
Glossar Mietrecht

Inhaltsverzeichnis

A

- Aberkennungsklage
- Absolute Erhöhungsgründe / absolute Methode
- AGB
- Allgemeine Kostensteigerungen
- Amtliche Befundaufnahme (Kanton Zürich)
- Amtliches Formular
- Andere einseitige Vertragsänderung
- Anfangsmietzins
- Anfechtung Mietzinserhöhung
- Aufhebungsvereinbarung
- Auskunftspflicht des Vermieters
- Ausserordentliche Kündigung
- Ausweisung
- Ausweisungsbehörde (im Kanton Zürich)

B

- Bankgarantie
- Baurecht (im Sinne von ZGB 779 ff.)
- Bedingung
- Befristung des Mietverhältnisses
- Begründung bei Mietzinserhöhung / einseitige Mietvertragsänderung
- „besenrein“
- Betreibung
- Beweislast

C und D

- Dringender Eigenbedarf

E

- Eigenbedarf des Vermieters
- Einführung neuer Nebenkosten
- Einheitliches Mietverhältnis
- Einwand des übersetzten Ertrages
- Einwand des ungenügenden Ertrages / Orts- und Quartierüblichkeit
- Empfangstheorie
- Entscheid der Schlichtungsbehörde
- Erhöhung der Betriebs- und Nebenkostenbeiträge
- Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch den Mieter (OR 260a)
- Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch den Vermieter (OR 260)
- Ersatzvornahme nach OR 259b lit. b
- Erstreckung des Mietverhältnisses
- Erstreckungsdauer
- Erstreckungsvereinbarung

F

- Familienwohnung
- Fälligkeit des Mietzinses
- Feststellung Nichteinigung durch die Schlichtungsbehörde
- Formularpflicht
- Fristlose Kündigung

G

- Gebrauchsleihe
- Gerichtsstand
- Gerichtsverfahren
- Geschäftsraum
- Gestaffelte Mietzinse

H

- Härtegründe des Mieters
- Hausordnung
- Heiz- und Nebenkosten
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Heiz- und Nebenkostenverteilung
- Herabsetzung des Mietzinses bei Mängeln
- Hinterlegung des Mietzinses

- Hypothekarzinssatz

I und J

- Indexierte Mietzinse

K

- Klageanerkennung
- Kleiner Unterhalt
- Konkurs des Mieters
- Konkurs des Vermieters
- Kostendeckende Bruttorendite
- Kündigung aus wichtigen Gründen (OR 266g)
- Kündigung des Mieters
- Kündigung des Vermieters
- Kündigung infolge Konkurs des Mieters (OR 266h)
- Kündigung infolge schwerem Mangel (OR 259b lit. a)
- Kündigung infolge schwerer Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters (OR 257f Abs. 3 und 4)
- Kündigung infolge Tod des Mieters
- Kündigung infolge Erwerbs der Mietsache (OR 261)
- Kündigung infolge Zahlungsrückstand des Mieters (OR 257d)
- Kündigungsanfechtung
- Kündigungsfristen- und -termine
- Kündigungsschutz
- Kündigungssperrfrist / Kündigungsmoratorium
- Kündigung während der Erstreckung
- Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens

L

- Lebensdauer
- Luxuriöse Wohnung

M

- Mangel am Mietobjekt
- Mängelarten
- Mängelrechte
- Mietvertrag
- Mietzinsanfechtung

- Mietzinserhöhung
- Mietzinsherabsetzung
- Mietzinsvorbehalt
- Möbliertes Zimmer

N

- Nachbarrecht
- Nachmieter
- Nebenkosten (vgl. Heiz- und Nebenkosten)
- Nichtig Kündigung
- Nichtig Mietzinserhöhung
- Nichtigkeit
- Nichtlandwirtschaftliche Pacht

O und P

- Orts- und quartierübliche Mietzinse
- Pacht
- Protokolle

Q und R

- Rachekündigung
- Raumtemperatur
- Referenzzinssatz
- Relative Erhöhungsgründe / Relative Methode
- Retentionsrecht des Vermieters
- Rohbaumiete
- Rückgabe der Mietsache

S

- Schadenersatzanspruch des Mieters bei Mängeln
- Schadenersatzanspruch des Vermieters bei ausserordentlichen Kündigungen infolge Zahlungsverzug und Sorgfaltspflichtverletzung
- Schlichtungsbehörde
- Sicherheiten durch den Mieter
- Solidarhaftung
- Sorgfalt- und Rücksichtnahmepflicht des Mieters
- Sperrfrist

- Suchbemühungen

T

- Teilkündigung
- Teuerungsausgleich

U

- Übertragung der Miete auf einen Dritten
- Übertragung eines Geschäftsmietverhältnisses auf einen Dritten (OR 263)
- Übersetzter Ertrag aus der Mietsache
- Unechte Option
- Untermiete
- Unwirksame Kündigung

V

- Veräusserung der Mietsache
- Vertragsauflösung
- Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch
- Vorsorgliche Massnahmen
- Vorzeitige Rückgabe (OR 264)

W

- Wertvermehrende Investitionen
- Wohnrecht (ZGB 776 ff.)

X, Y und Z

- Zahlungsverzug
- Zuständigkeit

A**Aberkennungsklage**

Wird einem Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung erteilt, kann der Schuldner innert 20 Tagen nach der Rechtsöffnung auf dem Weg des ordentlichen Prozesses beim Gericht des Betreibungsortes auf Aberkennung der Forderung klagen (SchKG 83 Abs. 2). Mit ihr wird nach kantonalem Prozessrecht ein ordentliches Verfahren eingeleitet. Das Gericht entscheidet über Bestand der Forderung. Bei mietrechtlichen Streitigkeiten ist die Klage innert 20 Tagen bei der Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache einzureichen.

Absolute Erhöhungsgründe / absolute Methode

Kriterien zur Mietzinsfestlegung mit welchen überprüft wird, ob der Mietzins an sich missbräuchlich ist. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Gesamtbeurteilung per einen bestimmten Stichtag. Folgende Kriterien werden deshalb als absolut bezeichnet: Erzielung eines angemessenen Ertrags (OR 269), Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite (OR 269a lit. c) sowie Erzielung eines Mietzinses im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit.

vgl. Einwand des übersetzten Ertrages
vgl. Relative Erhöhungsgründe / relative Methode
vgl. Kostendeckende Bruttorendite
vgl. Übersetzter Ertrag aus der Mietsache

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen; sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen. Werden im Mietrecht seitens der Vermieter verwendet.

Allgemeine Kostensteigerungen

Relativer Erhöhungsgrund nach OR 269a lit. b; mit diesem Mietzinserhöhungsgrund kann der Vermieter die Teuerung auf diejenigen Kosten, welche vom Mieter mit dem Nettomietzins bezahlt werden, auf den Mieter umwälzen. Demgemäss kann die Teuerung auf Betriebs- und Nebenkosten, welche separat abgerechnet werden, nicht überwältzt werden. In der Regel wird in der Praxis eine Pauschale von 0,5 bis 1 % pro Jahr zugelassen.

Amtliche Befundaufnahme (Kanton Zürich)

Der Gemeinde- oder Stadtammann nimmt auf Verlangen einer Partei, einen Befund auf über den tatsächlichen Zustand eines Objektes (Raum, Gegenstand, Grundstücksteil, etc.) auf oder hält einen bestimmten Zustand fest. Er protokolliert dabei seine Wahrnehmungen. Das Protokoll dient zur Beweissicherung.

Amtliches Formular

Für folgende Erklärungen hat der Vermieter ein amtliches, von einer kantonalen Behörde genehmigtes Formular zu verwenden: Kündigung (OR 266l), Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen (OR 269d).

