklage	131
5.14	Streitwert	133
5.15	Prozesskosten	136
5.16	Unentgeltliche Rechtspflege	140
5.17	Sistierung des Verfahrens	142
5.18	Eingabe der Parteien	142
5.19	Gerichtliche Vorladung und gerichtliche Zustellung	143
5.20	Fristen	145
5.21	Säumnis und Wiederherstellung	148
5.22	Beweismittel	151
5.23	Aufgaben der Schlichtungsbehörde	152
5.24	Beratungstätigkeit	152
5.25	Schlichtungsverfahren	155
5.26	Protokollierungs- und Verwertungsverbot im Schlichtungsverfahren	161
5.27	Abschluss des Schlichtungsverfahrens	162
5.28	Gerichtsverfahren	170
5.29	Rechtsmittel	184
6	Abschluss des Mietvertrags	189
6.1	Suche nach Wohn- oder Geschäftsräumen	190
6.2	Vertragsverhandlungen	192
6.3	Abschluss des Mietvertrags	196
6.4	Antrag und Annahme	196
6.5	Vertragsform	200
6.6	Vertragsabschluss bei Familienwohnungen	208
6.7	Mängel beim Vertragsschluss	210
7	Übergabe der Mietsache	215
7.1	Zeitpunkt der Übergabe	216
7.2	Verspätete Übergabe	218
7.3	Unmöglichkeit der Übergabe der Mietsache	223

8	Mietantritt	227
8.1	Rechte des Mieters bei Mietantritt	228
8.2	Das Übernahmeprotokoll	228
8.3	Einsichtsrecht in das Rückgabeprotokoll des Vormietverhältnisses	230
8.4	Auskunftsrecht über den Mietzins des Vormietverhältnisses	232
9	Der Mangel an der Mietsache	237
9.1	Begriff des Mangels	238
9.2	Rechtsnatur	244
9.3	Beispiele von Mängeln an der Mietsache (Auswahl aus der Rechtsprechung)	245
9.4	Die Arten der Mängel	247
10	Pflichten des Mieters bei Mängeln an der Mietsache	253
10.1	Meldepflicht	254
10.2	Pflicht zur Duldung von Besichtigungen	258
10.3	Pflicht zur Duldung von Arbeiten	260
10.4	Unterhaltungspflicht des Mieters	263
11	Rechte des Mieters bei Mängeln an der Mietsache	271
11.1	Im Allgemeinen	273
11.2	Rücktritt vom Vertrag bei anfänglichen, schweren Mängeln	280
11.3	Begehren auf Beseitigung von Mängeln	280
11.4	Herabsetzung des Mietzinses	285
11.5	Schadenersatz	299
11.6	Übernahme eines Rechtsstreits	303
11.7	Hinterlegung des Mietzinses	305
11.8	Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses	315
12	Erneuerung und Änderung der Mietsache durch den Vermieter	319
12.1	Unterscheidung zwischen Unterhalt, Erneuerung, Änderung und Umbau	320
12.2	Hintergrund und Entstehung von Art. 260 OR	322
12.3	Zwingender Charakter von Art. 260 OR	323
12.4	Voraussetzungen eines zulässigen Umbaus	324
12.5	Vorgehen bei unzulässigem Umbau	329
12.6	Durchführung der Umbauarbeiten	330
12.7	Das Recht des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz	332
13	Zahlung des Mietzinses	335
13.1	Im Allgemeinen	337
13.2	Zahlungstermin	342
13.3	Zahlung durch Verrechnung	344

13.4	Betreibung	349
13.5	Retentionsrecht bei der Miete von Geschäftsräumen	352
14	Nebenkosten	361
14.1	Im Allgemeinen	363
14.2	Nebenkostenbelastung	376
14.3	Änderung der Nebenkostenregelung	379
14.4	Grundsatz der tatsächlichen Kosten	384
14.5	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	389
14.6	Nebenkostenabrechnung	393
14.7	Einsichtsrecht des Mieters	407
14.8	Fehlende oder fehlerhafte Nebenkostenabrechnung und Verweigerung des Einsichtsrechts	408
14.9	Bestreitung der Nebenkostenabrechnung	410
14.10	Rückforderung von Nebenkosten	412
14.11	Ansprüche bei Handänderung	413
14.12	Verjährung	413
14.13	Verrechnung	415
14.14	Exkurs zum Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammen- schlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) in Mietliegenschaften	415
15	Sicherheitsleistungen des Mieters	421
15.1	Die Sicherheitsleistungen zugunsten des Vermieters im Allgemeinen	422
15.2	Vom Vermieter gestellte Sicherheiten	424
15.3	Die vom Mieter gestellte Sicherheit im Sinne von Art. 257e OR	425
15.4	Mietkautionsversicherung	436
16	Mietzinsgestaltung und -überprüfung	437
16.1	Die verschiedenen Kategorien von Mieten	438
16.2	Die überprüfbaren Mieten im Besonderen	439
16.3	Mietzinskontrolle	441
17	Anfechtung des missbräuchlichen Mietzinses	449
17.1	Vorbemerkungen	450
17.2	Anfechtung des Anfangsmietzinses	452
17.3	Mietzinserhöhung	469
17.4	Andere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters	498
17.5	Mietzinsherabsetzung	506
18	Übersetzter Ertrag aus der Mietsache	525
18.1	Im Allgemeinen	526
18.2	Der Ertrag aus der Mietsache	527
18.3	Bestimmung des Eigenkapitals	532

