



Repetitorium

Mietrecht

Herzog, Merkli, Oeschger

Mietrecht

Julian Herzog / Stephanie Merkli / Sara Oeschger

Repetitorium Mietrecht

Kurz gefasste Darstellung mit
Schemata, Übungen und Lösungen

orell füssli Verlag

1. Auflage 2019
Orell Füssli Verlag, www.ofv.ch
© 2019 Orell Füssli Sicherheitsdruck AG, Zürich
Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Dadurch begründete Rechte, insbesondere der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Vervielfältigungen des Werkes oder von Teilen des Werkes sind auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie sind grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt.

Umschlagabbildung: © eyewave / iStockphoto.com

ISBN 978-3-280-07406-0 Print
ISBN 978-3-280-09430-3 E-Book

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter www.dnb.de abrufbar.

Die Repetitorien Recht basieren auf einem Lernkonzept, das durch die erfahrenen Lehrmittelspezialisten der Compendio Bildungsmedien entwickelt wurde. Die Reihe will und kann nicht Ersatz für die Vorlesung, das Studium der einschlägigen Literatur und die Auseinandersetzung mit der Gerichtspraxis sein, sondern ist lediglich als Ergänzung dazu gedacht.

Im Vordergrund stehen folgende Ziele:

- Repetition vor Prüfungen: Die systematische Kurzdarstellung des Stoffs wird ergänzt mit zahlreichen Beispielen, Grafiken, Verweisen auf die Gerichtspraxis (zum Teil mit Kurzbeschreibungen) sowie Übungsfällen mit Lösungsskizzen.
- Evaluation von allfälligen Wissens- und Verständnislücken, die dank Verweisen auf die Fachliteratur zielgerichtet geschlossen werden können.
- Vorbereitung auf Vorlesungen, Literaturstudium und Arbeit an Falllösungen dank kurzem, klar strukturiertem Überblick.

Das Mietrecht ist in der anwaltlichen Praxis eine bedeutende, komplexe Materie. Jede (natürliche oder juristische) Person hat während ihres Bestehens Berührungspunkte mit dem Mietrecht, sei dies bei der Miete der Wohnung, des Geschäftsraums oder eines Fahrzeugs. Insbesondere für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen enthalten das Obligationenrecht sowie das VMWG – im Gegensatz zu anderen mehrheitlich dispositiv geregelten Vertragstypen im Obligationenrecht – zahlreiche zwingende Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters.

Die Literatur zum Mietrecht beschränkt sich bisher entweder auf wenige Seiten in Lehrbüchern zum Obligationenrecht oder besteht aus umfangreichen und umfassenden Kommentierungen. Eigentliche Lehrbücher zum Mietrecht sind zumindest im deutschsprachigen Raum keine vorhanden. Die Besonderheit des vorliegenden Repetitoriums liegt darin, dass es die bestehende Literatur und Kommentierungen zusammenfasst und sowohl dem Mietrechtsnovizen als auch dem Praktiker einen umfassenden Überblick über die relevanten Normen und Zusammenhänge des Mietrechts gibt. Grafiken, Beispiele, Übungen und Hinweise auf die aktuelle Rechtsprechung sollen die theoretischen Grundlagen illustrieren und die Umsetzung und aktive Anwendung der erworbenen Kenntnisse ermöglichen und vereinfachen. Dabei wurde Wert darauf gelegt, den Anwaltsprüfungsstoff und die aktuelle Rechtsprechung möglichst vollständig abzudecken und praxisbezogene Elemente einzubinden.

Das Repetitorium Mietrecht entspricht dem Aufbau und dem Format der Repetitorien-Reihe des Orell Füssli Verlags und folgt der Gesetzessystematik.

Der Dank gilt an dieser Stelle Herrn lic. iur. Raimund Süess vom Orell Füssli Verlag für die konstruktive Zusammenarbeit und den Angehörigen des Autorenteam für ihre Unterstützung. Julian Herzog bedankt sich besonders bei Sabrina Herzog, Roland und Vesna Herzog, Lukas Wendt und Larissa Schädli für die Durchsicht der Texte bzw. ihre mannigfaltig gewährte Unterstützung. Sara Oeschger dankt lic. iur. Margot Zwicky für ihr Lektorat und ihre Anregungen.

Die Arbeiten am Repetitorium sind wie folgt verteilt:

- Julian Herzog: Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung sowie Beendigung des Mietvertrags (Teil 1 und 4)
- Stephanie Merkli: Inhalt und Fragen der Vertragserfüllung sowie Behörden und Verfahren (Teil 2 und 5)
- Sara Oeschger: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen (Teil 3)

Für Hinweise auf Fehler oder für Verbesserungsvorschläge sind die Autoren jederzeit dankbar. Diese sind zu richten an den Verlag: info@navigator.ch

Reinach/BL und Zürich, Frühling 2019,

Julian Herzog, Stephanie Merkli, Sara Oeschger

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	6
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	19
1. Teil Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung	21
2. Teil Inhalt und Fragen der Vertragserfüllung	41
3. Teil Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen	99
4. Teil Beendigung des Mietvertrags	151
5. Teil Behörden und Verfahren	195
Lösungen	206
Anhang	223
Stichwortverzeichnis	229