In einigen Kantonen ist bei Abschluss eines neuen Mietvertrages ebenfalls ein amtliches Formular zu verwenden (OR 270 Abs. 2); z.B. Genf, Waadt, Zug.

Andere einseitige Vertragsänderung

Vertragsänderungen, mit denen der Vermieter einseitig seine Leistungen reduzieren resp. die Leistungen des Mieters erhöhen will (z.B. Einführung neuer Nebenkosten, Entzug eines Veloabstellplatzes, etc.). Diese Änderungen dürfen nicht so wesentlich sein, dass der Mieter in deren Anbetracht das Mietverhältnis nicht abgeschlossen hätte. Wenn Sie zu einer Mehrbelastung des Mieters führen, müssen sie auf dem amtlichen Formular angezeigt werden und der Mieter kann sie innert 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten.

Anfangsmietzins

Zwischen Mieter und Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarter Mietzins. Kann unter den Voraussetzungen von OR 270 angefochten werden.

Anfechtung Mietzinserhöhung

Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen (vgl. unten Mietzinserhöhung). Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen nach deren Zustellung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde als nichtig oder missbräuchlich anfechten.

Aufhebungsvereinbarung

Einigen sich der Mieter und Vermieter auf die Auflösung des Mietverhältnisses, können sie dies in einer Aufhebungsvereinbarung festhalten. Schriftform ist nicht zwingend, aber von Vorteil (Beweis).

Auskunftspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat die Pflicht dem Mieter den auf dessen Verlangen die Höhe des Mietzinses seines Vormieters und ein allfällig erstelltes Übergabeprotokoll (bei Beendigung des Vormietverhältnisses) vorzulegen.

Ausserordentliche Kündigung

Kündigt eine Partei das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten oder gesetzlichen Fristen und Termine, wird von einer ausserordentlichen Kündigung gesprochen.

vgl. Kündigung aus wichtigen Gründen (OR 266g)

vgl. Kündigung infolge Konkurs des Mieters (OR 266h)

vgl. Kündigung infolge schwerem Mangel (OR 259b lit. a)

vgl. Kündigung infolge schwerer Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters (OR 257f Abs. 3 und 4)
vgl. Kündigung infolge Tod des Mieters
vgl. Kündigung infolge Zahlungsrückstand des Mieters (OR 257d)

vgl. www.mietvertragskuendigung.ch

Ausweisung

Verlässt der ehemalige Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses (resp. ein anderer Unbefugter) das Mietobjekt nicht, kann der Vermieter diesen ausweisen lassen. Mittels gerichtlichem Entscheid wird ihm dann unter Androhung der Zwangsvollstreckung durch das Gemeinde- bzw. Stadtmannamt (im Kanton Zürich) befohlen, das Mietobjekt zu verlassen.

Ausweisungsbehörde (im Kanton Zürich)

Ist der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar, kann der Vermieter die Ausweisung beim Einzelrichter im summarischen Verfahren beantragen. Die Beweismittel sind diesfalls beschränkt (vgl. ZPO 209; keine Zeugen). Bei ausserordentlichen Kündigungen durch den Vermieter (z.B. nach OR 257f Abs. 3 oder 257d) entscheidet der Einzelrichter aber mit voller Kognition, d.h. auch der Zeugenbeweis ist zulässig (vgl. OR 274g).

Ist die Beendigung des Mietverhältnisses umstritten (v.a. wenn der Mieter die Missbräuchlichkeit der Kündigung geltend macht) oder die Rechtslage unklar hat die Ausweisung im ordentlichen Verfahren zu erfolgen (zuerst Schlichtungsbehörde und dann zuständiges Gericht).

B

Bankgarantie

Abstraktes Zahlungsversprechen einer Bank, dass sie einen gewissen Betrag auszahlen wird, wenn gewisse Voraussetzungen eintreten. Die Bank kann keine Einwendungen aus dem Grundgeschäft (z.B. Mietvertrag) geltend machen. Keine besonderen Formvorschriften nötig.

Baurecht (im Sinne von ZGB 779 ff.)

Ein Grundstück kann mit einem Baurecht (Dienstbarkeit) belastet werden. Dadurch erhält eine Person das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Somit fallen der Eigentümer des Bauwerkes und derjenige des Bodens auseinander. Im Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang des Baurechtes sowie der Baurechtszins geregelt.

Bedingung

Eine Wirkung wird abhängig gemacht vom Eintritt eines zukünftigen und ungewissen Ereignisses. Es gibt aufschiebende und auflösende Bedingungen, d.h. entweder tritt die Wirkung erst mit Eintritt der Bedingung ein oder die Wirkung besteht von Anfang an und wird mit Eintritt der Bedingung aufgelöst.

Die Parteien können vereinbaren, dass ein Mietverhältnis erst mit Eintritt einer bestimmten Bedingung entsteht (z.B. Zahlung des Mietzinsdepots) oder mit Eintritt eines bestimmten Ereignisses (z.B. Fertigstellung eines Hauses, in welches der Mieter umziehen will) aufgelöst wird. Das Mietverhältnis muss dann nicht mittels Kündigung beendet werden, kann aber erstreckt werden (vgl. BGE 121 III 263 f.).

Befristung des Mietverhältnisses

Im Gegensatz zur Bedingung tritt bei der Befristung der vereinbarte Zeitpunkt mit Sicherheit ein (z.B. Ende 2012, 31. August 2013, der Tod, etc.).

Die Parteien können vereinbaren, dass das Mietverhältnis auf einen bestimmten Termin oder mit Ablauf einer bestimmten Dauer endet. Das Mietverhältnis muss dann nicht mittels Kündigung beendet werden, kann aber erstreckt werden (vgl. OR 273 Abs. 2).

Eine sog. unechte Befristung liegt vor, wenn die Parteien eine feste Vertragsdauer vereinbaren (z.B. ein Jahr) und zugleich vorwegnehmen, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer weitergeführt werden soll. Ein solches Mietverhältnis bedarf der Kündigung.

Begründung bei Mietzinserhöhung / einseitige Mietvertragsänderung

Die Begründung der Mietzinserhöhung hat klar und verständlich zu sein. Werden mehrere Erhöhungsgründe angeführt (Achtung: keine Kumulierung von absoluten und relativen Erhöhungsgründen) muss jeder Erhöhungsanteil in Franken oder Prozenten ausgewiesen werden. Auch einseitige Vertragsänderungen (z.B. Einführung neuer Nebenkosten) müssen klar und verständlich begründet werden.

„besenrein“

Vereinbaren der Mieter und Vermieter, dass die Wohnung besenrein abgegeben werden kann, hat der Mieter lediglich die Grundreinigung mit dem Besen resp. Staubsauger durchzuführen.

Betreibung

Schweizerische Form der Zwangsvollstreckung, um Geldforderungen einzutreiben. Wird mittels Betreibungsbegehren beim zuständigen Betreibungsamt eingeleitet.

Beweislast

Entscheidend in vielen Prozessen ist, wer einen umstrittenen Sachverhalt zu beweisen hat. Dieser trägt dann die Beweislast. Die Grundregel gemäss ZGB 8 lautet: „Wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, hat derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet.“

C und D

Dringender Eigenbedarf

Eigenbedarf meint, dass der Vermieter das Haus oder die Wohnung für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägere braucht. Aufgrund eines dringenden Eigenbedarfs (d.h. der Eigenbedarf ist ernsthaft, konkret und aktuell, wobei es keine Zwangs- oder Notlage des Vermieters braucht) kann der Vermieter auch während eines hängigen Verfahrens oder während einer Sperrfrist nach OR 271a lit. e das Mietverhältnis kündigen. Ausserdem kann bei Verkauf der Wohnung der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägere geltend machen kann (OR 261 Abs. 2 lit. a).

E

Eigenbedarf des Vermieters

Der Eigenbedarf des Vermieters (dieser muss nicht dringend sein) stellt einen gültigen ordentlichen Kündigungsgrund dar. Bei der allfälligen Erstreckung des Mietverhältnisses hat ihn die Schlichtungsbehörde resp. Gericht zu berücksichtigen.

Einführung neuer Nebenkosten

Will der Vermieter neue Nebenkosten einführen resp. vom System der Pauschal- zu den Akontobeiträgen (oder umgekehrt) wechseln, handelt es sich um eine einseitige Vertragsänderung.

vgl. Andere einseitige Vertragsänderungen

Einheitliches Mietverhältnis

Wird eine Sache nach dem Willen der Parteien zusammen mit einer Wohnung oder Geschäftsraum vermietet, so dass das eine ohne das andere nicht ge- resp. vermietet worden wäre, spricht man von einem einheitlichen Mietverhältnis (z.B. wenn ein Garagenplatz in einem Haus vermietet wird, den der Mieter ohne Zugang zum Haus nicht benutzen kann). Wird in einem solchen Fall nur ein Teilobjekt (z.B. der Garagenplatz) gekündigt, handelt es sich um eine nichtige Teilkündigung.

Einwand des übersetzten Ertrages

Begründet der Vermieter eine Mietzinserhöhung mit sog. relativen Kriterien (Erhöhung Referenzzinssatz, Teuerungsausgleich, allgemeine Kostensteigerungen, wertvermehrende Investitionen) kann der Mieter den Einwand des übersetzten Ertrages erheben. Damit macht er geltend, dass der Vermieter aus seinem Wohn- oder Geschäftsraum einen Nettoertrag erzielt, welcher mehr als ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz liegt.

vgl. Absolute Erhöhungsgründe
vgl. Übersetzter Ertrag aus der Mietsache
vgl. www.mietzinse.ch

Einwand des ungenügenden Ertrages / Orts- und Quartierüblichkeit

Verlangt der Mieter eine Mietzinsherabsetzung (aufgrund der gesunkenen relativen Kriterien, wie v.a. dem Referenzzinssatz) kann der Vermieter den Einwand des ungenügenden Ertrages erheben resp. geltend machen, dass der Mietzins nicht den orts- und quartierüblichen Mietzinsen entspreche. Die Beweislast trägt diesfalls der Vermieter.

vgl. Absolute Erhöhungsgründe
vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Empfangstheorie

Gemäss der Empfangstheorie gilt eine Willenserklärung (z.B. ein Brief) als zugegangen, wenn sie dem Empfänger übergeben oder in dessen Machtbereich gelangt. Kann ein eingeschriebener Brief nicht zugestellt werden, weil der Empfänger ihn innert der postalischen Zustellfrist nicht abholt, so gilt die Zustellung mit Ablauf der 7-tägigen Abholfrist als erfolgt (sog. Zustellfiktion).

Entscheid der Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde hat Entscheidkompetenz in folgenden Verfahren: Anfechtung einer Kündigung, Erstreckungsbegehren sowie Hinterlegung von Mietzinsen. In diesen Fällen erlässt sie, sofern sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht einigen, einen summarisch begründeten Entscheid. Dieser wird rechtskräftig, wenn ihn die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen an das zuständige Gericht weiterzieht.

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch

Erhöhung der Betriebs- und Nebenkostenbeiträge

vgl. Andere einseitige Vertragsänderung
vgl. www.mietnebenkosten.ch

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch den Mieter (OR 260a)

Der Mieter darf bauliche Erneuerung oder Änderungen an der Mietsache (z.B. eine Wand blau anstreichen) nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Fehlt eine solche Zustimmung, kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Der Vermieter kann das Mietobjekt aber auch mit den Erneuerungen resp. Änderungen übernehmen, ohne dem Mieter darf eine Entschädigung bezahlen zu müssen. Stimmt der Vermieter der Erneuerung oder Änderung der Sache schriftlich zu und weist das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch den Vermieter (OR 260)

Der Vermieter darf Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Er hat bei solchen Arbeiten Rücksicht auf den Mieter zu nehmen.

Ersatzvornahme nach OR 259b lit. b

Liegt am Mietobjekt ein Mangel vor (d.h. eine Abweichung des Ist-Zustandes vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand), hat der Mieter einen Beseitigungsanspruch, sofern es sich nicht um einen sog. kleinen Mangel resp. um einen vom Mieter verschuldeten Mangel handelt. Hat der Vermieter vom Mangel Kenntnis und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, kann der Mieter den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen, sofern es sich nicht um einen sog. schweren Mangel handelt.

Erstreckung des Mietverhältnisses

Wird das Mietverhältnis infolge Kündigung resp. Fristablauf beendet, kann der Mieter die Erstreckung (sprich Verlängerung) des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, welche durch die Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen sind. Sie ist aber in Spezialfällen (z.B. Kündigung infolge Zahlungsrückstand oder schwerer Sorgfaltspflichtverletzung) ausgeschlossen. Will der Mieter eine Erstreckung, hat er das Erstreckungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung resp. spätestens 60 Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses (bei einem befristeten Mietverhältnis) einzureichen.

Erstreckungsdauer

Die Erstreckung dauert bei Wohnräumen maximal 4, bei Geschäftsräumen maximal 6 Jahre. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden.

Erstreckungsvereinbarung

Der Mieter und Vermieter können ohne gerichtliches Verfahren eine Einigung über die Erstreckung des Mietverhältnisses treffen, allerdings nicht vor Kündigung resp. erst gegen Ende des befristeten Mietverhältnisses. Im Falle einer derartigen Vereinbarung sind die Parteien nicht an die gesetzliche Maximaldauer gebunden. Eine kurze Erstreckung kann unter Umständen mit Geld entschädigt werden. Jedenfalls empfiehlt es sich, die Vereinbarung schriftlich festzuhalten.

Während einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren können die Parteien ebenfalls einen Vergleich über die Erstreckungsdauer abschliessen (oftmals verbunden mit Anerkennung der Gültigkeit der Kündigung).

vgl. www.mieterstreckung.ch

F**Familienwohnung**

Darunter versteht man eine Wohnung, welche einem verheirateten Paar (oder eingetragenen Partnern) als Wohnsitz dient. Eine solche Wohnung kann ein Ehegatte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen kündigen. Die Kündigung des Vermieters (sowie die Fristansetzung nach OR 257d) muss beiden Ehegatten separat zugestellt werden. Der Ehegatte (welcher nicht Mieter ist) kann ebenfalls die Kündigung anfechten und Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Erstreckungsvereinbarung müssen aber beide Ehegatten zustimmen.

Fälligkeit des Mietzinses

Wird im Mietvertrag nichts spezielles vereinbart, sind Mietzinse erst am Ende jedes Monats, spätestens am Ende der Mietzeit zu bezahlen, wenn kein anderer Termin ortsüblich ist (im Kanton Zürich ist es ortsüblich, dass der Mietzins zum Voraus auf den ersten des Monats bezahlt werden). Meistens wird im Mietvertrag festgehalten, dass Mietzinse zum Voraus auf den ersten des Monats zu bezahlen sind.

Feststellung Nichteinigung durch die Schlichtungsbehörde

Hat die Schlichtungsbehörde keine Entscheidkompetenz (vgl. oben) und kommt anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Einigung zwischen den Parteien zustande, stellt sie dies fest. Die Partei, welche auf ihrem Begehren beharrt, kann dann innert 30 Tagen an das zuständige Gericht gelangen.

