

Musterlösung Prüfung Mietrecht FS 2024

Dr. E. Bachofner

Frage 1.1. (max. 3 Pt.)

- Keine eigenmächtige Reduktion durch den Mieter zulässig (Mieter riskiert Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR)
- Stattdessen: Hinterlegung des ganzen (Brutto-) Mietzinses möglich + Herabsetzungsbegehren stellen bei Schlichtungsstelle (Art. 259d OR; Gestaltungsklage, rückwirkend ab Kenntnis des Vermieters vom Mangel)
- Mietzinsreduktion ist immer vom Nettomietzins (nicht Bruttomietzins) (30% von CHF 1'500 = CHF 450 /Monat)

Frage 1.2. (max. 3 Pt.)

- Art. 259d OR
- Herabsetzungsanspruch ab Kenntnis des Vermieters vom Mangel (und davon, dass sich der Mieter daran stört) bis zur Behebung des Mangels
- Verhältnismässige Herabsetzung
Äquivalenzprinzip:
Wert Mietobjekt mit / Wert ohne Mangel = geminderter / vereinbarter Nettomietzins
- Ermessensentscheid des Gerichts
objektive Kriterien nach dem konkreten Umständen
Beurteilung nach Billigkeit unter Bezugnahme auf die allgemeine Lebenserfahrung, den gesunden Menschenverstand und die Kasuistik (= Rechtsprechung)

Frage 1.3. (max. 3 Pt.)

2 Phasen

- Mangelhafter Ablauf auf Terrasse:
ab telefonische Meldung am 20. November 2023
(Beweislast Mieter; wenn Telefonat bestritten/nicht beweisbar:
ab Empfang Einschreiben vom 6. Juni 2024)
bis Behebung des Mangels
(max. 5%, da noch kaum eine Beeinträchtigung)
- Undichte Terrassentür:
ab Meldung (Empfang Einschreiben vom 6. Juni 2024, vermutungsweise am 7. Juni 2024;
nicht erst ab 1. Juli 2024) bis Behebung

(ca. 20-30%; z.B. weil 1 von 3 Zimmern betroffen, Wohnzimmer, starke Beeinträchtigung, auch weil unregelmässig und wetterabhängig, mögliches grösseres Schadenspotential auch an eigenem Hab und Gut) Argumentieren.

Frage 2 (max. 2 Pt.)

- Ja, das kann Bruno (Art. 259b lit. b OR) weil mittlerer Mangel (Selbsthilfe = eine gerichtliche Ermächtigung ist hier nicht notwendig, keine "Beseitigungsklage")
- Bruno muss dafür sorgen, dass Vermieter den Mangel kennt (schon passiert mit Einschreiben), dann eine angemessene Frist abwarten (hier z.B. 7 Tage, je nach Wetterprognose)
Wenn Vermieter in dieser angemessenen Frist nicht tätig wird, kann Mieter selbst einen Handwerker aufbieten. Bruno muss die Handwerkerrechnung selbst bezahlen und kann dann aber Ersatz dieser Kosten vom Vermieter verlangen / diese Kosten mit Mietzins verrechnen
- Wenn gut argumentiert wurde, warum hier ein Fall von lit. a (schwerer Mangel) vorliege und was dann die Möglichkeiten wären (gerichtliche Ermächtigung, Art. 98 OR), gab es auch Punkte.

Frage 3.1. (max. 3 Pt.)

- Art. 33 ZPO: Wohnung ist in Bern; örtliche Zuständigkeit: Bern
- Schlichtungsbehörde Bern (Bern-Mittelland)
- Gerichtsstandsklausel in Mietvertrag (Ziff. 10) ist für Bruno (Mieter) nicht bindend (Art. 35 Abs. 1 lit. b ZPO)

Frage 3.2. (max. 5 Pt.)

- Art. 259g OR und Art. 259h OR
- Schriftlich eine angemessene Frist ansetzen, um den Mangel zu beheben und gleichzeitig Hinterlegung androhen (Art. 259g Abs. 1 OR)
- Wenn Mangel innert Frist nicht behoben wird: dem Vermieter ankündigen/mitteilen, dass nun hinterlegt wird (nur Ordnungsvorschrift) und den Mietzins bei der zuständigen Hinterlegungsstelle (bei Schlichtungsbehörde fragen) hinterlegen (Art. 259g Abs. 1 OR)
- Achtung: nur zukünftiger Mietzins (noch nicht fälliger Mietzins) kann hinterlegt werden (keine rückwirkende Hinterlegung)
- Wichtig: innert 30 Tagen ab Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses: Schlichtungsgesuch einreichen (sonst fällt die Hinterlegung dahin und die hinterlegten Mietzinse werden dem Vermieter ausbezahlt) (Art. 259h Abs. 1 OR)

Frage 3.3. (max. 2 Pt.)