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	6
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	19
1. Teil Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung	21
A Rechtliche Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung	22
1 Grundlagen in der Bundesverfassung	22
1.1 Mietwesen	22
1.2 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung	22
1.3 Sozialziele	23
2 Massgebende Gesetze	23
3 Übersicht über die Struktur des Mietrechts im OR	24
4 Übersicht über die Struktur des VMWG	25
5 Vertrag – Gesetz – Ortsgebrauch – Rahmenmietverträge	26
5.1 Vertrag	26
5.2 Gesetz	26
5.3 Ortsgebrauch	26
5.4 Rahmenmietverträge	26
B Geltungsbereich des Mietrechts	27
1 Zeitlicher Geltungsbereich	27
2 Örtlicher Geltungsbereich	27
2.1 Innerstaatlich	27
2.2 International	27
3 Sachlicher Geltungsbereich	28
C Definition und Merkmale des Mietvertrags	28
1 Legaldefinition und wesentliche Elemente	28
2 Vertragsgegenstände	29
D Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	29
1 Nominatkontrakte	29
1.1 Kaufvertrag (OR 184 ff.)	29
1.2 Pacht	29
1.3 Gebrauchsleihe (OR 305 ff.)	30
1.4 Darlehen (OR 312 ff.)	30
1.5 Werkvertrag (OR 363 ff.)	30
1.6 Hinterlegungsvertrag (OR 472 ff.)	30
1.7 Wohnrecht (ZGB 776 ff.)	30
2 Innominatkontrakte mit mietrechtlichem Bezug	30
2.1 Hauswartungsvertrag	30
2.2 (Immobilien-)Leasingvertrag	31
2.3 Franchisevertrag	31
2.4 Beherbergungsvertrag	31
2.5 Gastaufnahmevertrag	31
2.6 Pensions-/Altersheimvertrag	31

	2.7 Wohngenossenschaft	31
E	Vertragsschluss	32
1	Vor Vertragsschluss	32
2	Offerte und Akzept (Konsens)	32
	2.1 Essentialia negotii	32
	2.2 Mehrere Vertragsparteien	33
3	Vertragsform	34
4	Koppelungsgeschäfte	34
	4.1 Definition	34
	4.2 Voraussetzungen der Nichtigkeit des Koppelungsgeschäfts	35
	4.3 Rechtsfolgen der Nichtigkeit des Koppelungsgeschäfts	35
	4.4 Gültiges Koppelungsgeschäft	35
5	Mängel bei Vertragsschluss	36
	5.1 Übersicht	36
	5.2 Nichtigkeit	36
	5.3 Anfechtung/Willensmängel	37
6	Rücktritt vom Vertrag	37
F	Übungen	38
	2. Teil Inhalt und Fragen der Vertragserfüllung	41
A	Pflichten des Vermieters	42
1	Überblick	42
2	Übergabe und Instandhaltung des Mietobjekts (OR 256) und Schutz vor Störungen (OR 259a)	42
	2.1 Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand	43
	2.2 Schutz des Mieters	44
3	Allgemeine Auskunft- und Informationspflichten	44
4	Pflicht zur Tragung von öffentlichen Lasten und Abgaben	45
B	Pflichten des Mieters	45
1	Überblick	45
2	Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten (OR 257–257b)	45
	2.1 Der Mietzins (= Nettomietzins)	45
	2.2 Die Nebenkosten	46
	2.3 Die Nebenkostenabrechnung	48
3	Die Sicherheitsleistung (OR 257e)	49
	3.1 Allgemeines/Vorbemerkungen	49
	3.2 Die Sicherheitsleistung	50
	3.3 Höhe der Sicherheitsleistung	51
	3.4 Herausgabe der Sicherheit	51
4	Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (OR 257f)	52
	4.1 Allgemeines	52
	4.2 Sorgfaltspflicht des Mieters	53
	4.3 Rücksichtnahmepflicht des Mieters	53
5	Pflicht zur Meldung von Mängeln (OR 257g)	54
6	Pflicht zur Duldung von Arbeiten und Besichtigungen (OR 257h)	55
	6.1 Die Duldung von Arbeiten	55
	6.2 Die Duldung von Besichtigungen	56
7	Kleiner Unterhalt (OR 259)	56
C	Leistungsstörungen aufseiten des Vermieters / Rechte des Mieters	57
1	Nichterfüllung / Verzug bei der Gebrauchsüberlassung (OR 258)	57
	1.1 Nichterfüllung des Vertrags	57