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch

Formularpflicht

vgl. Amtliches Formular

Fristlose Kündigung

vgl. Ausserordentliche Kündigung

G

Gebrauchsleihe

Bei der Gebrauchsleihe überlässt der Verleiher dem Entlehner ebenfalls eine Sache zum Gebrauch (analog zum Mietvertrag), allerdings geschieht dies unentgeltlich. Geregelt ist dieses Vertragsverhältnis in OR 305 ff.

Gerichtsstand

Damit ist die örtliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde resp. Gerichts gemeint. Für nationale Verhältnisse wird diese in GestG 21 und 23 geregelt. Bei internationalen Verhältnissen bestimmt sich die örtliche Zuständigkeit entweder nach dem Lugano-Übereinkommen oder dem IPRG.

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch

vgl. www.miet-prozess.ch

Gerichtsverfahren

Das mietrechtliche Gerichtsverfahren schliesst sich an das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde an. Es ist im Gegensatz zum Schlichtungsverfahren kostenpflichtig.

vgl. www.miet-prozess.ch

Geschäftsraum

Dies ist ein Raum (d.h. vertikal und horizontal abgeschlossen), welcher entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarung für Geschäftszwecke benützt wird. Auf Wohn- und Geschäftsräume finden diverse Spezialregeln Anwendung (z.B. Kündigungsfristen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz).

vgl. www.geschaeftsraum-miete.ch

Gestaffelte Mietzinse

Vereinbarung, dass sich der Mietzins regelmässig um einen bestimmten Betrag erhöht, wobei maximal eine Erhöhung pro Jahr zulässig ist. Ausserdem muss der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre durch den Vermieter nicht kündbar sein.

vgl. www.mietzinse.ch

H

Härtegründe des Mieters

Im Rahmen der Überprüfung, ob eine Erstreckung des Mietverhältnisses angebracht ist, überprüft die Schlichtungsbehörde resp. das Gericht die sog. Härtegründe des Mieters. D.h. der Mieter hat darzulegen, dass ihn die Beendigung des Mietverhältnisses in einer Weise trifft, welche nicht durch die Interessen des Vermieters gerechtfertigt wäre. Wesentliches Kriterium dabei sind die Suchbemühungen des Mieters nach einem zumutbaren Ersatzobjekt. Die weiteren Kriterien ergeben sich aus OR 272 Abs. 2.

vgl. www.mieterstreckung.ch

Hausordnung

Hier werden die Regeln für das Zusammenleben innerhalb einer Hausgemeinschaft festgehalten. Die Hausordnung kann in den Mietvertrag integriert werden.

vgl. www.haus-ordnung.ch

Heiz- und Nebenkosten

Dies sind sämtliche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängende Kosten. Damit der Mieter sie zu tragen hat, müssen sie im Mietvertrag besonders vereinbart werden. Die Bezahlung erfolgt entweder im Rahmen von Pauschal- oder Akontozahlungen.

vgl. www.mietnebenkosten.ch

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Haben die Parteien für die vereinbarten Nebenkosten Akontozahlungen vereinbart, hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Der Mieter ist berechtigt, beim Vermieter Einsicht in die Belege zu nehmen.

Heiz- und Nebenkostenverteilung

Werden die Heiz- und Nebenkosten nicht individuell ermittelt (mittels Zähler), hat der Vermieter einen angemessenen Verteilschlüssel (z.B. nach Rauminhalten der einzelnen Wohnungen) anzuwenden.

Herabsetzung des Mietzinses bei Mängeln

Bestehen am Mietobjekt Mängel (d.h. eine Abweichung des Ist-Zustandes vom vereinbarten Soll-Zustand), welche weder vom Mieter selber verursacht wurden noch kleiner Unterhalt darstellen und von denen der Vermieter Kenntnis hat, kann der Mieter eine Mietzinsherabsetzung entsprechend der Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit verlangen.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Hinterlegung des Mietzinses

Bestehen am Mietobjekt Mängel, welche der Vermieter zu beseitigen hätte, kann der Mieter die zukünftigen Mietzins bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen. Die Hinterlegung dient als Druckmittel zur Mängelbeseitigung.

vgl. www.mietzinshinterlegung.ch

Hypothekarzinssatz

Nach dem Prinzip der Kostenmiete sollen sich die Mietzinse gemäss denen auf die Liegenschaften anfallenden Kosten entwickeln. Ein solches Kriterium ist deshalb die Entwicklung des Hypothekarzinssatzes resp. diejenige des vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Referenzzinssatzes. Der Referenzzinssatz gelangt überall dort zur Anwendung, wo früher der Zinssatz der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank (in der Regel die Kantonalbank) massgebend war. Somit bei Kostenveränderungen in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinssatzes (OR 269a lit. a und VMWG 12 Abs. 1), bei der Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrags (OR 269), bei der Berechnung der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (OR 269a lit. b und VMWG 14 Abs. 4) sowie bei der Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (OR 269a lit. c).

vgl. www.mietzinse.ch

vgl. www.referenz-zinssatz.ch

I und J

Indexierte Mietzinse

Mietvertragliche Vereinbarung, dass der Mietzins regelmässig dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wird. Dies ist nur bei Mietverträgen zulässig, welche seitens der Vermieterschaft während mindestens fünf Jahren nicht gekündigt werden können.

vgl. www.mietzinse.ch

K

Klageanerkennung

Eine Klage kann durch den Beklagten voll oder teilweise anerkannt werden. Anerkennt der Vermieter eine Klage des Mieters, löst dies ein Kündigungsmoratorium während dreier Jahre aus. Oftmals wird im Rahmen einer Mietzinserhöhungsanfechtung seitens des Mieters ein Teil der Mietzinserhöhung anerkannt, was dessen Risiken im Hinblick auf die gerichtliche Kosten- und Entschädigungsfolgen minimiert.

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch

vgl. www.miet-prozess.ch

Kleiner Unterhalt

Die Reinigung des Mietobjektes sowie die Behebung von sog. kleinen Mängel hat der Mieter selber resp. auf eigene Kosten durchzuführen. Ein kleiner Mangel liegt vor, wenn er durch den Mieter ohne grösseren Aufwand beseitigt werden kann. Allgemein wird davon ausgegangen, dass eine Reparatur bis CHF 200.- noch als klein anzusehen ist.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Konkurs des Mieters

Fällt der Mieter in Konkurs, kann der Vermieter nach OR 266h das Mietverhältnis kündigen.

vgl. www.mieterkonkurs.ch

Konkurs des Vermieters

Fällt der Vermieter in Konkurs, dauert das Mietverhältnis weiter an (ohne, dass die Konkursverwaltung gemäss SchKG 211 Abs. 2 in den Mietvertrag eintritt) und geht bei Verwertung der betroffenen Liegenschaft auf den Erwerber über.

Kostendeckende Bruttorendite

Absoluter Mietzinsanpassungsgrund, welcher nur bei neueren Bauten Anwendung findet. Der Vermieter solcher Bauten darf eine Bruttorendite erzielen, welche 2 % über dem Referenzzinssatz liegt.

vgl. Absolute Erhöhungsgründe / Absolute Methode
vgl. Einwand des übersetzten Ertrages
vgl. Kostendeckende Bruttorendite
vgl. Übersetzter Ertrag aus der Mietsache

Kündigung aus wichtigen Gründen (OR 266g)

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist (Wohnräume: 3 Monate / Geschäftsräume: 6 Monate) auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Dieser ausserordentliche Kündigungsgrund ist subsidiär und darf nur bei sehr schweren, nicht vorhersehbaren Störungen des Mietverhältnisses angewendet werden.

Kündigung des Mieters

Will der Mieter das Mietverhältnis kündigen, hat er dies schriftlich zu tun.

Kündigung des Vermieters

Will der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, hat er dies auf dem amtlichen Formular zu tun. Die Kündigung muss an beide Ehegatten mit separater Post zugestellt werden.

Kündigung infolge Konkurs des Mieters (OR 266h)

Fällt der Mieter nach Übergabe des Mietobjektes in Konkurs und erfolgt durch den Mieter resp. die Konkursverwaltung innert angemessener Frist keine Sicherheitsleistung, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

vgl. www.mieterkonkurs.ch

Kündigung infolge schwerem Mangel (OR 259b lit. a)

Besteht am Mietobjekt ein schwerer Mangel (vgl. dazu www.mietzinsreduktion.ch) und erfolgt innert angemessener Frist keine Behebung desselben, kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

vgl. www.mietvertragskuendung.ch

Kündigung infolge schwerer Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters (OR 257f Abs. 3 und 4)

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, kann der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen das

Mietverhältnis mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Fügt der Mieter der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter fristlos kündigen.

Kündigung infolge Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Es geht auf die Erben des Mieters über, wobei diese die Möglichkeit haben, nach OR 266i auf den nächsten gesetzlichen Termin mit der gesetzlichen Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Will der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, hat er entweder eine ordentliche Kündigung auszusprechen oder kann sich allenfalls auf OR 266g berufen.

vgl. www.mietvertragskuendigung.ch

Kündigung infolge Erwerbs der Mietsache (OR 261)

Veräussert der Vermieter die Mietsache oder wird sie ihm in einem Zwangsvollstreckungsverfahren entzogen, geht das Mietverhältnis auf den Erwerber über. Sind Wohn- oder Geschäftsräume betroffen, kann der Erwerber das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann. Kündigt der Erwerber das Mietverhältnis früher, als es der Mietvertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, haftet der Veräusserer gegenüber dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden. Ist das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt, ist eine Kündigung nach OR 261 nicht möglich.

vgl. Veräusserung der Mietsache
vgl. www.eigenbedarf.ch

Kündigung infolge Zahlungsrückstand des Mieters (OR 257d)

Ist der Mieter mit Mietzinsen oder Nebenkosten im Rückstand, kann ihm der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen schriftliche eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Mieter nicht innert angemessener Frist, so kann der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen mit einer (weiteren) Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Kündigungsanfechtung

Gemäss OR 271 darf eine Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, d.h. missbräuchlich sein. In OR 271a werden diverse Anwendungsfälle dieses Grundsatzes statuiert (z.B. ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn der Vermieter aus Rache kündigt, weil der Mieter ein ihm zustehendes Recht gegenüber ihm geltend gemacht hat). Will eine Partei eine Kündigung als missbräuchlich anfechten, hat sie innert 30 Tagen ab Erhalt derselben bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein entsprechendes Begehren einzureichen. Verpasst sie diese Frist, ist das Anfechtungsrecht verwirkt (d.h. unwiderruflich verloren). Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit der Kündigung kann auch nach abgelaufener Anfechtungsfrist noch geltend gemacht werden.

vgl. www.mietvertragskuendigung.ch

Kündigungsfristen- und -termine

Mit Kündigungsfrist ist der Zeitraum gemeint, welcher zwischen dem Empfang der Kündigung und dem Kündigungstermin einzuhalten ist. Mit Kündigungstermin ist der Zeitpunkt gemeint, auf welchen das Mietverhältnis beendet werden soll. Will der Mieter einer Wohnung also Ende September ausziehen, kündigt er das Mietverhältnis im Juni mit einer Frist von 3 Monaten per 31. September.

Bei der Miete von Wohnungen ist mindestens eine Frist von drei Monaten einzuhalten, bei der Miete von Geschäftsräumen mindestens eine solche von sechs Monaten und bei der Miete von möblierten Zimmern eine solche von zwei Wochen.

Die Kündigungstermine werden normalerweise im Mietvertrag festgehalten. Ansonsten gelten OR 266a ff.

Kündigungsschutz

Der Titel für den dritten Abschnitt des Mietrechts (OR 271 ff.) lautet Kündigungsschutz. Damit sind also die Regeln betreffend Anfechtung einer Kündigung sowie Erstreckung des Mietverhältnisses gemeint.

Kündigungssperrfrist / Kündigungsmoratorium

Gemäss OR 271a Abs. 1 lit. e ist eine Kündigung des Vermieters anfechtbar (vgl. oben Kündigungsanfechtung), wenn sie *innerhalb von drei Jahren* nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnisses zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, in welchem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, seine Forderung zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat, auf die Anrufung des Richters verzichtet hat oder mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen hat resp. sich sonstwie geeinigt hat. Das 3-jährige Kündigungsmoratorium gilt auch, wenn sich die Parteien ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis einigen. Der Mieter hat diese Einigung dann allerdings mit einem Schriftstück nachzuweisen.

Kündigung während der Erstreckung

Während der Erstreckung eines Mietverhältnisses kann dieses durch den Vermieter nur gemäss OR 257d, 257f oder 266h ausserordentlich gekündigt werden. Der Mieter kann das erstreckte Mietverhältnis ebenfalls ausserordentlich gemäss OR 259b lit. a, 266g oder 266i kündigen.

Ausserdem kann der Mieter nach OR 272d vor Ende der festgelegten Erstreckungsdauer aus dem Mietobjekt ausziehen. Seine Zinszahlungspflicht endet mit dem fristgerechten Auszug (er hat dafür auch keinen Nachmieter nach OR 264 zu stellen). Wurde eine Erstreckung von bis zu einem Jahr festgelegt, kann der Mieter mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats ausziehen. Wurde eine Erstreckung von mehr als einem Jahr festgelegt, kann der Mieter mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin ausziehen. Diese Fristen und Termine können in der Erstreckungsvereinbarung abgeändert werden.

vgl. www.mieterstreckung.ch

Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens

Gemäss OR 271a Abs. 1 lit. d ist eine Kündigung anfechtbar (vgl. oben Kündigungsanfechtung), wenn sie der Vermieter während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausspricht.

L

Lebensdauer

Die sog. Lebensdauer gibt die statistische Nutzungsdauer eines Objektes (z.B. Lavabo) an. Die sog. „Paritätische Lebensdauertabelle“ (herausgegeben vom Hauseigentümer- und Mieterverband) dient als Richtlinie bei der Bestimmung des Zustandswerts einer gemieteten Sache (gemäss folgendem Schema: Neuwert geteilt durch statische Lebenserwartung multipliziert mit der tatsächlichen Lebensdauer).

Luxuriöse Wohnung

Luxuriöse Wohnungen (d.h. mit ausserordentlichem Komfort) mit sechs oder mehr Wohnräumen fallen nicht unter die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (OR 269 ff.). Diese Mietzinse können frei vereinbart werden.

M

Mangel am Mietobjekt

Ein Mangel am Mietobjekt liegt vor, wenn der Ist-Zustand vom vereinbarten Soll-Zustand abweicht.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Mängelarten

Mängel werden unterteilt in kleine, mittlere und grosse Mängel. Kleine Mängel sind Ausbesserungen am Mietobjekt, die vom Mieter ohne grossen Aufwand (d.h. mit maximal CHF 200.-) behoben werden können. Mittlere und grosse Mängel hat der Vermieter zu beheben. Grosse Mängel beeinträchtigen die Tauglichkeit zum Gebrauch erheblich oder schliessen sie ganz aus. Solche Mängel können den Mieter zur fristlosen Kündigung nach OR 259b lit. a berechtigen.

