

Mietvertrag (inkl. Pacht und Leasing)

Vertragsarten zur Überlassung einer Sache gegen Entgelt

◦ **Konsumgüter-leasing:** Leasing-sache **dient dem Privatgebrauch** > **geregelt in KKG (Konsumgüter-kreditgesetz)** > Konsumentenschutz: Leasing-geber muss Kreditfähigkeit des Leasingnehmers überprüfen und amtlicher Info-stelle (iko-info.ch) melden > kann Leasing stoppen

* **Grund: Überschuldungsgefahr beim Leasing** durch weitere Kosten (z. B. Versicherungen, Mfz-Steuer, Unterhalt) sowie mögliche Kautions- oder hohe Austritts-zahlung bei vorzeitiger Rückgabe der Leasing-sache

► Gebrauchsüberlassungsverträge – Auswahl:

Rechtliche Merkmale	Mietvertrag Art. 253 ff. OR	Pachtvertrag Art. 275 ff. OR	Leasingvertrag Konsumgüter-L. in KKG*
Zentraler Vertragsgegenstand & Vergütung (Entgelt/Entschädigung)	Gebrauchsüberlassung einer Sache wie <u>Wohn-/Geschäftsraum</u> oder <u>übriges Mietobjekt</u> (z. B. Skiausrüstung) mit oder ohne wirtschaftliche Nutzung > vergütet durch Mietzins	Gebrauchsüberlassung von fertigem Betrieb (z. B. Hotel, Bauernhof) mit (nachhaltiger) wirtschaftlicher Nutzung > «Früchte»/Erträge z. Hd. Pächter (Art. 283) > vergütet durch Pachtzins	Gebrauchsüberlassung einer Sache (z. B. Auto) mit oder ohne wirtschaftliche Nutzung° > vergütet durch Leasing-rate
Vertragsparteien	Mieter Vermieter	Pächter Verpächter	Leasingnehmer Leasinggeber
Vertragsform bei Vertragsentstehung	Art. 11/16: formfrei , aber aus Rechtssicherheitsgründen Schriftlichkeit in der Praxis üblich	Art. 11/16: formfrei , aber aus Rechtssicherheitsgründen Schriftlichkeit in der Praxis üblich	Qualifizierte Schriftlichkeit* > bei KKG° zwingende Inhalte: Leasingraten (z. B. Höhe, Fälligkeit); Jahreszins; Widerrufsrecht; Kosten vorzeitige Vertragsauflösung
Gesetzl. Widerrufsrecht	Nein	Nein	Ja: schriftlich bis 14 Tage nach Vertragsabschluss
Vertragsdauer	Art. 255 Abs. 1: Befristet oder unbefristet	Art. 295 Abs. 1: Befristet oder unbefristet	Befristet
Unterhalt der Sache	Art. 256/259: laufend durch Mieter; ausserordentl. durch Vermieter	Art. 279/284: laufend durch Pächter; ausserord. durch Verpächter	Vollständig durch Leasingnehmer (gilt für jeglichen Unterhalt)
Eigentumsübertragung bei Vertragsende	Nicht vorgesehen: Eigentum an Mietsache bleibt beim Vermieter (≠ Kaufvertrag)	Nicht vorgesehen: Eigentum an Pachtsache bleibt beim Verpächter (≠ Kaufvertrag)	Vereinbarung möglich: gegen Bezahlung des Restwerts am Ende der Vertragsdauer

Pflichten des Vermieters

Alle Artikel aus OR

Stichwortsuche:
Vermieterpflichten
Mangel > Mietgegenstand

Mietrecht enthält **viele Spezialbestimmungen**, da Wohn-/Geschäftsmiete für Mieter existentiell

① **Übergabe Mietsache** durch Vermieter
► **Art. 256/256a Abs. 1**

② **Ausserordentlicher Unterhalt** (grosse Reparaturen und Ersatz/Erneuerungen) durch Vermieter > Zweck: Erhaltung tauglicher Zustand der Mietsache
► **Art. 256 Abs. 1, Art. 257h Abs. 3, Art. 260**
► **Art. 259a/b/d/e/g**

► **termingerecht in tauglichem Zustand und Auskunftspflicht** über: Wohnungsabnahmeprotokoll für unwesentliche Mängel (z. B. Kratzer auf Glaskeramik) > schriftlich/unterschrieben; Vormieter-Mietzins (oblig. in gewissen Kantonen)

► **Mieter-Interessen berücksichtigen:** z. B. Anzeige rechtzeitig, Lebensdauertabellen°, Mietzinsreduktion, Schadenersatz

► **Mieter-Rechte bei Untätigkeit Vermieter:** ① wenn Mangel erheblich ist: fristlos kündigen; ② bei leichterem Mangel: Mangel beseitigen auf Kosten Vermieter, Mietzinsreduktion verlangen, Mietzins hinterlegen (auf Sperrkonto) > für beide Fälle: Schadenersatz verlangen (für allfällige Folgeschäden)

°° informieren über Lebensdauer (z. B. 10 Jahre bei Tapete) und Kosten bei gewöhnlicher/sorgfältiger Nutzung

Pflichten des Mieters beim Mietvertrag

Alle Artikel aus OR

Stichwortsuche:

Mieterpflichten

Kautions > d. Mieters

Missbräuchliche > Mietzinse

Sorgfalt > d. Mieters

Rücksichtnahme > Pflicht des Mieters

Mängelrüge > bei der Miete

➊ **Zahlung Mietzins** inkl. allfällig vereinbarte **Nebenkosten (NK)** wie Strom, Heizung, Warmwasser > **«Bruttomiete»** = Miete inkl. NK; **«Nettomietzins»** = Miete exkl. NK

▷ **Art. 257a/b/c**

▷ **Art. 257d und 268**

▷ **Art. 257e**

▶ **termingerecht** spätestens per Ende Monat – bei Wohn-/Geschäftsräumen **üblicherweise vereinbart zu Monatsbeginn**

▶ **Mögliche Folgen bei Zahlungsverzug (Optionen Vermieter):** schriftl. Nachfrist (30 Tage bei Wohn-/Geschäftsräumen) mit Kündigungsandrohung > falls ungenutzt: ausserord. Kündigungsrecht mit Frist 30 T. auf Monatsende – bei Geschäftsräumen: gesetzl. Retentionsrecht an Mobilien (Zurückbehalt)

▶ **Mietzinsdepot/Kautions** (auf Verlangen Vermieter > in Praxis üblich) zur Deckung von Mietzinsforderungen/Mieterschäden: **max. drei Monatsmieten auf Sperrkonto** hinterlegen

Schutz vor missbräuchlich hohen Mietzinsen bei Wohn-/Geschäftsräumen: Art. 269 ff. OR >

➊ Art. 269d > Vermieter muss begründete Mietzinserhöhung mit amtl. Formular (qualifizierte Schriftlichkeit) mind. 10 Tage vor Beginn Kündigungsfrist mitteilen; ➋ Art. 270 ff. > Anfechtbarkeit von missbräuchlichen Mietzinsforderungen > bei Vermieter/kt. **Schlichtungsbehörde**

➋ **Sorgfalt und Rücksichtnahme**

▷ **Art. 257f Abs. 1/2**

▷ **Art. 257f Abs. 3/4**

▶ **Sorgfalt** bei Gebrauch > Praxis: Privathaftpflichtversicherung sowie Mietzinsdepot/Kautions (vgl. oben) oblig. für Mieter; **Rücksichtnahme** auf Bewohner/Nachbarn > Hausordnung

▶ **Mögliche Folge bei Pflichtverletzung (Optionen Vermieter):** schriftliche Mahnung > falls folgenlos: ausserord. Kündigung bei Wohn-/Geschäftsräumen mit Frist ≥ 30 T. (sonst fristlos)

➌ **Laufender Unterhalt**

▷ **Art. 259**

▷ **Art. 257g/257h Abs. 1**

▶ **Gewöhnlicher Unterhalt: Reinigung und Behebung kleinere Mängel** > Reparaturen (Faustregel: bis CHF 200)

▶ **Meldepflicht für grössere Mängel** (ausserord. Unterhalt > vgl. S. 1 ➋) und **Duldungspflicht für notwendige Arbeiten**

Beendigung des Mietvertrags

Alle Artikel aus OR

Stichwortsuche:

Kündigung > der Miete

Erstreckung > der Miete

Befristete Mietverträge (Art. 266 OR): enden mit vereinbartem Ablauf

Unbefristete Mietverträge (Art. 266a OR): enden mit Kündigung (ordentlich/ausserordentlich) > **gesetzl. Formvorschriften bei Wohn-/Geschäftsräumen;** jedoch aber: **Formfreiheit für andere (bewegliche) Miet-sachen (Art. 11/16)**

Wohnung/Geschäft

Kündigung durch Mieter

▷ **Art. 266l Abs. 1/266m**

Kündigung d. Vermieters

▷ **Art. 266l Abs. 2/266n**

▶ **Form: einfache Schriftlichkeit** («von Hand») > **bei Familienwohnung:** Zustimmung von Ehegatte/eingetragener Partner

▶ **Form: amtlich bewilligtes Formular** inklusive Rechtsmittelbelehrung (qualifizierte Schriftlichkeit) > **bei Ehepaaren/ eingetragene Partnerschaften:** Zustellung separat an beide

Ordentliche (gesetzl.) Kündigungsfristen/-termine > längere Fristen/andere Termine möglich

OR	Mietsache	Frist	Termin
Art. 266f	Bewegliche Sachen	3 Tage	Beliebiger Zeitpunkt
Art. 266e	Möblierte Zimmer, Einstellplätze	2 Wochen	monatlich seit Vertragsbeginn
Art. 266c	Wohnungen	3 Monate	Ortsgebrauch* oder alle drei Monate seit Vertragsbeginn
Art. 266d	Geschäftsräume	6 Monate	

* Häufig zwei bis drei Termine pro Jahr

Ausserord. Kündigung mit gesetzlicher Frist auf beliebigen Termin oder fristlos **möglich wenn... Art. 259b/257d/257f/264/266g ff.**

▶ ➊ **Vgl. Randspalten «Pflichten»:** Vermieter behebt erheblichen Mangel nicht oder Mieter zahlt nicht/verletzt Sorgfalt; ➋ Ersatzmieter gefunden (Art. 264); Mietverhältnis unzumutbar (Art. 266g); Konkurs od. Tod von Mieter (Art. 266h/i); Gewerbliche Vermietung von beweglicher Sache (Art. 266k)

Kündigungsschutz bei Wohn-/Geschäftsräumen
Art. 271/271a/272/273

▶ ➊ **Missbräuchliche Kündigung:** Kündigungsgrund d. Vermieters verstösst gegen **Treu und Glauben** (vgl. Beispiele in OR); ➋ **Erstreckung Mietvertrag:** falls Kündigung für Mieter **besondere Härte hat** > Begehren bei **kt. Schlichtungsbehörde**