18.4	Offensichtlich übersetzter Kaufpreis	543
18.5	Zulässiger Ertragssatz	546
18.6	Liegenschaftskosten	550
18.7	Massgeblicher Zeitpunkt für die Überprüfung («Stichtag»)	557
18.8	Bestimmung des zulässigen Mietzinses	558
18.9	Individuelle, objektbezogene Ertragsberechnung	558
18.10	Berechnungsbeispiele	560
19	Die übrigen Kriterien zur Festsetzung des Mietzinses	563
19.1	Einführung	566
19.2	Orts- oder Quartierüblichkeit	567
19.3	Hypothekarzins (Referenzzins)	578
19.4	Betriebs- und Unterhaltskosten	589
19.5	Mehrleistungen des Vermieters	597
19.6	Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten	611
19.7	Zahlungsplan	618
19.8	Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital	621
19.9	Empfehlungen in Rahmenmietverträgen	625
19.10	Umsatzabhängiger Mietzins	627
19.11	Einkommensabhängiger Mietzins	630
20	Indexierte und gestaffelte Mietzinse	633
20.1	Einführung	634
20.2	Indexierte Mietzinse	634
20.3	Gestaffelte Mietzinse	647
21	Verhältnis zwischen den verschiedenen Kriterien der Mietzinsfestlegung	653
21.1	Einführung in das Mietpreissystem	655
21.2	Kostenmiete und Vergleichsmiete	657
21.3	Abgrenzung zwischen Kosten- und Vergleichsmiete	658
21.4	Absolute und relative Anpassungsgründe	661
21.5	Absolute und relative Methode	662
21.6	Anwendung der relativen Methode	664
21.7	Wahl von Anpassungsgründen und Methode	672
21.8	Kumulierung verschiedener Anpassungsgründe	682
21.9	Kompensation verschiedener Anpassungsgründe	684
22	Koppelungsgeschäfte	687
22.1	Einführung	688
22.2	Definition	688
22.3	Anwendungsbereich	688
22.4	Die beteiligten Parteien	689

22.5	Voraussetzungen für die Nichtigkeit	690
22.6	Beispiele unzulässiger Koppelungsgeschäfte	691
22.7	Gültiges Koppelungsgeschäft	694
22.8	Folgen der Nichtigkeit des gekoppelten Geschäfts	695
22.9	Absolut zwingende Bestimmung	697
23	Untermiete und Übertragung der Miete sowie Übergang des Mietverhältnisses nach Handänderung	699
23.1	Im Allgemeinen	700
23.2	Untermiete	701
23.3	Übertragung der Miete	720
23.4	Übergang des Mietverhältnisses nach Handänderung	735
24	Vertragsbeendigung ohne Kündigung	745
24.1	Im Allgemeinen	746
24.2	Aufhebungsvertrag	746
24.3	Befristeter Mietvertrag	748
24.4	Unmöglichkeit der Vertragserfüllung	757
24.5	Rücktritt vom Vertrag	757
25	Kündigung: Allgemeine Grundsätze	759
25.1	Im Allgemeinen	760
25.2	Vertretung	760
25.3	Vertragsauflösung vor Mietbeginn	761
25.4	Kündigung eines bereits gekündigten Mietverhältnisses	762
25.5	Form der Kündigung	762
25.6	Kündigung der Familienwohnung	764
25.7	Kündigung besonderer Mietverhältnisse	771
25.8	Mehrere Personen aufseiten einer Vertragspartei	773
25.9	Empfang der Kündigung und Fristenlauf	776
25.10	Widerruf der Kündigung	780
25.11	Inhalt und Begründung der Kündigung	781
25.12	Teilkündigung	782
25.13	Bedingte Kündigung	784
26	Ordentliche Kündigung	787
26.1	Im Allgemeinen	788
26.2	Kündigungstermin	788
26.3	Kündigungsfrist	791
26.4	Nichteinhalten von Kündigungsfrist oder -termin	793

27	Ausserordentliche Kündigung des Vermieters	797
27.1	Grundsätze der ausserordentlichen Kündigungen	799
27.2	Kündigung wegen Zahlungsrückstands	805
27.3	Kündigung wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht	816
27.4	Kündigung nach Veräusserung der Mietsache	827
27.5	Kündigung aus wichtigen Gründen	834
27.6	Kündigung bei Konkurs des Mieters	839
27.7	Kündigung des Mietverhältnisses während der Nachlassstundung	843
28	Ausserordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin	845
28.1	Überblick	847
28.2	Vorzeitige Rückgabe	847
28.3	Die ausserordentliche Kündigung der Mieterin	862
28.4	Kündigung wegen Mängeln an der Mietsache	864
28.5	Kündigung nach den allgemeinen Regeln des OR	864
28.6	Kündigung bei Tod der Mieterin	866
28.7	Kündigung während der Erstreckung	870
28.8	Kündigung aus wichtigen Gründen	870
28.9	Kündigung des Mietverhältnisses während der Nachlassstundung	873
29	Anfechtbarkeit der Kündigung	875
29.1	Im Allgemeinen	876
29.2	Begründung der Kündigung	881
29.3	Kündigung gegen Treu und Glauben	887
29.4	Verfahren	922
29.5	Beweislast	926
29.6	Folgen der Aufhebung der Kündigung	928
29.7	Schadenersatz bei vorgeschobenem Kündigungsgrund oder offensichtlich rechtsmissbräuchlicher Anfechtung der Kündigung	929
30	Erstreckung des Mietverhältnisses	931
30.1	Einführung	933
30.2	Voraussetzungen	934
30.3	Gesetzlicher Ausschluss der Erstreckung	935
30.4	Abwendung durch Ersatzangebot	938
30.5	Härtegründe	940
30.6	Kriterien zur Bemessung der Härte (Interessenabwägung)	943
30.7	Vermieterinteressen	952
30.8	Dauer und Art der Erstreckung	956
30.9	Voraussetzungen einer Zweiterstreckung	960
30.10	Vereinbarung über die Erstreckung	961
30.11	Wirkung der Erstreckung	963

30.12	Erstreckung des Untermietverhältnisses	967
30.13	Verfahren	969
31	Besichtigungsrecht des Vermieters und Rückgabe der Mietsache	973
31.1	Das Besichtigungsrecht des Vermieters	975
31.2	Die Rückgabe der Mietsache	976
31.3	Der Zeitpunkt der Rückgabe	980
31.4	Verletzung der Rückgabepflicht	981
31.5	Das Rückgabeprotokoll	984
31.6	Die Mängelrüge des Vermieters	988
31.7	Die Haftung der Mieterin	992
31.8	Im Voraus eingegangene Verpflichtungen der Mieterin	1002
31.9	Die Ausweisung	1004
32	Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter	1009
32.1	Im Allgemeinen	1011
32.2	Erneuerungen und Änderungen der Mietsache (Art. 260a Abs. 1 OR)	1012
32.3	Änderung der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters	1015
32.4	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Art. 260a Abs. 2 OR)	1017
32.5	Änderung der Mietsache mit Zustimmung des Vermieters	1017
32.6	Entfernung beweglicher Einrichtungen	1018
32.7	Entfernung fest eingebauter Einrichtungen	1019
32.8	Mehrwertentschädigungsanspruch des Mieters (Art. 260a Abs. 3 OR)	1019
32.9	Rohbaumiete	1024
32.10	Sonderfälle	1027
33	Strafrechtlicher Schutz der Mieter	1031
33.1	Im Allgemeinen	1032
33.2	Art. 325 ^{bis} und 326 ^{bis} StGB	1033
33.3	Hausfriedensbruch	1038
33.4	Mietzinswucher	1039
33.5	Nötigung	1040
33.6	Strafbarkeit der Mieter	1041
Anhang 1:	Gesetzestexte	1044
	Bundesverfassung (BV)	1044
	Obligationenrecht (OR)	1045
	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	1063
	Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)	1073
	Strafbestimmungen (StGB)	1092
	Energiegesetz (EnG)	1094
	Energieverordnung (EnV)	1096

Anhang 2: Links zum Mietrecht	1099
Anhang 3: Formen und Fristen	1102
Formvorschriften	1102
Einhaltung von Fristen bei eingeschriebenen Sendungen	1103
Anhang 4: Paritätische Lebensdauertabelle	1105
Gesetzesregister	1113
Stichwortverzeichnis	1124