- Jetzt noch nicht, weil wurde bisher nicht angedroht.
- Wenn Bruno dem Vermieter unter Androhung der Hinterlegung eine Frist zur Behebung setzt, dann kann er nach Ablauf der Frist den Mietzins hinterlegen (Die Hinterlegung ist nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen der Vermieter den Mangel nicht beheben kann)

– z.B. Fluglärm, Baustelle auf Nachbargrundstück o.ä. – in Brunos Fall ist der Mangel behebbar)

- Bruno kann dann 100% vom Bruttomietzins (CHF 1'800) hinterlegen

Frage 3.4. (max. 3 Pt.)

- Art. 259e OR
(Vertragsverletzung, Schaden, Kausalität, fehlende Exkulpation des Vermieters)
- Hier: Schaden im Rechtssinne (verminderte Aktiven: Bücher, CHF 500).
- Vertragsverletzung = mangelhafte Mietsache
- Schadenersatz ist geschuldet, wenn der Vermieter nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (fehlende Exkulpation): Exkulpation wird nicht gelingen, zumal Bruno bereits im November 2023 (telefonisch) gemeldet hat, dass das Wasser nicht abläuft (Meldung an Liegenschaftsverwaltung = Meldung an Vermieter). Liegenschaftsverwaltung ist Hilfsperson von Vermieter, Vermieter muss sich Untätigbleiben der Verwaltung anrechnen lassen.
- Vorliegend gute Chancen auf Schadenersatz

Frage 3.5. (max. 4 Pt.)

z.B.

1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, den Wasserablauf auf der Terrasse des Klägers zu entstopfen und die Terrassentüre in der Wohnung des Klägers abzudichten, so dass es zu keinem Wassereintritt mehr kommt, und das beschädigte Laminat im Wohnzimmer des Klägers zu ersetzen.

Oder z.B.

Es sei der Beklagte zu verpflichten, folgende Mängel im Mietobjekt des Klägers zu beheben: Verstopfter Abfluss auf der Terrasse, undichte Terrassentüre zum Wohnzimmer; beschädigtes Laminat im Wohnzimmer.

2. Es sei der Nettomietzins des Klägers für die Dauer ab 7. Juni 2024 bis zur Behebung des Mangels gemäss um 30% (CHF 450) herabzusetzen.
3. Es sei der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger Schadenersatz in Höhe von CHF 500 zu bezahlen.
4. Es seien die hinterlegten Mietzinse im Umfang der Ansprüche des Klägers an den Kläger auszuzahlen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

ACHTUNG: Nicht die Liegenschaftsverwaltung ist einzuklagen, sondern die Vermieterin!

Frage 3.6. (max. 3 Pt.)

Ja, es macht einen Unterschied:

- Wenn der Mietzins hinterlegt wird, kann die Schlichtungsbehörde (streitwert-unabhängig) einen qualifizierten Urteilsvorschlag machen (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO)
Ohne Hinterlegung nur bis CHF 5'000 Streitwert ein normaler Urteilsvorschlag möglich
- Wenn der Mietzins hinterlegt wird, gilt streitwertunabhängig das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO).
Ohne Hinterlegung gilt ab einem Streitwert von CHF 30'000 das ordentliche Verfahren.

Frage 3.7. (max. 2 Pt.)

(Am schnellsten wäre Selbsthilfe nach Art. 259b lit. b OR)

- Vorsorgliche Massnahme beantragen (beim Gericht):
z.B. "Der Gesuchsgegner sei vorsorglich zu verpflichten, den Mangel in der Wohnung des Gesuchstellers (undichte Terrassentüre) umgehend beheben zu lassen."
(extraschnell: superprovisorisch)
- Eher ungeeignet hier: Rechtsschutz in klaren Fällen
(nur bei unbestrittenem / sofort beweisbarem Sachverhalt und klarem Recht)

Frage 4.1. (max. 2 Pt.)

- Es gilt die relative Empfangstheorie
bei Einschreiben: zugestellt am Tag des Empfangs/der Abholung; und falls das Einschreiben nicht abgeholt wird: Zustellfiktion am 7. Tag der Abholfrist.
- Hier: zugestellt am 23. Mai 2024.

Frage 4.2. (max. 4 Pt.)

- Art. 269d Abs. 1 OR
- ab Zustellung / Zustellfiktion: 10 Tage = 2. Juni 2024
- ab 2. Juni 2024 unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist (gem, Mietvertrag 3 Monate auf ein Monatsende)

= wirkt per Ende September 2024 resp. ab 1. Oktober 2024

Es ist irrelevant, dass auf dem Formular angegeben ist, die Erhöhung wirke per 1. Juli 2024

Frage 4.3. (max.2 Pt.)