Mängelrechte

Ein mittlerer oder schwerer Mangel, welcher nicht vom Mieter verursacht wurde und von dem der Vermieter Kenntnis hat, kann zu folgenden Mängelrechten führen: (1) Beseitigungsanspruch, (2) Mietzinsherabsetzungsanspruch, (3) Schadenersatzanspruch, (4) Mietzinshinterlegungsanspruch, (5) Ersatzvornahmeanspruch, (6) Kündigungsrecht und (7) Rechtsstreitübernahmeanspruch.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Mietvertrag

Vertragliche Vereinbarung zwischen dem Mieter und Vermieter, dass der Vermieter dem Mieter eine Sache überlässt, der Mieter die Sache gebrauchen darf und dafür ein Entgelt leistet. Kann mündlich abgeschlossen werden.

vgl. www.miet-vertrag.ch

Mietzinsanfechtung

Ein Mietzins kann auf drei Arten als missbräuchlich angefochten werden: (1) Anfechtung des Anfangsmietzins, (2) Anfechtung einer Mietzinserhöhung und (3) Mietzinsherabsetzung während laufendem Mietverhältnis.

Mietzinserhöhung

Der Vermieter darf den Mietzins entsprechend der im Gesetz geregelten Erhöhungsgründe anpassen. Er hat dabei die gesetzlichen Fristen zu wahren, das amtliche Formular zu verwenden und die Mietzinserhöhung genügend zu begründen. Der Mieter kann die Mietzinserhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten.

vgl. www.mietzinserhoehung.ch

Mietzinsherabsetzung

Der Mieter kann im laufenden Mietverhältnis eine Mietzinsherabsetzung verlangen, wenn am Mietobjekt Mängel bestehen oder wenn sich die Berechnungsgrundlagen (z.B. Hypothekar- resp. Referenzzinssatz) geändert haben.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Mietzinsvorbehalt

Der Mieter und Vermieter können im Mietvertrag einen sog. Mietzinsvorbehalt vereinbaren. Wurde dieser gültig vereinbart, berechtigt er den Vermieter, den Mietzins entsprechend dem Vorbehalt anzupassen resp. zu verrechnen.

Möbliertes Zimmer

Überlässt der Vermieter dem Mieter neben dem Raum auch noch die zum Wohnen notwendige Einrichtung (Tisch, Stühle, Bett, Schrank, etc.) handelt es sich um ein möbliertes Zimmer. Der Mietvertrag über ein solches Zimmer kann (wenn keine längere Frist resp. anderer Termin vereinbart wurde) mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden.

N

Nachbarrecht

Unter diesen Begriff fallen diejenigen Bestimmungen im ZGB (Zivilgesetzbuch), welche den Grundeigentümer in seiner Nutzung des Grundstückes einschränken (ZGB 679 und 684 ff.).

Nachmieter

Gemäss OR 264 kann der Mieter das Mietobjekt vorzeitig (d.h. nicht unter Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Termine und Fristen) zurückgeben. Er haftet dann allerdings für die Mietzinse bis zum nächsten Kündigungstermin, sofern er nicht einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter vorschlägt, welcher bereit ist, den Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen zu übernehmen. Die Haftungsbefreiung beinhaltet also nicht, dass der Vermieter mit dem vorgeschlagenen Nachmieter tatsächlich einen neuen Mietvertrag eingeht.

vgl. www.nach-mieter.ch

Nebenkosten (vgl. Heiz- und Nebenkosten)

Unter Nebenkosten werden sämtliche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängende Kosten verstanden. Diese können, sofern vertraglich besonders vereinbart, auf den Mieter überwält werden.

vgl. www.mietnebenkosten.ch

Nichtige Kündigung

Eine Kündigung ist gemäss OR 266o nichtig, wenn die in Art. 266l-n festgehaltenen Formvorschriften nicht eingehalten werden. Ausserdem ist sie auch bei weiteren grundlegenden Mängeln (z.B. fehlende Unterschrift) nichtig.

vgl. unten „Nichtigkeit“

vgl. www.mietvertragskuendigung.ch

Nichtige Mietzinserhöhung

Eine Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn sie nicht auf dem amtlichem Formular erfolgt, wenn die Erhöhung nicht oder nicht genügend begründet ist oder wenn der Vermieter mit Mitteilung der Erhöhung die Kündigung ausspricht oder androht (vgl. OR 269d Abs. 2).

vgl. unten „Nichtigkeit“

Nichtigkeit

Ist eine Mietzinserhöhung oder Kündigung nichtig, wird sie als nicht erfolgt betrachtet und erzeugt keine rechtliche Wirkung. Der Mieter muss demgemäss die Anfechtungsfristen von OR 270b resp. 273 nicht einhalten, um (nur) die Nichtigkeit geltend zu machen.

Bei Mietzinserhöhungen ist die Nichtigkeit von der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung (also dem Fehlen von zulässigen Erhöhungsgründen) zu unterscheiden.

Bei Kündigungen ist die Nichtigkeit zu unterscheiden von der Missbräuchlichkeit (also dem Verstoss gegen Treu und Glauben) und der Unwirksamkeit einer ausserordentlichen Kündigung (Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen).

Nichtlandwirtschaftliche Pacht

Sie unterscheidet sich von der Miete durch die Art und Weise der Verwendung der Mietsache. Bei der Miete ist die Sache als solches unproduktiv; bei der Pacht kann der Pächter aus der Sache oder einem Recht einen Ertrag erzielen (z.B. Überlassung eines eingerichteten Restaurants inkl. Kundschaft).

O

Orts- und quartierübliche Mietzinse

Gemäss OR 269a lit. a sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Dieser absolute Mietzinsanpassungsgrund orientiert sich demgemäss am Marktwert der Mietsache und dient v.a. zur Festlegung des Anfangsmietzinses.

vgl. www.mietzinse.ch

P

Pacht

vgl. „Nichtlandwirtschaftliche Pacht“

Protokolle

Normalerweise (nicht zwingend) wird bei Mietantritt ein sog. Antrittsprotokoll und bei Rückgabe der Mietsache ein sog. Übergabeprotokoll erstellt. Diese Protokolle dienen dem Vermieter zur Bestandesaufnahme um gegenüber dem Mieter allfällige Ansprüche aufgrund übermässiger Abnutzung der Mietsache geltend zu machen.

Q und R

Rachekündigung

Gemäss OR 271a Abs. 1 lit. a ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis erhebt. Der Vermieter will den Mieter sozusagen bestrafen, weil dieser ihm zustehende Rechte geltend macht.

Raumtemperatur

Bei Wohnräumen ist anzunehmen, dass die Parteien (wenn nichts anderes ausdrücklich vereinbart wurde) eine Soll-Raumtemperatur von 20 bis 24 Grad Celsius vereinbart haben. Bei Geschäftsräumen kommt es auf die Art der vereinbarten Nutzung an. Wird diese Temperatur unter- oder überschritten, handelt es sich um einen Mangel am Mietobjekt.

vgl. www.mietzinsreduktion.ch

Referenzzinssatz

vgl. oben „Hypothekarzinzsatz“

vgl. www.referenz-zinssatz.ch

Relative Erhöhungsgründe / Relative Methode

Gemäss der relativen Methode wird überprüft, ob der Mietzins seit der letzten massgeblichen Mietzinsfestlegung (Vertragsschluss, letzte nicht angefochtene Mietzinserhöhung, gerichtlicher Vergleich oder Urteil) missbräuchlich geworden ist. Die Überprüfung erfolgt anhand der von den Parteien geltend gemachten relativen Erhöhungsgründen (Entwicklung Hypothekarzinzsatz, Entwicklung der Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen, wertvermehrende Investitionen), wobei unter Umständen auch absolute Mietzinsanpassungsgründe angeführt werden können.

vgl. oben „Absolute Erhöhungsgründe“

vgl. www.mietzinse.ch

Retentionsrecht des Vermieters

Dem Vermieter von Geschäftsräumen steht für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins (inkl. Nebenkosten) ein Retentionsrecht (gesetzliches Pfandrecht) an sämtlichen beweglichen Sachen, welche der Mieter oder Dritte in die Mietsache eingebracht hat und die zur Einrichtung oder Benutzung der Mietsache dienen (vgl. OR 268 Abs. 1). Ausgenommen sind die sog. Kompetenzstücke im Sinne von SchKG 92 (Gerätschaften zur Ausübung des Berufs des Schuldners, zum persönlichen Gebrauch dienende Gegenstände, etc.).

vgl. www.mietzinsinkasso.ch

Rohbaumiete

Dabei handelt es sich um einen Mietvertrag über ein Mietobjekt, welches nicht oder nicht voll ausgebaut ist. Der Mieter übernimmt den Innenausbau, wodurch das Mietobjekt erst überhaupt gebrauchstauglich wird (sog. Mieterausbau).

vgl. www.mieterausbau.ch

Rückgabe der Mietsache

Spätestens am letzten Tag der Mietdauer muss der Mieter das Mietobjekt zurückgeben, wobei vertragliche Abreden vorgehen. Der Vermieter darf sich der Rückgabe nicht widersetzen, auch wenn diese vorzeitig erfolgt.

vgl. zum Ganzen www.mieterwechsel.ch

S

Schadenersatzanspruch des Mieters bei Mängeln

Kommt der Mieter durch einen Mangel an der Mietsache zu Schaden, hat ihm der Vermieter diesen zu ersetzen, wenn er nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft (vgl. OR 259e).

Schadenersatzanspruch des Vermieters bei ausserordentlichen Kündigungen infolge Zahlungsverzug und Sorgfaltspflichtverletzung

Kündigt der Vermieter dem Mieter das Mietverhältnis gültig nach OR 257d oder 257f, wird der Mieter schadenersatzpflichtig für den Mietzins zwischen Auszug des Mieters und Neuvermietung des Mietobjektes resp. nächstmöglichem ordentlichen Kündigungstermin. Der Vermieter hat eine Schadenminderungspflicht und muss sich aktiv um eine Neuvermietung bemühen. Auch andere Schäden infolge dieser Vertragsverletzungen durch den Mieter, hat dieser dem Vermieter zu ersetzen.

Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde ist eine paritätisch zusammengesetzte Behörde, welche zuständig ist für Streitigkeiten aus der Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen. Sie führt ein Schlichtungsverfahren durch und strebt eine Einigung der Parteien an. Kommt es zu keiner Einigung, haben die Parteien die Sache an das zuständige Gericht weiterzuziehen.

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch

Sicherheiten durch den Mieter

Um das Risiko des Vermieters abzusichern (z.B. Beschädigungen der Mietsache durch den Mieter, Mietzinsausstände, etc.) können die Parteien vereinbaren, dass der Mieter eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren zu leisten hat. Diese darf bei der Wohnungsmiete maximal drei brutto Monatsmietzinse betragen; bei der Geschäftsraummiete besteht keine Maximalhöhe. Die Sicherheit muss bei einer Bank auf den Namen des Mieters hinterlegt werden.

vgl. www.mietzins-kautiion.ch

Solidarhaftung

Haften mehrer Personen für eine Schuld solidarisch, kann der Gläubiger nach seiner Wahl von jedem Schuldner je nur einen Teil oder das Ganze fordern. Die Schuldner haften solange, bis die ganze

Forderung getilgt ist (OR 144). Sind mehrer Personen im Mietvertrag als Mieter aufgeführt, haften sie in der Regel für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis solidarisch. Auch wenn eine Person das Mietobjekt verlässt, ohne dass sie vom Vermieter aus dem Mietvertrag entlassen wird, haftet sie weiterhin für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis solidarisch.

Sorgfalt- und Rücksichtnahmepflicht des Mieters

Der Mieter ist gemäss OR 257f zum sorgfältigen Umgang mit dem Mietobjekt und zur Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner sowie Nachbarn verpflichtet. Er hat sich in Bezug auf die Sache und die Nachbarn korrekt und anständig zu verhalten. Verletzt er diese Pflicht, kann es zur ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter nach OR 257f Abs. 3 oder 4 kommen.

vgl. Kündigung infolge schwerer Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters (OR 257f Abs. 3 und 4)

Sperrfrist

vgl. Kündigungssperrfrist / Kündigungsmoratorium

Suchbemühungen

Im Rahmen eines Verfahrens betr. Erstreckung des Mietverhältnisses hat der Mieter sog. Härtegründe darzulegen. Ein sehr wichtiges Element sind dabei die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt (sprich Wohnungsmarkt), wo der Mieter darzulegen hat, dass es für ihn schwierig ist ein Ersatzobjekt zu finden. Dies hat er mittels (ausreichenden) Suchbemühungen zu tun. Der Mieter hat im Regelfall ab Empfang der Kündigung tätig zu werden.

T

Teilkündigung

Nur ein Teil des Mietverhältnisses kann nicht gekündigt werden. Eine solche Kündigung ist nichtig (wird z.B. die Garage zusammen mit dem Haus in einem Mietvertrag vermietet, ist die Kündigung der Garage alleine nichtig und deshalb nicht zu beachten). Möglich ist aber eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter hinsichtlich der Reduzierung der Mietsache. Eine einseitige Reduzierung durch die Vermieterschaft ist im Rahmen von OR 269d Abs. 3 (einseitige Vertragsänderung) möglich.

vgl. Andere einseitige Vertragsänderung

Teuerungsausgleich

Der Mietzins kann der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (sog. Teuerung) auf dem risikotragenden Kapital angepasst werden (OR 269a lit. e). Dabei handelt es sich um einen relativen Mietzinserhöhungsgrund. Das risikotragende Kapital wird per Gesetz mit 40% definiert, weshalb auch der Mietzins nur zu 40% an die Teuerung angepasst werden kann (VMWG 16). Bei den sog. indexierten Mietzinsen kann der Mietzins im vollen Umfang der Teuerung angepasst werden.

vgl. Relative Erhöhungsgründe / Relative Methode
vgl. Indexierte Mietzinse

vgl. www.mietzinse.ch

U

Übertragung der Miete auf einen Dritten

Grundsätzlich kann ein Mieter (ausgenommen Geschäftsraummieter; vgl. unten „Übertragung eines Geschäftsraummietverhältnisses“) nicht das Mietverhältnis auf einen Dritten übertragen und somit dem Vermieter einen Dritten als Mieter aufzwingen. Allerdings ist eine freiwillige Übertragung des Mietverhältnisses auf den Dritten mittels Zession (OR 164 ff.) und Schuldübernahme (OR 176 ff.) möglich. Eine Alternative zur Übertragung ist unter Umständen die (vorgängig angezeigte) Untervermietung.

Übertragung eines Geschäftsmietverhältnisses auf einen Dritten (OR 263)

Gesetzlich wird dem Geschäftsraummieter die Möglichkeit eingeräumt, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann sich der Vermieter nicht gegen die Übertragung stellen. Grundsätzlich braucht es einen Geschäftsübernahmevertrag zwischen dem Mieter und dem Dritten. Weiter muss der Vermieter der Übertragung schriftlich zustimmen, wobei er diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund (d.h. ein Grund, welcher eine Geschäftsbeziehung zwischen Vermieter und Dritten als unzumutbar erscheinen lässt) verweigern kann.

vgl. Übertragung der Miete auf einen Dritten

Übersetzter Ertrag aus der Mietsache

Gemäss OR 269 sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Unter Ertrag in diesem Sinne wird die Nettorendite auf den vom Vermieter investierten Eigenmittel verstanden (Nettoertrag aus dem Mietobjekt im Verhältnis zum investierten Eigenkapital = Verzinsung des Eigenkapitals). Diese Nettorendite darf den Referenzzinssatz um nicht mehr als ein halbes Prozent übersteigen.

vgl. Absolute Erhöhungsgründe / absolute Methode
vgl. Einwand des übersetzten Ertrages
vgl. Kostendeckende Bruttorendite

Unechte Option

Schliessen Mieter und Vermieter einen befristeten Mietvertrag ab, können sie im Mietvertrag eine Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses vorsehen (z.B. „Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, das Mietverhältnis einmal um 5 Jahre zu verlängern. ...“). Eine sog. unechte Option liegt vor, wenn im Mietvertrag lediglich vereinbart wurde, dass der Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen kann, wenn sich die Parteien über den Mietzins einigen können. Einigen sich die Parteien in diesem Fall nämlich nicht, wird das Mietverhältnis auch nicht fortgesetzt (vgl. dazu BGE 113 II 34 f.).

Untermiete

Durch einen Untermietvertrag vermietet der (Haupt)mieter ein vom (Haupt)vermieter gemietetes Mietobjekt an einen Dritten (der Untermieter). Der Untermietvertrag bildet ein eigenes Mietverhältnis, welches aber letztlich auf dem Hauptmietverhältnis beruht. Gemäss OR 262 muss der Vermieter vor Abschluss des Untermietverhältnisses um Bewilligung desselben angefragt werden, wobei der Vermieter nur aus drei Gründen (vgl. OR 262 Abs. 2 lit. a - c) die Zustimmung verweigern kann. Ein Untermietverhältnis kann auch ohne Zustimmung resp. Anfrage beim Vermieter abgeschlossen werden, wobei der Vermieter dann u.U. zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses berechtigt ist. Das Untermietverhältnis endet jedenfalls mit dem Hauptmietverhältnis, wobei der Untervermieter gegenüber dem Untermieter allenfalls schadenersatzpflichtig wird, wenn er nicht das gesetzlich festgehaltene Vorgehen eingehalten hat. Der Mieter haftet für das Verhalten des Untermieters (OR 101 und 262 Abs. 3).

Unwirksame Kündigung

Sind bei einer ausserordentlichen Kündigung die gesetzlichen Voraussetzungen des geltend gemachten Kündigungsgrundes nicht gegeben (z.B. bei einer Kündigung nach OR 257d fehlt es am Zahlungsverzug des Mieters), handelt es sich um eine unwirksame Kündigung. Die Unwirksamkeit ist eine Form der Nichtigkeit; d.h. die Kündigung entfaltet keine rechtliche Wirkung. Die Unwirksamkeit kann jederzeit geltend gemacht werden.

vgl. Nichtigke Kündigung

V

Veräusserung der Mietsache

Der Vermieter kann die Mietsache während dem Mietverhältnis veräussern. Es gilt dann der Grundsatz: „Kauf bricht Miete nicht.“; das Mietverhältnis geht mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (OR 261 Abs. 1). Mit Veräusserung sind alle Rechtsgeschäfte gemeint, welche zu einer Übertragung des Eigentums führen (Kauf, Tausch, Schenkung, Verwertung im Zwangsvollstreckungsverfahren, etc.). Der Erwerber wird zum Vermieter. Handelt es sich um Wohn- oder Geschäftsräume, kann er das Mietverhältnis auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägere geltend macht (OR 261 Abs. 2). Der Veräusserer haftet dann aber gegenüber dem Mieter für allen Schaden infolge der frühzeitigen Kündigung (OR 261 Abs. 3).

vgl. www.eigenbedarf.ch

Vertragsauflösung

Ein Mietverhältnis kann auch durch einen sog. Aufhebungsvertrag aufgelöst werden. Dazu braucht es das Einverständnis des Vermieters und Mieter zur Auflösung. Eine solche Vereinbarung sollte schriftlich festgehalten werden. Wurde im Mietvertrag ein Schriftformvorbehalt vereinbart, ist dies sogar notwendig.

Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch

Gemäss OR 261b Abs. 1 können die Parteien vereinbaren, den Mietvertrag im Grundbuch vorzumerken. Dadurch kann der Mietvertrag jedem neuen Eigentümer der Liegenschaft entgegengehalten werden. Der neue Eigentümer kann dann nicht nach OR 261 Abs. 2 das Mietverhältnis kündigen

vgl. Veräusserung der Mietsache

Vorsorgliche Massnahmen

Solche vorläufigen Regelungen durch das Gericht dienen zur Sicherung des Streitgegenstandes, der Regelung einer Rechtsbeziehung oder vorläufigen Vollstreckung eines Anspruches vor oder während eines laufenden Prozesses. Unabhängig in welchem Stadium sich ein Prozess befindet, ist immer ein Richter für deren Erlass zuständig.

vgl. www.miet-prozess.ch

Vorzeitige Rückgabe (OR 264)

vgl. Nachmieter

W

Wertvermehrende Investitionen

Gemäss OR 269a lit. b stellen Mehrleistungen des Vermieters einen Mietzinserhöhungsgrund dar. Darunter fallen insbesondere wertvermehrende oder qualitätsverbessernde Investitionen des Vermieters in das Mietobjekt (vgl. VMWG 14). Solche Investitionen bestehen aus Arbeiten oder Einbau von neuen, bisher nicht vorhandenen Einrichtungen in das Mietobjekt. Das Gegenstück zu den wertvermehrenden Investitionen bilden die notwendigen Unterhaltsarbeiten am Mietobjekt. Ein Sonderfall bildet die sog. umfassende Sanierung des Mietobjektes.

vgl. www.wertvermehrende-investitionen.ch

vgl. Relative Erhöhungsgründe / relative Methode

Wohnrecht (ZGB 776 ff.)

Im Gegensatz zum Recht des Mieters die Mietsache zu gebrauchen (welches nur gegenüber dem Vermieter wirksam ist) kann der Eigentümer eines Grundstückes einer bestimmten Person ein Wohnrecht einräumen, welches als beschränktes dingliches Recht gegenüber jedermann wirkt. Das Wohnrecht räumt dem Berechtigten das Recht ein, in einem Gebäude oder einem Teil davon zu wohnen. Es ist unübertragbar (nicht einmal die Ausübung des Wohnrechtes kann übertragen werden) und unerblich. Es entsteht mittels öffentliche beurkundetem Vertrag oder Verfügung von Todes wegen sowie Eintragung im Grundbuch.

X, Y und Z

Zahlungsverzug

vgl. Kündigung infolge Zahlungsverzuges
vgl. www.mietzinsinkasso.ch

Zuständigkeit

Die Frage nach der zuständigen Behörde / zuständigem Gericht lässt sich unterteilen nach der örtlichen sowie sachlichen Zuständigkeit. Die örtliche Zuständigkeit bestimmt sich nach dem Gerichtsstandsgesetz (GestG). Bei der Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist GestG 23 massgebend. Sachlich zuständig ist in diesem Fall zuerst die Schlichtungsbehörde (am Ort der gelegenen Sache).

vgl. www.schlichtungsverfahren.ch
vgl. www.miet-prozess.ch