

Mietvertrag

Parteien:

- Vermieter
- Mieter

Vermieter

Muss dem Mieter eine Sache zum Gebrauch überlassen

Muss Sache in gebrauchstauglichen Zustand erhalten

Mieter

Muss Mietzins zahlen & Nebenkosten

Muss Sache zurückgeben

Mietobjekte

- bewegliche Sachen: Fahrzeug, Skis
- unbewegliche Sachen: Wohnung, Räume

↑
braucht Unterscheidung,
weil Spezialbestimmungen
zum Schutz des Mieters

Mietdauer

- befristet: Zeitpunkt bestimmt
- unbefristet: bis ein Vertragspartner kündigt

Vertragsentstehung

Einigung

- > alles abklären
- > viele Regelungen

Bei Wohnungen:

- Zeitpunkt Mietzinszahlung (1 Monatsmiete ^{im Voraus})
- Mietdepot (bis zu 3. Monatsmieten) _(als Sicherheit)
- Nebenkosten

Handlungsfähigkeit

Mieter & Vermieter müssen mündig und urteilsfähig sein.

Form

KEINE Vorschriften, aber empfohlen

zulässiger Vertragsinhalt

nicht widerrechtlich, unsittlich,
unmöglich

Rechte & Pflichten

Vermieter

Hauptpflichten:
siehe S. 1

Nebentpflichten:

- Bekanntgabe Mietzins des Vermieters

Mieter

Hauptpflichten:
siehe S. 1

Nebentpflichten:

- Sorgfaltspflicht
- Rücksichtnahme auf Mitmieter (Hausordnung)

- Einsicht in Rückgabeprotokoll
- Tragung von Lasten und Abgaben (Versicherung, Gebühren)

- Meldepflicht Mängel
- Reinigung / Behebung von Mängel
- Duldung von Reparaturen & Besichtigungen

Mängel

schwerer Mangel : Gebrauch ausgeschlossen

mittlerer Mangel : Offensichtlich, aber nutzbar

leichter Mangel : Kleinigkeiten

↳ Bei Antritt der Miete keine Mängel
→ leichte Mängel (bis 150 Fr.) Mieter zahlen

Protokolle

Übernahmeprotokoll: Bevor unterschrt.,
alles kontrollieren
sonst aufschreiben

Rückgabeprotokoll: Einsicht Vermieter
→ Checkliste

Nebenkosten

Akonto: Jeden Monat bestimmten Betrag
Jahresende Differenz bezahlen

↳ nur, wenn vertraglich vereinbart

Änderung Mietzins

Bei Indexierung: Bund berechnet
quartalweise Index

steigt, wenn neues Gesetz eingebaut

Veränderung Mietsache

nur mit Zustimmung des Vermieters
(Bild aufhängen darf man)

Abnützung

bei übermässiger Abnützung muss Mieter zahlen.

Gegenstände haben eine Lebensdauer

Untervermietung

Bei WG, braucht Zustimmung

Nur Verweigerung: • Bedingungen unbek.

• Missbräuchliche Bed.

• Nachteile für Vermieter

→ z.B. mehr Abnützung

Mieterkaution



Sicherheit (Schäden, nicht bezahlte Miete)
auf Sperrkonto (Mieter bekommt Zinsen)
höchstens 3 Monatsmieten

Vertragserfüllung

<u>Vermieter</u>	<u>Mieter</u>
<p>Mängel: Verspätete Übergabe → OR 97-103</p> <p>Mängel → beheben / verweigern</p> <p>Instandhaltung → Mieter hat Meldepflicht, Beseitigung</p> <p>(Mietzins bei Schlichtungsstelle)</p>	<p>Verspätete Zahlung, Sorgfalt & Rücksichtnahme → Schriftliche Aufforderung</p> <p>→ ausserordentliche Kündigung</p>

Kündigung

Ordentliche Kündigung

- Kündigungstermin → Zeitpunkt
Vereinbarer Tag, ortsüblich (z.B.
nicht im Dezember)
- Kündigungsfrist → Schutzzeit
 - ↳ Zeit zählt erst, wenn Kündigung
empfangen
 - ↳ Zeitdauer (Geschäft: 6 Monate,
Wohnung: 3 Monate, bewegliche
Sachen: 3 Tage)

Ausserterminliche Kündigung

dedorzeit, falls Nachmieter gefunden, der Vertrag übernimmt und zahlungsfähig ist.

Ausserordentliche Kündigung

Bei Pflichtverletzung:

- nicht zahlen
- schwere Mängel
- Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht

Mieterschutz

Schutz vor missbräuchlichen Zinsen & Kündigung

Mietzins: Ortsüblichkeit, Renovation = höher,
(OR 269a) Fremdkapitalkosten, Unterhaltskosten

Mietzinserhöhung: amtliches Formular,
(OR 269d) Begründung

Schlichtungsstelle

Anlaufstelle bei mietrechtlichem Streit

Ziel: keine Prozesse => Einigung

Verträge

Eigentumsübertragungsverträge

- Kauf: Ware gegen Geld
- Tausch: Ware gegen Ware
- Schenkung: Ware gegen Danke :)

Arbeitsleistungsverträge

- Arbeitsvertrag
- Werkvertrag: Anrecht auf Nachverbesserung
- Auftrag: keine Nachverb. (z.B. Zahnarzt)

Gebruuchsüberlassungsverträge

- Miete: Sache zum Gebrauch gegen Mietzins

- Pacht: nutzbare Sache zum Gebrauch gegen Pachtzins
- Gebrauchsleihe: Sache zum Gebrauch, gibt später zurück
- Darlehen: Sache zum Gebrauch, gibt ähnliches zurück
 - z.B. Zucker ausleihen zum Backen
 - z.B. Geld bei Bank

Gattungsware vs. Speziesware

↳ z.B. irgendein
Bleistift

↳ z.B. konkretes
Gemälde