- Art. 270b Abs. 1 OR: Anfechtung innert 30 Tagen ab Mitteilung
- Hier: zugestellt am 23. Mai 2024 (relative Empfangstheorie)
+ 30 Tage = 22. Juni 2024 (Samstag)
- Letzter Tag der Anfechtungsfrist = Montag, 24. Juni 2024

Frage 4.4. (max. 6 Pt.)

Art. 269d OR, Art. 19 VMWG

(richtiges) Formular verwendet,

Begründung gemäss Gesetz: jeder Grund einzeln (Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziffer 4) grds. ok, keine Vermischung von absoluten und relativen Erhöhungsgründen.

Vermieter hat keinen grundlegenden Fehler gemacht.

Ausser, dass Mieterhöhung statt auf den 1. Juli auf den 1. Oktober wirkt (das ist kein Nichtigkeitsgrund! Die Erhöhung wirkt einfach erst auf den 1. Oktober 2024)

Tipps für Bruno:

- Allgemeine Kostensteigerung Pauschale bestreiten: muss im Einzelnen vom Vermieter belegt werden (in diesem Punkt Erfolgsaussicht)
- Bruno kann auch einwenden, dass der neue Mietzins nach absoluten Kriterien missbräuchlich ist.
(übersetzte Nettorendite oder Bruttorendite; resp. nicht mehr orts- und quartierüblich)

Frage 5 (max. 4 Pt.)

Wenn der Referenzzinssatz sinkt, kann der Mieter eine Mietzinsreduktion geltend machen (Art. 270a OR) (Das hat nichts mit Anfangsmietzinsanfechtung zu tun, Art. 270 OR)

Die Reduktion kann immer nur für die Zukunft geltend gemacht werden

⇒ keine rückwirkende Reduktion möglich.

Da Bruno in den letzten Jahren nicht tätig geworden ist, hat er seinen allfälligen Anspruch auf Reduktion verwirkt. Er kann das auch nicht rückwirkend mittels Verrechnung geltend machen.

Wenn Bruno den Mietzins (mit der nicht bestehenden Forderung) verrechnet, riskiert er eine Kündigung nach Art. 257d OR (nicht machen!)

Ausserdem Berechnung von Bruno ist falsch:

Senkung um 0.25% Referenzzinssatz

= Reduktion Nettomiete (nicht Bruttomiete) um 2.91% (nicht 3%)

Frage 6 (max. 2 Pt.)

Relative Methode: Im bestehenden Mietverhältnis kann eine Mietzinsanpassung (Erhöhung oder Reduktion) grundsätzlich nur gestützt auf relative Anpassungsgründe geltend gemacht werden.

Grundsätzlich keine Neufestsetzung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis gestützt auf absolute Gründe (also keine Neufestsetzung nach Orts- und Quartierüblichkeit o.ä.)

Frage 7.1. (max. 4 Pt.)

Art. 267 a OR

- Sofortige Mängelrüge (sofort = max. 3 Arbeitstage nach Übergabe)
- Keine Formvorschrift (auch per E-Mail, SMS o.ä. möglich; auch telefonisch möglich aber nicht sinnvoll [Beweis])
- Einzelne Mängel genau bezeichnen
- Festhalten, dass der Vermieter den Mieter dafür haftbar macht / dass der Mieter die Kosten der Instandstellung übernehmen soll

Frage 7.2. (max. 2 Pt.)

- Problem: Wohnungsabnahme war am 2. Mai; Mängelrüge ist verspätet (8. Mai 2023) (Achtung: Das ganze spielte sich 2023 ab – nicht 2024. Für diejenigen, die mit dem Wochenende argumentiert haben: auch dann erfolgte die Rüge am 4. Werktag nach Abnahme, grds. zu spät)
- Rest: grds. ok (Form, einzelne Aufzählung, Dokumentation, Mitteilung, dass diese Kosten der Mieterin in Rechnung gestellt werden)

Frage 8 (max. 13 Pt.)

