# Lösungen Hausaufgaben auf den 15.11.2018

## Aufgabe 7

Die Mieter können die Wohnung zurückgeben, falls Sie dem Vermieter einen neuen zumutbaren Mieter vorschlagen können. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Zudem müssen die neuen Mieter/ der/die neue Mieter/-in   
ähnliche Eigenschaften aufweisen.   
Ähnliche Eigenschaften:

* Gut zur Hausgemeinschaft passen
* Geringfügige Abweichungen muss der Vermieter akzeptieren
* Ehepaar mit Kindern kann ein Ehepaar ohne Kinder vorschlagen

**Art.264 OR**

## Aufgabe 8

### Kommunikation einer Mieterhöhung:

Der Vermieter muss dem Mieter die Mieterhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.   
Art.269d OR

a.)   
Der Vermieter hat das Recht bei steigenden Hypothekarzinsen den Mietzins zu erhöhen.   
Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt

**Art.269a Lit e OR  
Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen**(VMWG) Art 12a

b.)

Der Vermieter hat das Recht den Mietzins zu erhöhen, sobald er über den reinen Unterhalt Geld in die Wohnung investiert. Der Vermieter muss allerdings zuvor mit dem Mieter über die Zumutbarkeit dieser Wohnungserneuerung/Veränderung einigen.

**Art.269a Lit b OR**

### c.) Der Vermieter kann den Mietpreis der Orts- /Quartierüblichkeit anpassen.

Dabei muss der Vermieter schlüssig beweisen können, dass seine Wohnung im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen zu günstig ist. **Art.269a Lit a OR**  
# Folgender Abschnitt steht so im Buch Mietrecht, diesen habe ich aber nicht direkt im ZGB gefunden.   
  
Der Vermieter darf eine vorbehaltlose Anpassung an die Orts- oder Quartierüblichkeit höchstens alle 5.7 Jahren vornehmen.   
Vermieter muss etwa 5 Wohnungen benennen können, die bei vergleichbarem Gebrauchswert hinsichtlich Standort, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode höhere Mieten einspielen.