

Werner Portner

Wegleitung zum neuen Mietrecht

Ein Handbuch für Mieter, Vermieter, Mietämter,
Treuhandler, Notare und Rechtsanwälte

Verlag Paul Haupt Bern und Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	12
Einleitung	13
Das Mietrecht	17
Allgemeine Bestimmungen.	17
A. Begriff und Geltungsbereich.	17
Begriff	17
Geltungsbereich	17
B. Koppelungsgeschäfte.	21
C. Dauer des Mietverhältnisses.	23
D. Pflichten des Vermieters.	25
Übergabe in tauglichem Zustand.	25
Auskunftspflicht	27
Lasten und Abgaben.	27
E. Pflichten des Mieters.	29
Der Mietzins.	29
Nebenkosten.	31
Leerstehende Räume.	39
Detaillierte Abrechnung-Belege.	41
Zahlungsrückstand des Mieters.	43
Sicherheiten durch den Mieter.	43
Sorgfalt und Rücksichtnahme.	45
Meldepflicht	47
Duldungspflicht	49
F. Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Sache.	53
G. Mängel während der Mietdauer.	57
Kleine Mängel	57
Andere als kleine Mängel.	59
Nichtbehebung des Mangels.	61
Herabsetzung des Mietzinses-Schadenersatz	63

Anspruch eines Dritten . . . . .	.63
Die Hinterlegung des Mietzinses. . . . .	.65
H. Erneuerungen und Änderungen . . . . .	.69
Durch den Vermieter ausgeführt . . . . .	.69
Durch den Mieter ausgeführt . . . . .	.71
I. Wechsel des Eigentümers. . . . .	.73
K. Untermiete. . . . .	.77
L. Übertragung der Miete auf einen Dritten. . . . .	.81
M. Vorzeitige Rückgabe der Sache. . . . .	.83
N. Verrechnung. . . . .	.87
O. Beendigung des Mietverhältnisses. . . . .	.89
Ablauf der vereinbarten Dauer. . . . .	.89
Beendigung durch Kündigung. . . . .	.89
Die ordentliche Kündigung. . . . .	.91
Die einzelnen Kündigungsfristen und-termine. . . . .	.93
Wohnungen. . . . .	.93
Geschäftsräume. . . . .	.93
Andere unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten. . . . .	.95
Möblierte Zimmer und Einstellplätze. . . . .	.97
Die ausserordentliche Kündigung. . . . .	.99
Kündigung aus wichtigen Gründen. . . . .	.99
Konkurs des Mieters. . . . .	.99
Tod des Mieters. . . . .	.101
Die Form der Kündigung. . . . .	.103
Familienwohnung. . . . .	.105
Nichtbeachtung der Formvorschriften. . . . .	.105
P. Die Rückgabe der Mietsache. . . . .	.107
Zustand . . . . .	.107
Einrichtungen, die der Mieter veranlasste und bezahlte. . . . .	.109
Zeitpunkt der Rückgabe. . . . .	.111
Vorgehen bei der Rückgabe. . . . .	.111

Q. Das Retentionsrecht . . . . .	.113
Umfang des Retentionsrechts. . . . .	.113
Sachen, die nicht dem Mieter gehören. . . . .	.115
Vorgehen bei der Retention. . . . .	.115
 Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. . . . .	.119
 A. Missbräuchliche Mietzinse. . . . .	.119
Grundsatz . . . . .	.119
Nicht missbräuchliche Mietzinse. . . . .	.121
 B. Indexierte Mietzinse. . . . .	.135
Anfechtung eines Indexmietzinses. . . . .	.135
 C. Gestaffelte Mietzinse. . . . .	.137
Anfechtung eines gestaffelten Mietzinses. . . . .	.137
 D. Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen durch den Ver- mieter. . . . .	.139
Form der Mitteilung von Mietzinserhöhungen oder andern einseitigen Vertragsänderungen. . . . .	.141
Zeitpunkt der Zustellung. . . . .	.143
Unvollständige Mietzinsanpassung. . . . .	.145
 E. Anfechtung des Mietzinses. . . . .	.151
Das Begehren um Herabsetzung des Anfangsmietzinses (Herabsetzungsbegehren). . . . .	.151
Das Begehren um Herabsetzung des (noch) geltenden Mietzinses während der Vertragsdauer. . . . .	.153
Die Anfechtung einer angekündigten Mietzinserhöhung oder andern Forderung. . . . .	.155
 F. Mietzins während des Anfechtungsverfahrens. . . . .	.157
 Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. . . . .	.159
 A. Die Anfechtbarkeit der Kündigung. . . . .	.159
Kündigung durch den Vermieter oder durch den Mieter. . . . .	.159
Kündigung durch den Vermieter. . . . .	.161

B. Die Erstreckung des Mietverhältnisses . . . . .	.165
Erste Erstreckung . . . . .	.165
Zweite Erstreckung . . . . .	.167
Keine Erstreckung . . . . .	.167
Dauer der Erstreckung . . . . .	.171
Mietvertrag während der Erstreckungsdauer. . . . .	.173
C. Verfahren bei der Anfechtung einer Kündigung oder beim Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses. . . . .	.175
Anfechtung einer Kündigung. . . . .	.175
Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses. . . . .	.175
D. Familienwohnung . . . . .	.177
E. Untermiete. . . . .	.179
F. Unverzichtbarkeit auf Mieterrechte. . . . .	.179
Behörden und Verfahren. . . . .	.181
A.Grundsatz . . . . .	.181
B. Die Schlichtungsbehörde. . . . .	.181
Aufgaben-Befugnisse. . . . .	.181
Zusammensetzung. . . . .	.185
C. Gerichtsstand. . . . .	.187
D.Schiedsgericht . . . . .	.189
E. Das Verfahren. . . . .	.191
Prozessrecht . . . . .	.191
Einfaches und rasches Verfahren. . . . .	.191
Die Schlichtungsbehörde. . . . .	.191
Der Richter. . . . .	.193
F. Die Ausweisungsbehörde. . . . .	.195
Übergangsbestimmungen. . . . .	.197
Kündigungen. . . . .	.197

Mietzinse.	199
Anfangsmietzins.	199
Mietzinserhöhung.	199
Indexierte oder gestaffelte Mietzinse.	199
Die Strafbestimmungen.	201
Aufhebung des bisherigen Mietrechts.	203
Anhang.	205
Schlichtungsverfahren.	206
1. Übersicht Schlichtungsverfahren.	206
2. Begehren der Partei.	208
3. Eröffnungsbeschluss-Mitteilung an die Parteien.	210
4. Vorladung der Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung.	212
5. Verhandlungsprotokoll.	216
6. Vergleich - Beschluss.	218
7. Entscheid der Schlichtungsbehörde (Verlängerung Mietverhältnis).	220
8. Entscheid der Schlichtungsbehörde (Gutheissung bzw. Abweisung des Begehrens um Ungültigerklärung einer Kündigung).	222
9. Feststellung über das NichtZustandekommen einer Einigung.	223
10. Aufgaben der Schlichtungsbehörden gem. Art. 274 a OR.	224
Übersichten.	225
1. Anfechtung einer Kündigung oder Erstreckungsbegehren.	226
2. Erstreckung eines Mietverhältnisses.	228
3. Anfechtung einer Mietzinserhöhung während der Mietdauer.	229
4. Anfechtung eines Anfangsmietzinses.	230
5. Herabsetzungsbegehren.	231
Formulare.	233
1. Wohnungsübergabeprotokoll.	234
2. Checkliste für die Wohnungsrückgabe.	236
3. Formular für Mietinteressenten.	237
4. Heizkostenabrechnung (nicht verbrauchsabhängig).	238
5. Abrechnung Heiz-und Nebenkosten (verbrauchsabhängig).	239
6. Vollmacht.	240
7. Kündigung.	241
8. Mietzinserhöhung.	243

Musterbriefe.	245
Verzeichnis der Musterbriefe.	245
Erklärungen zu den Musterbriefen.	246
Tabellen.	271
Tabelle 1: Zinssätze für 1. Hypotheken.	272
Tabelle 2: Lebensdauer verschiedener Einrichtungen.	273
Tabelle 3: Wertvermehrnde Verbesserungen.	275
Tabelle 4: Fristen.	277
Konkordanztabellen	
Altes Recht-neue Gesetzesartikel.	281
Neue Gesetzesartikel-altes Recht.	283
Alte Verordnung (VMM)-Neues OR und neue Verordnung.	286
Neue Verordnung (VMWG)-altes Recht (BMM und VMM).	287
Gesetzestexte	
Obligationenrecht (Änderungen vom 15. Dezember 1989) Art. 253-274 g	289
Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG).	311
Sachregister.	319