Anna war 3 Jahre in der Wohnung. Es war eine Erstvermietung nach Neuerstellung (also war bei Mietantritt alles neu)

- 1) Malerarbeiten:
wurde gerügt für Küche und Wohnzimmer (nicht für ganze Wohnung)
in Rechnung gestellt: 50% von Anstrich ganze Wohnung (CHF 1'600)
Lebensdauer beachten: 8 Jahre,
Anna muss die Kosten nur anteilig tragen (Anna: 5/8; Vermieter: 3/8)
Anteil Anna an Kosten = 5/8 von CHF 1'600.- = CHF 1'000
- 2) Nachreinigen
wurde gerügt. Kosten (4x CHF 35) sind grds. nicht zu beanstanden, gründlich gereinigt.
(Hinweis auf Ziffer 9 den MV gab auch Punkt, Ausführung zu "besenrein", obwohl das ja nicht Annas Mietvertrag ist sondern Brunos...)
- 3) Ersatz fehlende Backblech
wurde gerügt. Ist "kleiner Unterhalt" (Art. 259 OR). Ist von Mieterin zu tragen (100%).
- 4) Ersatz Briefkastenschlüssel
wurde nicht gerügt. Ist daher nicht geschuldet.
(auch ok, wenn dies unter Frage 7.2 erwähnt wurde)
- 5) Sonnenstore.
wurde gerügt. Aber Lebensdauer beachten: 15 Jahre
Anna war 3 Jahre in der Wohnung (also bei Mietantritt war alles neu)
Anna muss 12/15 = 80% tragen und Vermieter muss 3/15 = 20% tragen
Annas Anteil = CHF 400

Frage 9 (max. 3 Pt.)

Verrechnen geht nicht: Die Bank gibt das Depot nur unter den Voraussetzungen nach Art. 257e Abs. 3 OR frei (gestützt auf rechtskräftigen Zahlungsbefehl, rechtskräftiges Urteil, Vereinbarung der Parteien).

(auch Punkt, wenn mit der Vermögenszugehörigkeit argumentiert wurde)

Ausserdem hat das Mietverhältnis Ende April 2023 geendet.

Gemäss Art. 257e Abs. 3 OR gilt die Bank das Depot dem Mieter frei, wenn der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter geltend macht. Dieses Jahr ist abgelaufen. Wenn der Vermieter Anna nicht rechtzeitig betrieben hat oder ein Schlichtungsgesuch eingereicht hat (und davon steht nichts im Sachverhalt), kann Anna das Depot bei der Bank herausverlangen.

(Sehr gut, wer das gesehen hat!)

Frage 10 (max. 3 Pt.)

- Wenn ein qualifizierter Urteilsvorschlag abgelehnt wird, erhält die ablehnende Partei die Klagebewilligung, Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO
(beim normalen Urteilsvorschlag erhält der Gesuchsteller die Klagebewilligung)
- Wenn anschliessend nicht geklagt wird, lebt der Urteilsvorschlag wieder auf und wird rechtskräftig, Art. 211 Abs. 3 ZPO
(bei normalem Urteilsvorschlag lebt dieser nicht wieder auf)

Frage 11 (max. 5 Pt.)

Echte Option = vereinbartes Recht (in der Regel des Mieters), den befristeten Mietvertrag einseitig durch Abgabe einer Gestaltungserklärung um eine bestimmte Zeit zu verlängern.

Im Unterschied zur unechten Option sind bei der echten Option die essentialia negotii (insb. Höhe des Mietzinses) bereits von den Parteien bestimmt oder zumindest nach objektiven Kriterien bestimmbar. (keine Verhandlungen mehr über den Mietzins)

Beispiel Option

"Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag *zu gleichbleibenden Konditionen* durch einseitige Erklärung um weitere fünf Jahre zu verlängern. Diese Erklärung hat er schriftlich bis spätestens 30. Juni 2024 abzugeben."

Frage 12.1. (max. 2 Pt.)

Wohnung der Familie = Wohnung, die von einem Ehepaar oder einem eingetragenen Paar bewohnt wird (als Mittelpunkt des gemeinsamen Lebens).

Irrelevant, ob das Paar Kinder hat oder nicht.

Frage 12.2. (max. 5 Pt.)

- Art. 266m OR:

Der Mieter kann die Wohnung der Familie nur mit ausdrücklicher Zustimmung seines Ehegatten kündigen.

- Art. 266n OR:

Die Kündigung muss immer auch dem Ehegatten des Mieters mit separatem Schreiben zugestellt werden.

Kündigung nach Art. 257d OR: Kündigungsandrohung muss auch dem Ehegatten des Mieters mit separaten Schreiben zugestellt werden.

- Art. 273a Abs. 1 OR:

Der Ehegatte des Mieters kann die Kündigung selbstständig anfechten / eine Erstreckung verlangen.

- Art. 273a Abs. 2 OR:

Erstreckungsvereinbarungen sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen wurden.

Max. mögliche Punktzahl: 90 Punkte

Total: 138 Prüfungen

Note 6 ab 72 Punkte

Note 5.5 ab 64 Punkte

Note 5 ab 56 Punkte

Note 4.5 ab 48 Punkte

Note 4 ab 40 Punkte

Übersicht der Ergebnisse:

