

# Fallstricke im Mietrecht

Das heutige Mietrecht ist mieterfreundlich. Legitime Ansprüche der Vermieter werden nicht selten durch gewiefte Mieter oder fehlerhaftes Vorgehen vereitelt. Eine Artikelserie soll dem Vermieter dabei helfen, Ansprüche durchzusetzen.

BENJAMIN DÜRIG •

**MIETRECHT – EIN MIETERRECHT.** Das Mietrecht ist im Verlaufe der Jahrzehnte immer mieterfreundlicher geworden. Dies geschah aus der Überlegung heraus, dass der Vermieter die stärkere Vertragspartei sei und der Mieter deshalb vor einem Missbrauch dieser Machtstellung geschützt werden müsse. So wurden nach und nach Bestimmungen zum Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse und willkürliche Kündigungen ins Obligationenrecht eingebaut, es wurden Verordnungen erlassen und den Kantonen gar die Etablierung von Mietschlichtungsstellen vorgeschrieben.

Was auf den ersten Blick verständlich und begrüssenswert erscheint, birgt für die Vermieter den Nachteil, dass ein gewiefte Mieter die Regeln, welche zu seinem Schutz aufgestellt wurden, ausnutzen und zum Nachteil des Vermieters missbrauchen kann. Vor allem die strengen Formvorschriften erleichtern es dem Mieter, sich auf formelle Mängel zu berufen, um eigentlich legitime Ansprüche des Vermieters zu vereiteln, denn viele Verwaltungen sind mit den juristischen Finessen des Mietrechts überfordert.

**FORDERUNG NACH WAFFENGLEICHHEIT.** Mit Heinrich Honsell, einem bekannten Privatrechtsprofessor, ist deshalb festzuhalten, dass das einzig probate Mittel, um eine «Waffengleichheit» zwischen Vermietern und Mieterschaft herzustellen, nicht die Einführung neuer Gesetze, sondern die

Schaffung geeigneter Mittel für den Wohnungsbau wäre: «Auf einem ausgeglichenen Markt braucht man einen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und willkürlichen Kündigungen allenfalls in Sonderfällen»<sup>1</sup>.



» Schliesst ein Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich ab, so kann er ihm während drei Jahren nicht kündigen.«

Benjamin Dürig

Die Realität sieht leider anders aus und der Wohnungsmarkt ist ausgetrockneter denn je. Wir werden uns deshalb noch eine Weile mit dem geltenden Recht zufrieden geben müssen, denn Reformen des Mietrechts sind politisch immer höchst umstritten und entsprechende Vorlagen vom Parlament werden immer wieder mangels Konsens in einer Schublade versenkt.

**ERFOLGREICHE ANFECHTUNGEN.** Bei der geltenden Gesetzeslage geschieht es oft, dass an und für sich gerechtfertigte Mietzinserhöhungen erfolgreich angefochten werden, weil sie ungenügend begründet sind oder der Vermieter es – aus Gutmütigkeit oder Versäumnis - verpasste, in der Vergangenheit erfolgte Kostensteigerungen oder Hypothekarzinsenerhöhungen umge-

hend auf den Mieter zu überwälzen. Überaus stossend für den Vermieter können sodann Situationen sein, in denen ein Mieter – sei es von Anfang an oder erst nach einiger Zeit – den Mietzins nicht bezahlt und es unter Ausnutzung der rechtlichen Möglich-

keiten dennoch schafft, während Monaten, ja Jahren, im Mietobjekt zu verbleiben. Wenn es dann endlich gelingt, solche Mieter auszuweisen, beginnt der Alptraum für den Vermieter nicht selten erst recht, wenn er eine völlig verdreckte und/oder beschädigte Wohnung vorfindet. Wenn er dann nicht korrekt vorgeht, kann er unter Umständen nicht einmal den Mieter für die Bezahlung der Reparatur dieser Schäden haftbar machen.

Im Rahmen einer monatlichen Serie soll dem Vermieter deshalb in möglichst verständlicher Art und Weise (das heisst ohne allzu viele juristische Fachausdrücke) aufgezeigt werden, worauf er achten muss, wenn er seine Rechte korrekt durchsetzen und so langwierige Verfahren verhindern möchte. Dabei werden vier Situationen besprochen, in denen erfah-

ANZEIGE



## Rostwasser?

# Wasserleitungen

sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
Branchenleader seit über 20 Jahren

■ 3x günstiger	■ umweltfreundlich
■ 10x schneller	■ ISO-Zertifiziert
■ kein Aufspitzen	■ über 25 Jahre
■ top Trinkwasser	■ Lebensdauer



...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!

**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**  
für Rohr-Innensanierung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Bern: Telefon 031 972 02 32  
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00  
Büro Tessin: Telefon 091 859 26 64

www.liningtech.ch



rungsgemäss immer wieder formelle Fehler von Vermietern an sich gerechtfertigte Ansprüche vereiteln. Im letzten Teil wird schliesslich auf einige Besonderheiten des Mietschlichtungsverfahrens eingegangen, um dem Vermieter Hinweise für die von ihm im Streitfall zu befolgende Strategie zu geben.

