**Auftrag Recht/Verträge auf Gebrauchsüberlassung**

Sie bilden Gruppen von 2 bis 3 Personen und beschäftigen sich umfassend mit einem der folgenden Themen:

1. Übernahme einer Wohnung
2. Mietzinserhöhung
3. Untermiete
4. Pflichten des Vermieters und des Mieters
5. Reparatur
6. Kündigung
7. Kündigungsschutz

Sie stellen ihren Kollegen/-innen ihre Ergebnisse vor.

Sie sollen im OR alle Artikel, die sich auf ihr Thema beziehen, durchlesen und das Wesentliche zusammenfassen. Nehmen Sie konkrete Beispiele aus der Praxis (eventuell Recherche im Internet), um die Theorie zu veranschaulichen. Sie besprechen mit ihren Kollegen/-innen die Lösung der Übung, die mit ihrem Thema zusammenhängt. Wenn Sie Probleme haben, melden Sie sich bei ihrer Lehrkraft.

🡺 Bis zur nächsten Woche sind Sie mit ihrer kurzen Präsentation (max. 5 Minuten) fertig und haben alle Aufgaben der 7 Themen gelöst.

**Übungen**

**Übernahme einer Wohnung**

Während der Wohnungsübernahme fragen Sie den Vermieter wie hoch der vergangene Mietzins war. Zwischen dem was Sie zahlen und was der Vormieter zahlte ist der Mietzins um 50% gestiegen. In den nächsten Tagen erkundigen Sie sich, ob Renovationen im Haus durchgeführt worden sind und erfahren, dass dies nicht der Fall ist. Der Mietvertrag ist schon längst unterschrieben worden aber Sie fühlen sich hintergangen. Was können Sie unternehmen?

Art. 270a Abs. 1 & 2

In diesem Fall kann der Mietzins als missbräuchlich angefochten werden, da die Gründe für die Mieterhöhung von Seiten des Vermieters nicht eindeutig bzw. gar nicht deklariert wurden. Folglich kann der Mieter ein schriftliches Begehren für die Herabsetzung der Miete verfassen und dieses dem Vermieter zukommen lassen. Dieser muss maximal innert 30 Tagen Stellung nehmen, tut er dies nicht oder ist nicht einverstanden, so kann der Mieter wieder innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

Ja wenn der Mietzins missbräuchlich ist, Erhöhung ohne ersichtlichen Grund oder viel teurer als ähnliche Wohnung im selben Quartier.

**Mietzinserhöhung**

Katie Gollubowski trifft auf dem Wochenmarkt Ihren Vermieter. Sie tauschen einige freundliche Worte aus und beim Verabschieden teilt der Vermieter Katie Gollubowski mit, dass er den Mietzins um CHF 200.- ab dem nächsten Monat erhöht.

Ist die Mietzinserhöhung gültig? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem OR!

OR Art. 269d

1. Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.
2. Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:
3. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
4. sie nicht begründet;
5. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.
6. Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.  
   Die Mietzinserhöhung ist in dieser Form ungültig da eine mündliche Überlieferung der Information nicht ausreichend ist, sowie er auch keine Begründung lieferte.  
   Da die Erhöhung des Mietzinses keine Androhung war, kann der Vermieter, solange dies in der vorgegebenen Zeitspanne liegt, ein vom Kanton genehmigten Formular ausfüllen. Folgend könnte mit einer nachvollziehbaren Erklärung die Erhöhung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin angesetzt werden

**Untermiete**  
Max wohnt schon seit einem Jahr bei seiner Freundin Blanche. Sie teilen sich die Kosten für die Miete und wollen weiterhin zusammen bleiben.

Muss der Vermieter in Kenntnis gesetzt werden?   
  
Gesetzesartikel:

Art. 262. Abs. 1 OR

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Kann der Vermieter die Untermiete verbieten?  
  
Gesetzesartikel:

Art. 262 Abs. 2 OR

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;

b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;

c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

**Pflichten des Mieters und des Vermieters**

Nennen Sie 3 Pflichten des Mieters und des Vermieters. Nehmen Sie jeweils Bezug auf das OR!

**Vermieter:**

-**Übergabepflicht:**

Pflicht, die Mietsache dem Mieter zu übergeben und diese in einem tauglichen Zustand zu erhalten (vgl. OR 256 Abs. 1)

-**Auskunftspflicht:**

Vorlage eines Rückgabeprotokolls aus dem vorangegangenen Mietverhältnisses zur Einsichtnahme, auf Verlangen des neuen Mieters (vgl. OR 256 Abs. 1)

**-Prüfungspflicht:**

Pflicht des Vermieters, bei Rückgabe der Mietsache den Zustand zu prüfen und Mängel dem Mieter zu melden (vgl. OR 267a Abs. 1)

**Mieter:**

-**Duldungspflicht:**

1. Duldung von Arbeiten: Duldung von Arbeiten an der Mietsache, die der Mängelbeseitigung oder für die Schadensbehebung oder –vermeidung notwendig sind (vgl. OR 257h Abs. 1)
2. Duldung der Besichtigung: Duldung der Besichtigung, sofern dies für den Unterhalt oder die Weitervermietung notwendig ist (vgl. OR 257h Abs. 2)

**-Sorgfalts- und Meldepflicht**

1. Sorgfaltspflicht: Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache und Rücksichtnahme auf andere Mieter (vgl. OR 257f Abs. 1 und 2)
2. Meldepflicht: Meldung von „grösseren Mängeln“, die der Mieter nicht selber zu beseitigen hat (vgl. OR 257g Abs. 1)

**-Mängelbeseitigung:**

Pflicht des Mieters zur Reparatur „kleiner Mängel“ (i.d.R. unter CHF 100), v.a. Reinigung und Ausbesserungen für den „gewöhnlichen Unterhalt“ (vgl. OR 259)

**Reparatur**

Der Winter ist eingebrochen und Sie stellen mit Schrecken fest, dass die Heizung nicht funktioniert. Sie rufen die Vermieterin an und Sie antwortet, dass Sie nicht für die Reparatur zuständig sei. Sie schlagen das OR auf und erfahren…...

Art.279

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

Art. 259a

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

a. den Mangel beseitigt;

b. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;

c. Schadenersatz leistet;

d. den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt. Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen.

**Kündigung**

Füllen Sie die unterstehende Tabelle aus:

3 Monate 6 Monate 2 Wochen 3 Tage

Theodor Zimmerli mietet eine 3 Zimmer Wohnung in Zürich. Er hat als Informatiker eine gute Stelle in Basel gefunden und sucht dort eine neue Wohnung. Nach langem Suchen findet er Mitte Juni in Kleinbasel eine 2,5 Zimmer Wohnung mit Ausblick auf den Rhein. Die neue Wohnung ist ab dem 15. August bezugsbereit. Ortsübliche Kündigungstermine sind in Zürich Ende März und Ende September.

Auf welchen Termin kann Theodor Zimmerli seine Wohnung in Zürich frühestens abgeben, wenn er die neue Wohnung in Basel Mitte Juni findet?

Gesetzesartikel: 266c

Er kann sie auf Ende September kündigen.

**Erstreckung des Mietverhältnisses**

Was versteht man unter Erstreckung des Mietverhältnisses? Nennen Sie 2 Beispiele.

Selbst wenn die Kündigung weder nichtig noch anfechtbar ist, kann die Mieterin eine Erstreckung (Verlängerung) des Mietverhältnisses über den Kündigungstermin hinaus verlangen. Voraussetzung ist, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für sie eine Härte bedeutet, welche das Interesse des Vermieters an der Kündigung überwiegt (Art. 272 OR). Als Härtegründe kommen vor allem finanzielle, berufliche und familiäre Aspekte in Frage. Die Erstreckung soll der Mieterin mehr Zeit einräumen, um ein Ersatzobjekt zu finden. Bewahren Sie Belege über Suchbemühungen auf: Sie sind das beste Beweismittel für eine Härte.

Die maximale Erstreckung beträgt bei Wohnungen vier und bei Geschäftsräumen sechs Jahre. Innerhalb dieses Rahmens können eine oder zwei Erstreckung gewährt werden. Im zweiten Fall muss die Mieterin bis spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung ein weiteres Begehren stellen (Art. 272b OR; Art. 273 Abs. 3 OR). Findet die Mieterin eine Wohnung, so kann sie das erstreckte Mietverhältnis gemäß Art. 272d OR kündigen.

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, wenn ein Kündigungsgrund nach Art. 272a OR vorliegt, besonders bei Zahlungsverzug oder schwerer Pflichtverletzung des Mieters.