1.2	Mangelhafte Erfüllung des Vertrags	60
2	Mängelhaftung des Vermieters (OR 259a–259i)	60
2.1	Definition und Begriff des Mangels	61
2.2	Arten von Mängeln	61
2.3	Anspruch auf Beseitigung des Mangels	62
2.4	Weitere Mängelrechte des Mieters	63
2.5	Zusammenfassung / Übersicht über die Mängelrechte des Mieters	68
D	Leistungsstörungen aufseiten des Mieters / Rechte des Vermieters	69
1	Nichtbezahlung des Mietzinses bzw. der Nebenkosten (OR 257d)	69
2	Nichtleisten der Sicherheit (OR 257e)	69
3	Verstoss gegen die Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht (OR 257f)	69
E	Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache	70
1	Durch den Vermieter (OR 260)	70
1.1	Allgemeines/Vorbemerkungen	70
1.2	Einschränkungen in der Zulässigkeit von Renovationsarbeiten	70
1.3	Ausführung der Arbeiten	72
1.4	Rechte und Pflichten des Mieters	73
1.5	Rechtsbehelfe der Parteien	73
2	Durch den Mieter (OR 260a)	74
2.1	Allgemeines/Vorbemerkungen	74
2.2	Bewilligungspflicht infolge grundsätzlicher Unzulässigkeit	74
2.3	Zustand bei der Rückgabe des Mietobjekts und allfällige Entschädigung	75
2.4	Exkurs: Bauhandwerkerpfandrecht	76
3	Zusammenfassende Übersicht	76
F	Der Wechsel des Eigentümers (OR 261)	77
G	Die Untermiete	77
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	78
2	Voraussetzungen zur Untervermietung	78
3	Verweigerungsgründe des Vermieters	79
3.1	Vertragswidriger Gebrauch durch den Untermieter (OR 262 Abs. 3)	79
3.2	Weigerung des Mieters, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben (OR 262 Abs. 2 lit. a)	79
3.3	Missbräuchliche Untervermietungsbedingungen (OR 262 Abs. 2 lit. b)	79
3.4	Wesentliche Nachteile für den Vermieter (OR 262 Abs. 2 lit. c)	79
4	Der Untermietvertrag	80
5	Folgen der Zustimmungsverweigerung	80
6	Unbewilligte Untermiete	81
7	Exkurs: Untervermietung über Buchungsplattformen wie Airbnb etc.	81
8	Zusammenfassende Übersicht	82
H	Vorzeitige Rückgabe der Mietsache (OR 264)	82
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	82
2	Voraussetzungen für die vorzeitige Rückgabe der Mietsache	83
2.1	Erklärung der vorzeitigen Rückgabe	83
2.2	Zahlungsfähigkeit des potenziellen Ersatzmieters	83
2.3	Zumutbarkeit für den Vermieter	84
2.4	Bereitschaft, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen	84
2.5	Rückgabe der Mietsache	85
3	Die Prüfung des Ersatzmieters durch den Vermieter	85
4	Folgen der Offerte eines unzumutbaren Ersatzmieters	86
5	Folgen der Offerte eines zumutbaren Ersatzmieters	86

6	Zusammenfassende Übersicht	87
I	Übertragung der Miete auf einen Dritten (OR 263)	87
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	88
2	Voraussetzungen einer Übertragung	88
3	Zulässige Verweigerungsgründe	88
4	Vorgehen bei (unberechtigter) Verweigerung der Zustimmung	89
5	Die Rechtsfolgen einer Vertragsübernahme	89
6	Zusammenfassende Übersicht	90
J	Verrechnung (OR 265)	90
K	Retentionsrecht des Vermieters (OR 268–268b)	90
1	Allgemeines/Vorbemerkungen	91
2	Voraussetzungen und Umfang des Retentionsrechts	91
2.1	Allgemeine Voraussetzungen	91
2.2	Retentionsgesicherte Forderungen	91
2.3	Zeitlicher Umfang	91
2.4	Retentionsgegenstände	92
3	Geltendmachung des Retentionsrechts	92
3.1	Verfahren bei Zahlungsverzug	92
3.2	Verfahren bei Gefährdung des Retentionsrechts	93
L	Zusammenfassung	93
M	Übungen	98
3. Teil	Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen	99
A	Einleitung und Übersicht	100
1	Einleitung	100
2	Übersicht	101
3	Geltungsbereich der Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen	101
3.1	Wohn- und Geschäftsräume	101
3.2	Ausnahmen vom Geltungsbereich	101
B	Kriterien der Mietzinsgestaltung	102
1	Gesetzliche Schranke: Missbräuchlicher Mietzins (OR 269)	102
1.1	Übersetzter Ertrag	102
1.2	Offensichtlich übersetzter Kaufpreis	105
2	Weitere Kriterien zur Festlegung des Mietzinses (OR 269a)	106
2.1	Grundsätzliches	106
2.2	Orts- und Quartierüblichkeit	106
2.3	Kostensteigerungen und Mehrleistungen des Vermieters	108
2.4	Kostendeckende Bruttorendite	114
2.5	Mietzinsgestaltung durch Zahlungsplan	115
2.6	Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital	116
2.7	Mietzinsgestaltung durch Empfehlungen in Rahmenverträgen	117
2.8	Umsatzabhängiger Mietzins	117
2.9	Einkommensabhängiger Mietzins	117
3	Indexierter Mietzins (OR 269b)	117
3.1	Grundsätzliches	117
3.2	Voraussetzungen	118
3.3	Mietzinsanpassungen	118
3.4	Ablauf des indexierten Mietverhältnisses	118
3.5	Mietzinsanfechtung	119
4	Gestaffelter Mietzins (OR 269c)	119

4.1	Grundsätzliches	119
4.2	Voraussetzungen	119
4.3	Mietzinsanpassungen	119
4.4	Ablauf des gestaffelten Mietverhältnisses	119
4.5	Mietzinsanfechtung	120
C	Verhältnis der verschiedenen Kriterien der Mietzinsgestaltung	120
1	Grundsätzliches	120
1.1	Prinzip der Kostenmiete	120
1.2	Abgrenzung zum Prinzip der Vergleichsmiete	120
2	Verhältnis zwischen Kosten- und Vergleichsmiete	121
2.1	Vorrang der Nettorendite	121
2.2	Bruttorendite bei neueren Bauten	121
2.3	Vorrang der Orts- und Quartierüblichkeit bei älteren Liegenschaften	121
3	Absolute Anpassungsgründe	122
3.1	Definition	122
3.2	Arten von absoluten Anpassungsgründen	122
4	Relative Anpassungsgründe	122
4.1	Definition	122
4.2	Arten relativer Anpassungsgründe	123
5	Absolute Methode	123
5.1	Definition	123
5.2	Berechnung des Mietzinses nach absoluter Methode	123
5.3	Anwendungsbereich	123
5.4	Ausnahmen	123
6	Relative Methode	124
6.1	Definition	124
6.2	Berechnung des Mietzinses nach relativer Methode	124
6.3	Anwendungsbereich	125
7	Vorbehalt	125
7.1	Definition	125
7.2	Gültigkeitsvoraussetzungen	125
7.3	Anfechtbarkeit	126
8	Verhältnis von absoluter und relativer Methode	126
8.1	Vor- und Nachteile der absoluten und relativen Methode	126
8.2	Wahl der Anpassungsgründe und Berechnungsmethode	126
8.3	Kumulation verschiedener Anpassungsgründe	127
8.4	Kompensation verschiedener Anpassungsgründe	127
9	Einreden gegen Mietzinsanpassungen	127
D	Übersicht über die Anfechtungsmöglichkeiten bei missbräuchlichen Mietzinsen	128
E	Anfechtung des Anfangsmietzinses	129
1	Einleitung	129
2	Geltungsbereich	129
3	Voraussetzungen für die Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses	130
3.1	Erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses	130
3.2	Persönliche oder familiäre Notlage	130
3.3	Wohnungs-/Geschäftsraumangel	130
4	Formularpflicht in gewissen Kantonen	131
4.1	Anzeigefrist	131
4.2	Formularinhalt	131
4.3	Folgen bei Nichteinhaltung der Formularpflicht	131
5	Anfechtungsverfahren	132

	5.1	Anfechtungsfrist	132
	5.2	Zuständigkeit	132
	5.3	Verfahren	132
	5.4	Wirkung der Anfechtung	133
F		Mietzinsherabsetzung	134
	1	Einleitung	134
	2	Geltungsbereich	134
	3	Voraussetzungen	134
	3.1	Wesentliche Veränderung der Berechnungsgrundlagen	134
	3.2	Übersetzter Ertrag	135
	4	Berechnung des Senkungsanspruchs	135
	5	Einreden des Vermieters	136
	6	Zeitpunkt des Inkrafttretens	136
	7	Verfahren	137
	7.1	Das Vorverfahren	137
	7.2	Das Herabsetzungsbegehren vor der Schlichtungsbehörde	137
	7.3	Das Herabsetzungsbegehren vor dem Gericht	138
G		Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters	138
	1	Einleitung	138
	2	Mietzinserhöhung	139
	3	Andere einseitige Vertragsänderung	139
	3.1	Weite Auslegung	139
	3.2	Änderung der Nebenkostenregelung insbesondere	140
	4	Voraussetzungen für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen	140
	4.1	Amtlich genehmigtes Formular	140
	4.2	Klare Begründung	141
	4.3	Einhaltung der Kündigungsfrist und Beachtung der 10-tägigen Bedenkfrist	142
	4.4	Verzicht auf Kündigung oder Kündigungsandrohung	142
	5	Anfechtbarkeit von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen	143
	6	Nichtigkeit der Erhöhungs- oder Änderungsanzeige	143
	6.1	Voraussetzungen der Nichtigkeit	143
	6.2	Rechtsfolgen der Nichtigkeit	143
	6.3	Rechtsmissbrauch als Schranke der Rückforderung	143
	7	Einreden des Mieters	144
	8	Besonderheiten bei der Anfechtung der anderen einseitigen Vertragsänderungen	144
	9	Schlichtungsverfahren	144
	9.1	Anfechtungsfrist	144
	9.2	Legitimation	144
	9.3	Beweislast	144
	9.4	Abschluss des Schlichtungsverfahrens	145
	10	Gerichtsverfahren	145
	11	Mietzins während des Verfahrens	145
H		Zusammenfassung	146
I		Übungen	149
		4. Teil Beendigung des Mietvertrags	151
A		Übersicht über die Beendigungsarten	152

B	Beendigung durch Zeitablauf	152
C	Beendigung durch Kündigung	153
1	Allgemeines zur Kündigung	153
1.1	Form der Kündigung	153
1.2	Empfang der Kündigung	153
1.3	Inhalt der Kündigung	154
1.4	Besondere Mietverhältnisse	155
2	Ordentliche Kündigung	156
2.1	Kündigungstermin	156
2.2	Kündigungsfrist	157
2.3	Folgen der Nichteinhaltung von Termin oder Frist	157
3	Ausserordentliche Kündigung	157
3.1	Allgemeines	157
3.2	Vermieter	157
3.3	Mieter	169
D	Aufhebungsvertrag	173
E	Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit – Überblick	173
F	Kündigungsschutz / Anfechtbarkeit der Kündigung	174
1	Allgemeines	174
2	Begründung der Kündigung	174
3	Missbräuchliche Kündigung – Verstoss gegen Treu und Glauben	175
3.1	Überblick	175
3.2	Generalklausel – OR 271	176
3.3	Spezialklausel – OR 271a	177
4	Fristen und Verfahren	179
5	Aufhebung der Kündigung / Nicht-Aufhebung der Kündigung	180
G	Erstreckung des Mietverhältnisses	181
1	Voraussetzungen der Erstreckung	181
1.1	Gültige Kündigung	182
1.2	Kein Ausschluss der Erstreckung	182
1.3	Härte/Interessenabwägung	182
1.4	Erstreckungsbegehren innert Frist	184
1.5	Erstreckungsvereinbarung	184
2	Dauer und Art der Erstreckung	184
3	Wirkung der Erstreckung	185
4	Zweiterstreckung	185
H	Rückgabe der Mietsache	185
1	Besichtigungsrecht des Vermieters	185
2	Rückgabe der Mietsache	185
2.1	Zeitpunkt der Rückgabe	185
2.2	Rückgabemodalitäten	186
3	Ausweisung des Mieters	188
I	Zusammenfassung	188
J	Übungen	192
5. Teil	Behörden und Verfahren	195
A	Vorbemerkungen	195
B	Die Zuständigkeiten	196
1	Örtliche Zuständigkeit	196
2	Sachliche Zuständigkeit	196
3	Funktionelle Zuständigkeit	198

4	Zusammenfassendes Prüfschema / Überblick über die sachliche und funktionelle Zuständigkeit sowie den Instanzenzug	198
C	Das Schlichtungsverfahren	199
1	Aufgabe und Organisation der Schlichtungsbehörde	199
2	Der Grundsatz des Schlichtungsobligatoriums	199
3	Das Schlichtungsgesuch	199
4	Die Schlichtungsverhandlung	200
5	Erledigung des Schlichtungsverfahrens	201
5.1	Einigung	201
5.2	Klagebewilligung	202
5.3	Urteilsvorschlag	203
5.4	Entscheid	203
5.5	Gegenstandslosigkeit	204
6	Zusammenfassung / Überblick über die Möglichkeiten zur Erledigung des Schlichtungsverfahrens	204
D	Gerichtliches Verfahren	204
E	Übungen	205
	Lösungen	206
	Lösungen zum 1. Teil	206
	Lösungen zum 2. Teil	209
	Lösungen zum 3. Teil	211
	Lösungen zum 4. Teil	216
	Lösungen zum 5. Teil	220
	Anhang	223
	Stichwortverzeichnis	229

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
a.M.	anderer Meinung
ARA	Abwasserreinigungsanlage
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AVB	Allgemeine Vertragsbedingungen
Bd.	Band
BezGer	Bezirksgericht
BGE	In der Amtlichen Sammlung publizierter Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichts (Bundesgerichtsentscheid)
BGer	Bundesgericht
BGG	Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz) vom 17. Juni 2005 (SR 173.110)
BK	Berner Kommentar
BSK	Basler Kommentar
bspw.	beispielsweise
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CHF	Schweizer Franken
d.h.	das heisst
dRSK	digitaler Rechtsprechungs-Kommentar (Bern)
DSG	Bundesgesetz über den Datenschutz vom 19. Juni 1992 (SR 235.1)
E.	Erwägung
EG ZGB/BS	Gesetz des Kantons Basel-Stadt betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 (SG 211.100)
etc.	et cetera (und so weiter)
exkl.	exklusive
f./ff.	und (fort)folgende/r (Seite[n], Randnummer[n] etc.)

FusG	Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz) vom 3. Oktober 2003 (SR 221.301)
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
gem.	gemäss
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOG/ZH	Gesetz des Kantons Zürich über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010 (LS 211.1)
HAP	Handbücher für die Anwaltspraxis
h.L.	herrschende Lehre
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
IPRG	Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (SR 291)
i.S.(v.)	im Sinne (von)
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KKG	Bundesgesetz vom 23. März 2001 über den Konsumkredit (SR 221.214.1)
lit.	litera (Buchstabe)
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2)
LS	Zürcher Gesetzessammlung (Zürcher Loseblattsammlung)
LugÜ	Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (Lugano-Übereinkommen) vom 30. Oktober 2007 (SR 0.275.12)
m.a.W.	mit anderen Worten
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Million
mp	mietrechtspraxis, Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht (Zürich)
MRA	MietRecht aktuell (Zürich)
m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
MWSTG	Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (Mehrwertsteuergesetz) vom 12. Juni 2009 (SR 641.20)
N	Randnote
Nr.	Nummer
o.Ä.	oder Ähnliches
o/e	oben erwähnt

OFK	Orell Füssli Kommentar
OGer	Obergericht
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220)
p.a.	per annum (pro Jahr)
PartG	Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz) vom 18. Juni 2004 (211.231)
Pkt.	Punkt
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts (Basel)
RMG	Bundesgesetz vom 23. Juni 1995 über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.213.15)
S.	Seite
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SR 281.1)
SchlT	Schlusstitel
SG	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Basel-Stadt
sog.	sogenannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SSG	Bundesgesetz über die Seeschifffahrt unter der Schweizer Flagge (Seeschiffahrtsgesetz) vom 23. September 1953 (SR 747.30)
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
str.	strittig
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11)
VRA	Verordnung über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung vom 31. Januar 1996 (SR 221.213.151).
VWBG	Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970 (SR 844)
VWEG	Verordnung zum Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (SR 843.1)
VZG	Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (SR 281.42)
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
WFG	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz) vom 21. März 2003 (SR 842)

WFV	Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung) vom 26. November 2003 (SR 842.1)
ZBJV	Zeitschrift des bernischen Juristenvereins (Bern)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZH	Kanton Zürich
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
ZK	Zürcher Kommentar
ZMP	Zürcher Mietrechtspraxis (Entscheidungssammlung)
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung) vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
z.T.	zum Teil

Die aufgeführten Werke werden – sofern nicht anders aufgeführt – mit dem Namen der Autoren, der Seitenzahl, dem Paragraphen und/oder der Randnote zitiert.

AEBI MARTIN/FISCHER MICHAEL, Repetitorium Obligationenrecht Allgemeiner Teil, kurz gefasste Darstellung mit Schemata, Übungen und Lösungen, 4. Aufl., Zürich 2018.

BOHNET FRANÇOIS/CARRON BLAISE/MONTINI MARINO, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2. Aufl., Basel 2017.

BRUNNER ALEXANDER/GASSER DOMINIK/SCHWANDER IVO, ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016.

BRUTSCHIN SARAH, Luxusobjekte i.S.v. Art. [253b](#) Abs. 2 OR, in: mp 3/2015, 153 ff.

FEIT MICHAEL/PEYER PATRIK R./STAUBER DEMIAN, Übungsbuch Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Repetitionsfragen, Übungsfälle und bundesgerichtliche Leitentscheide, 2. Aufl., Zürich 2013.

FORRER FIONA/HIESTAND THOMAS, Repetitorium Obligationenrecht Besonderer Teil, kurz gefasste Darstellung mit Schemata, Übungen und Lösungen, 3. Aufl. Zürich 2016.

FRÖHLICH-BLEULER GIANNI, Softwareverträge, 2. Aufl. Bern 2014.

FRÖHLICH-BLEULER GIANNI, Rechtsprechung zum Software-Vertragsrecht, in: Jusletter 24. Januar 2011 (zit. FRÖHLICH-BLEULER, Jusletter).

GALLI DARIO/VISCHER MARKUS, Lieferung einer mangelhaften Softwarelösung, in: dRSK, publiziert am 16. August 2016 (zit. GALLI/VISCHER, dRSK).

GIGER HANS, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253–273c OR, Art. [256–259i](#) OR, 1. Aufl., Bern 2015 (zit. BK-GIGER, Art. N).

GÜNGERICH ANDREAS (Hrsg.), Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012 (zit. BK-ZPO-AUTOR, Art. N).

HERZOG JULIAN, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Mietvertragsrecht im Jahr 2016, in: Jusletter 28. Mai 2018 (zit. HERZOG, Jusletter).

HERZOG JULIAN/KÄGI ADRIAN, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Mietvertragsrecht im Jahr 2015, in: Jusletter 13. März 2017 (zit. HERZOG/KÄGI, Jusletter).

HERZOG JULIAN/LIENHARD ANDREAS, Übungsbuch Obligationenrecht Besonderer Teil, Repetitionsfragen, Übungsfälle und bundesgerichtliche Leitentscheide, Zürich 2015.

HIGI PETER, Kommentierungen zu den Art. [269–270e](#) OR, in: Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Dritte Lieferung (zit.: ZK-OR-HIGI, Art. N).

HONSELL HEINRICH, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 10. Aufl., Bern 2017.

HUGUENIN CLAIRE, Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. Aufl. Zürich 2014.

HULLIGER URBAN/HEINRICH PETER, Kommentierungen zu den Art. 253–274g, in: MÜLLER-CHEN MARKUS/HUGUENIN CLAIRE (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, 3. Aufl. Zürich 2016 (zit. HULLIGER/HEINRICH, Art.).

KÄGI ADRIAN/WIRZ STEFAN, Mietrecht, Entwicklungen 2017, Bern 2018 (zit. KÄGI/WIRZ, Mietrecht).

KOLLER ALFRED, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Bd. I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. [184–318](#) OR, Bern 2012.

KOLLER THOMAS, Einmal mehr: Fragwürdiges im Mietrecht vom Mon-Repas, in: Jusletter 20. November 2017 (zit. KOLLER, Jusletter).

KOLLER THOMAS, Nichtig, unwirksam, anfechtbar – eine einfache Trias im Kündigungsrecht bei der Wohn- und Geschäftsraummiete! Oder doch nicht? – Oder einmal mehr «l'erreur (...) qui s'est glissée dans cet arrêt»? , in: Jusletter 14. August 2017.

KOLLER THOMAS/STRIK MANFRED, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2016, in: ZBJV, 154 [2018], 208–268.

MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND DEUTSCHSCHWEIZ (Hrsg.), Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016 (zit. Mietrecht für die Praxis, KAPITELAUTOR).

MÜLLER JÜRGEN P. (Hrsg.), Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummiete, Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, Basel 2016 (zit. HAP, AUTOR).

PERMANN RICHARD, Kommentierungen zu den Art. 253–274g, in: KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA/WOLF STEPHAN/AMSTUTZ MARC/FANKHAUSER ROLAND (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar (OFK), Schweizerisches Obligationenrecht, 3. Aufl. Zürich 2016 (zit. OFK-PERMAN, Art.).

SCHMID JÖRG/STÖCKLI HUBERT/KRAUSKOPF FRÉDÉRIC, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 2. Aufl., Zürich 2016.

SPIRIG IRÈNE/WETTSTEIN CARMEN, Nettorendite als Massstab der Missbräuchlichkeit, in: mp 3/17, 169 ff.

SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK (Hrsg.), Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl., Basel 2017.

STAEHELIN DANIEL/BAUER THOMAS, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I (Art. 1–158 SchKG) und II (Art. 159–352 SchKG) inkl. Ergänzungsband, 2. Aufl., Basel 2016 (zit. BSK-SchKG-AUTOR).

SUTTER-SOMM THOMAS/HASENBÖHLER FRANZ/LEUENBERGER CHRISTOPH, Zürcher Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl., Zürich 2016 (zit. ZK-ZPO-AUTOR, Art. N).

SVIT-Kommentar (Hrsg.), Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl., Zürich 2018.

THANEI ANITA, Zu tief angesetzte Nebenkosten als absichtliche Täuschung – Kommentar zu einem Bundesgerichtsentscheid, in: mp 4/05, 232 ff. (zit. THANEI, mp 4/05, 232 ff.).

WALDMANN BERNHARD/BELSER EVA MARIA/EPINEY ASTRID, Basler Kommentar, Bundesverfassung, Basel 2015 (zit. BSK-BV-AUTOR, Art. N).

WEBER ROGER, Kommentierungen zu den Art. 253–274g, in: HONSELL HEINRICH/VOGT NEDIM PETER/GEISER THOMAS (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht, Art. 1–529 OR, 6. Aufl. Basel 2015 (zit. BSK-OR-WEBER, Art. N).

ZAHRADNIK PETER, Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, in: mp 4/14, 267 ff.

1. Teil Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung

Übersicht

Rechtliche Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung	▪ Grundlagen in der Bundesverfassung ▪ Massgebende Gesetze ▪ Übersicht über die Struktur des Mietrechts im OR ▪ Übersicht über die Struktur des VMWG ▪ Vertrag – Gesetz – Ortsgebrauch – Rahmenmietvertrag
Geltungsbereich des Mietrechts	▪ Zeitlicher Geltungsbereich ▪ Örtlicher Geltungsbereich ▪ Sachlicher Geltungsbereich
Definition und Merkmale des Mietvertrags	▪ Legaldefinition und wesentliche Merkmale ▪ Vertragsgegenstände
Abgrenzungen zu anderen Rechtsverhältnissen	▪ Nominatkontrakte ▪ Innominatkontrakte mit mietrechtlichem Bezug
Vertragsschluss	▪ Vor Vertragsschluss ▪ Offerte und Akzept (Konsens) ▪ Vertragsform ▪ Koppelungsgeschäfte ▪ Mängel bei Vertragsschluss ▪ Rücktritt vom Vertrag

Literatur

BSK-BV-CARDINAUX, BV 108 f.; BSK-BV-GÄCHTER/WERDER, BV 41; BSK-OR-WEBER, vor Art. 253–273c, Art. 253–256; FRÖHLICH-BLEULER, Jusletter; GALLI/VISCHER, dRSK; HAP, SCHWANINGER, § 10; HERZOG, Jusletter; HERZOG/KÄGI, Jusletter; KÄGI/WIRZ, Mietrecht; KOLLER/STRIK, Mietrecht für die Praxis, TÖNGI, § 1; Mietrecht für die Praxis, PÜNTENER, §§ 2–4; Mietrecht für die Praxis, WYTTEBACH, §§ 6 und 22; OFK-PERMAN, Art. 253–256; HULLIGER/HEINRICH, Art. 253–256; THANEI, mp 4/05, 232 ff.

Relevante Fundstellen im Gesetz

- BV 41, 108 f. und 122
- OR 253–273c
- VMWG
- RMG sowie VRA
- ZPO 33, 35, 68, 113, 200, 209 f., 243, 247
- StGB 157, 325^{bis} und 326^{bis}
- WFG, WFFV, WEG, VWEG
- VWBG
- Diverse Verordnungen des WBF und des BWO
- KKG
- SSG 90–93

A Rechtliche Grundlagen des Mietrechts und Vertragsentstehung

1 Grundlagen in der Bundesverfassung

Verfassungsrechtlich beruht die mietrechtliche Bundesgesetzgebung auf vier Artikeln:

- BV 122 erlaubt dem Bund allgemein die Legiferierung auf dem Gebiet des Zivilrechts, wozu auch das Mietrecht zu zählen ist.
- BV 109 enthält die Bundeskompetenz zum Erlass von Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen und die Möglichkeit der Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen.
- BV 108 erlaubt dem Bund die Förderung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum.
- BV 41 Abs. 1 lit. e sieht in den Sozialzielen das Engagement des Bundes und der Kantone für eine angemessene, tragbare Wohnung vor.

Aus keinem dieser Verfassungsartikel kann jedoch ein unmittelbar einklagbares Recht auf eine angemessene Wohnung geltend gemacht werden.

1.1 Mietwesen

BV 109: Mietwesen

- ¹ Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.
- ² Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erlassen. Solche dürfen nur allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie begründeten Minderheitsinteressen sowie regionalen Verschiedenheiten angemessen Rechnung tragen und die Rechtsgleichheit nicht beeinträchtigen.

BV 109 und die damit einhergehende Missbrauchsbekämpfung geht auf die Wohnungsnot während und in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg zurück. Erst im Jahr 1970 wurden die damalige Mietpreiskontrolle bzw. ab ca. 1965 die Mietpreisüberwachung aufgehoben. Ab diesem Zeitpunkt galt der freie Wohnungsmarkt. Die Problematik auf dem Wohnungsmarkt blieb jedoch bestehen, weswegen sich mehrere Revisionen dieses Themas annahmen, welche schliesslich im Jahr 1990 zum Erlass des Mietrechts in der jetzigen Form führten.

Gestützt auf BV 109 wurden die Möglichkeit der Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gem. OR 269 ff., die Anfechtung missbräuchlicher Kündigungen gem. OR 271 und 271a sowie die Erstreckung von Mietverhältnissen gem. OR 272 ff. geschaffen.

Sodann ermöglicht BV 109 Abs. 2 – gleich der Regel im Arbeitsrecht betreffend Gesamtarbeitsverträge – die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen, d.h. von Vereinbarungen, durch die Vermieter- und Mieterverbände gemeinsam Musterbestimmungen über Abschluss, Inhalt und Beendigung der einzelnen Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume aufstellen (RMG 1 Abs. 1). Damit Rahmenmietverträge allgemeinverbindlich erklärt werden können, müssen gem. BV 109 Abs. 2 folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- begründete Minderheitsinteressen;
- angemessene Berücksichtigung von regionalen Verschiedenheiten;
- keine Beeinträchtigung der Rechtsgleichheit.

1.2 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

BV 108: Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

- ¹ Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- ² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.
- ³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.
- ⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

BV 108 stellt u.a. die Verfassungsgrundlage für den Erlass des WEG und des WFG dar. Förderobjekte sind dabei der Wohnungsbau, also die Schaffung und Erneuerung preisgünstigen Wohnraums, die Wohneigentumsförderung, d.h. der Erwerb von Wohneigentum durch natürliche Personen, sowie die Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wie z.B. Wohnbaugenossenschaften. Die Förderung soll dabei durch boden- und bauseitige Massnahmen sowie Verbilligung der Wohnkosten erfolgen.

1.3 Sozialziele

BV 41 Abs. 1 lit. e: Sozialziele

¹ Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:
e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;

Die Sozialziele sind Ausdruck der Sozialstaatlichkeit der schweizerischen Bundesverfassung, werden aber durch die BV selber in ihrer Wirkungsweise in vielfacher Art relativiert:

- Abs. 1: Subsidiarität und Selbstverantwortung: Nur ergänzend bzw. nach Ausschöpfung der persönlichen Mittel des Privaten soll der Staat schützend eingreifen;
- Abs. 3: keine Begründung neuer oder zusätzlicher Bundeskompetenzen und Verwirklichung nur unter Vorbehalt der verfügbaren Mittel von Bund und Kantonen;
- Abs. 4: keine Gewährung unmittelbarer Leistungsansprüche.

Abs. 1 lit. e hält ein existenzielles Grundbedürfnis jedes Menschen fest. Als Ziel wird die Ermöglichung der Bewohnung einer angemessenen Wohnung zu tragbaren Konditionen festgehalten. Dies ist insb. im Zusammenhang mit dem durch den Staat gewährten Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen von Bedeutung. Zur Durchsetzung greift der Staat in den Wohnungsmarkt und den freien Wettbewerb ein.

2 Massgebende Gesetze

Neben den bereits erwähnten Verfassungsbestimmungen können folgende Bundesgesetze bzw. Gesetzesartikel bei einer mietrechtlichen Fragestellung relevant sein:

- OR 253–273c;
- Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG);
- Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (RMG) sowie die Verordnung über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (VRA):
 - in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Jura und den sieben französischsprachigen Bezirken des Kantons Wallis: Rahmenmietvertrag für die Westschweiz;
 - zusätzlich im Kanton Waadt der kantonale Rahmenmietvertrag.
- ZPO (Zivilverfahren, gesamtes Gesetz, Erwähnung des Mietrechts insb. in ZPO 33, 35, 68, 113, 200, 209 f., 243 und 247);
- StGB 157, 325^{bis} und 326^{bis};
- betreffend Wohnraumförderung:
 - WFG sowie die WFV;
 - WEG sowie die VWEG;
 - WVBG;
 - diverse Verordnungen des WBF und des BWO (auffindbar unter der SR-Nummer 84 «Wohnverhältnisse»).

Unter Umständen kann auch kantonales Gesetzesrecht Einfluss auf die mietrechtliche Fragestellung haben (bspw. Ortsgebrauch, Formularpflicht für den Anfangsmietzins etc.).