Folgende Themen kommen zur Sprache:

- Mietzinserhöhung (November 2009)
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Dezember 2009)
- Ausweisung (Januar 2010)
- Mängel an der Mietsache bei Abgabe des Mietobjekts (Februar 2010)
- Besonderheiten des Mietschlichtungsverfahrens (März 2010)

**FÜR WOHN-UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN.** Die Ausführungen in diesen Beiträgen gelten für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen durch Private. Für die Vermietung von Ferienwohnungen, von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen sowie für sogenannte Sozialwohnungen gelten zum Teil abweichende Bestimmungen.

Es handelt sich dabei um grundsätzliche Erklärungen, die im Regelfall zutreffen mögen. Da jeder einzelne Fall verschieden ist und unmöglich jeder Fall in genereller Weise abgehandelt werden kann, empfiehlt es sich jedoch unbedingt, sich spezifisch beraten zu lassen. Keinesfalls sollten irgendwelche Dispositionen ausschliesslich gestützt auf die vorliegen-

de Artikelserie getätigt werden. Wird dies dennoch getan, so kann der Autor dafür keine Haftung übernehmen.

1 Heinrich Honsell, Die Zukunft des Privatrechts, S. 4 f., nachzulesen unter [http://www.honsell.at/Publikationen/ZukPR\\_11.06.2007-1.pdf](http://www.honsell.at/Publikationen/ZukPR_11.06.2007-1.pdf)

**\*BENJAMIN DÜRIG**

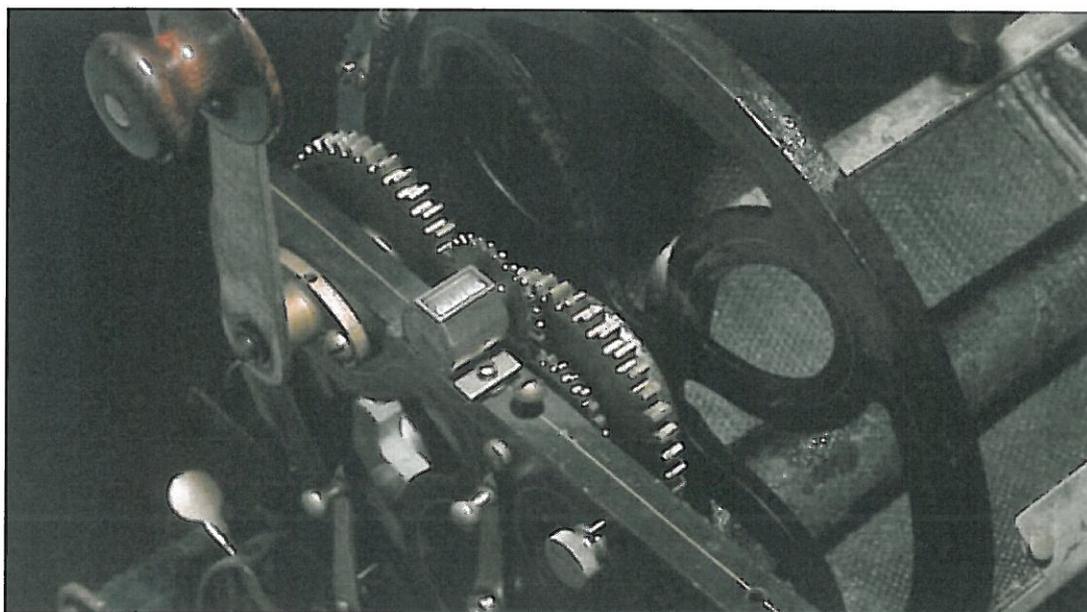
arbeitet als Rechtsanwalt bei SchaeerPartners Rechtsanwälte in Biel und Bern. SchaeerPartners ist eine mittelgrosse, zweisprachige Anwaltskanzlei mit Büros in Bern, Biel, Delsberg und Genf. Sie hat eine wirtschaftsrechtliche Ausrichtung und zählt viele KMU zu ihren Kunden. Bevor Benjamin Dürig anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4 Jahren als Gerichtsschreiber an einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war. Das Mietrecht gehört seither zu seinen Spezialgebieten.

**WEITERE INFORMATIONEN**

finden Sie unter [www.schaeer-partners.ch](http://www.schaeer-partners.ch).

ANZEIGE

## *Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



Ellms Self-Folding Rotary-Duplicator, 1920. Einer der ersten "Vervielfältiger" mit automatischer Papierablage für Rundschreiben an die Mieter. Eine echte Erleichterung! Und heute? Selektion und Ausdruck in Sekundenschnelle, moderne Software vorausgesetzt. Wir haben sie.

Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf:  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)  
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung