

Prüfung

Soziales Mietrecht HS 2023

Allgemeine Bearbeitungshinweise:

- Bei allen Aufgaben sind **keine ausservertraglichen Ansprüche** zu prüfen.
- Gehen Sie bei Fall 1 und 2 davon aus, dass ein **gültiger Mietvertrag besteht**.

Fall 1 (ca. 30%)

X wohnt seit einigen Jahren in der Liegenschaft von Vermieterin Y zur Miete. Eines Tages erreicht X ein Einschreiben seiner Vermieterin, wo sie ihm auf dem vom Kanton bewilligten Formular auf den nächsten Kündigungstermin hin einen zusätzlichen Nebenkostenposten auferlegt. Die Begründung lautet: X solle monatlich CHF 100 für einen Hauswartdienst bezahlen. Bislang mussten die Mieter das Treppenhaus selbst reinigen. Das Einschreiben erreicht X drei Wochen vor Beginn der Kündigungsfrist.

a) Wie kann sich der Mieter gegen die Pläne der Vermieterin wehren?

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Mieter in der Wohnung bleiben möchte. Die materielle Begründetheit des Vorgehens ist nicht zu beurteilen.

b) Gehen Sie davon aus, der Mieter beschreitet den Rechtsweg: Welche Erledigungsformen im Verfahren vor der zuständigen paritätischen Schlichtungsbehörde kommen hier in Frage?

Fall 2 (ca. 30%)

Nach der Auseinandersetzung mit seiner Vermieterin hat X das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Am Kündigungstermin treffen sich die Parteien zur Wohnungsübergabe. Der Mieter hatte schon länger einen Wasserschaden in einem der Zimmer seiner 4-Zimmerwohnung festgestellt. Dieser ging auf eine infolge Korrosion geborstene Leitung zurück. Weil der Mieter allein in der Wohnung lebte, hat ihn das nicht besonders gestört, er hat seine Möbel ausgeräumt und die Türe zu diesem Zimmer verschlossen; informiert hat er niemanden darüber.

Als die Vermieterin dieses Zimmer, das über die Zeit des Wasserschadens erheblichen Schaden genommen hat, auf ihrem Rundgang durch die Wohnung entdeckt, verlässt sie wutentbrannt die Szenerie.

a) Hat die Vermieterin einen Anspruch gegen den Mieter?

b) Wie kann der Mieter die Rückgabe der Wohnung sicherstellen?

3. Fragen (ca. 40%)

Beurteilen Sie bitte, ob die nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind; begründen Sie Ihre Antwort in wenigen Sätzen:

1. Eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257d OR ist möglich, wenn der Mieter die vertraglich vereinbarte Sicherheitsleistung auch nach Ansetzung einer Frist von 30 Tagen nicht erbringt.
2. Die während einer Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR erklärte Kündigung ist nichtig.
3. Der Mieter hat unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist auf jeden Kündigungstermin Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung, wenn die Vermieterin einen übersetzten Ertrag erzielt.
4. Nachdem die Vermieterin die Mietwohnung gekündigt hat, darf sie die Wohnung des Nachbarn sanieren, obschon dies Lärmimmissionen verursacht.
5. Die Mietzinserhöhung muss dann, wenn beide Ehepartner als Mieter am Vertrag beteiligt sind, gesondert in zwei Briefumschlägen zugestellt werden.

Prüfen Sie die nachfolgenden Vertragsklauseln auf ihre Zulässigkeit; begründen Sie Ihre Antwort in wenigen Sätzen:

6. *«Der Mietvertrag endet im Zeitpunkt des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.»*
7. *«Die Kündigungsfrist für diese Geschäftsraummiete beträgt für beide Parteien 3 Monate.»*
8. *«Der Mieter verpflichtet sich, zusätzlich zum Nettomietzins die Heiz- und Warmwasserkosten zu bezahlen. Die Parteien verzichten auf eine Aufzählung der einzelnen Nebenkostenpositionen, z.B. Kaminfeger, Brennerstrom usw.»*
9. *«Der Mietvertrag ist frühestens kündbar auf 31. Dezember 2040. Der Mietzins wird jährlich einmal der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise BfS und alle 5 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2029, an die Orts- und Quartierüblichkeit angepasst.»*
10. *«Der Mieter kann gegenüber jeder Mietzinserhöhung den Einwand des übersetzten Betrags erheben.»*