

CIP-Kurztitelaufnahme der deutschen Bibliothek

Liegenschaften professionell vermieten

Autoren: Hans Stoller / Christian Kummerer

© WEKA Business Media AG, Zürich, 2010

Alle Rechte vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und Verlag auf deren Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft worden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen.

WEKA Business Media AG
Hermetschloostr. 77, CH-8010 Zürich
Telefon 044 434 88 88, Telefax 044 434 89 99
www.weka.ch

Zürich • Kissing • Paris • Amsterdam • Wien

ISBN 978-3-297-02005-0

1. Auflage 2010

Druck: Kösel GmbH & Co. KG, Layout: Dimitri Gabriel, Satz: Peter Jäggi, Projektleitung: Michael Gander



Ein Problem? Kein Problem!

Inhaltsverzeichnis

1.	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	7
1.1	Mietrechtliche Grundlagen	8
1.2	Rechtsquellen des Mietrechtes	8
1.3	Die wichtigsten Elemente des Mietvertrages	9
1.3.1	Vertragsparteien	9
1.3.2	Gemietete Sache	11
1.3.3	Überlassung zum Gebrauch	11
1.3.4	Zeitliche Beschränkung	12
1.3.5	Leistung eines Mietzinses	13
1.3.6	Form des Mietvertrages	14
1.4	Mieterwahl und Datenschutz	14
1.5	Sicherheitsleistungen des Mieters/Kautions	17
1.6	Pflichten des Vermieters	19
1.6.1	Hauptpflicht des Vermieters	19
1.6.2	Nebenflichten des Vermieters	20
1.7	Pflichten des Mieters	22
1.7.1	Bezahlung des Mietzinses	22
1.7.2	Exkurs: Mietzinshaftung bei Mietermehrheit	23
1.7.3	Bezahlung der Nebenkosten	25
1.7.4	Sorgfalt und Rücksichtnahme	26
1.7.5	Meldung bei Mängeln	28
1.7.6	Duldung von Arbeiten und Besichtigungen	29
1.7.7	Durchführung des «kleinen Unterhalts»	31
1.7.8	Gewährung des Zutritts	32
1.8	Muster: Fragebogen für Mietinteressenten (Wohnung)	34
1.9	Haustierhaltung	35
2.	Mietzins und Missbrauchsgesetzgebung	37
2.1	Begriff und Leistungsart	39
2.2	Festlegung des Mietzinses beim Vertragsabschluss	40
2.3	Definition des missbräuchlichen Mietzinses	40
2.4	Nicht-Missbräuchlichkeit/Zulässige Erhöhungsgründe	42
2.4.1	Orts- und Quartierüblichkeit	42
2.4.2	Kostensteigerungen	44
2.4.3	Hypothekarzins erhöhungen und -senkungen	44
2.4.4	Mehrleistungen des Vermieters	46
2.4.5	Kostendeckende Bruttorendite	48
2.4.6	Ausgleich von Mietzinsverbilligungen	51
2.4.7	Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital	51
2.4.8	Empfehlungen in Rahmenmietverträgen	52
2.4.9	Weitere Rechtfertigungsgründe	53
2.5	Relative Methode	53
2.6	Mietzinsvorbehalt	54
2.7	Verfahren bei Mietzinserhöhungen	55

2.7.1	Formelle Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung	56
2.7.2	Begründungspflicht im Besonderen.....	58
2.7.3	Möglichkeiten des Mieters im Anschluss an die Anzeige.....	59
2.8	Indexierte Mietzinse/Indexmiete	59
2.8.1	Voraussetzungen.....	60
2.8.2	Formalitäten der Mietzinserhöhung bei der Indexmiete.....	62
2.8.3	Anfechtung und Herabsetzung bei der Indexmiete	63
2.9	Gestaffelte Mietzinse/Staffelmiete	64
2.9.1	Voraussetzungen.....	65
2.9.2	Missbräuchlichkeit des gestaffelten Mietzinses und Zulässigkeit von Erhöhungen	65
2.9.3	Formalitäten der Mietzinserhöhung bei der Staffelmiete	66
2.9.4	Anfechtung bei der Staffelmiete.....	67
3.	Mietzinsanpassung nach Umbau oder Sanierung	69
3.1	Einführung.....	70
3.2	Wann ist eine Investition wertvermehrend?	70
3.2.1	Wertvermehrung bei umfassender Überholung.....	72
3.2.2	Wertvermehrung bei Vergrößerung der Mietsache.....	73
3.2.3	Wertvermehrung bei zusätzlichen Nebenleistungen des Vermieters.....	73
3.3	Berechnung des Überwälzungssatzes	73
4.	Zahlungsverzug des Mieters und Mahnwesen	75
4.1	Einführung.....	76
4.1.1	Erfüllungsort.....	76
4.2	Eintreten des Verzuges des Mieters.....	77
4.3	Fristansetzung und Kündigungsandrohung	78
4.4	Fristenlauf	79
4.4.1	Eingeschriebener Brief wird vom Mieter nicht in Empfang genommen	80
4.5	Kündigung bei Zahlungsverzug	81
4.5.1	Formvorschriften bei der Kündigung	82
4.5.2	Die Verwendung der schuldnerischen Zahlung bei mehrmaliger Säumnis des Mieters.....	82
5.	Betreibung des Mieters für Mietzinsforderungen.....	85
5.1	Einleitung der Betreibung/Betreibungsbegehren	86
5.2	Zahlungsbefehl.....	87
5.3	Rechtsvorschlag	87
5.4	Beseitigung des Rechtsvorschlages	88
5.5	Fortsetzungsbegehren	89
5.6	Ankündigung der Pfändung	90
5.7	Pfändungsvollzug.....	91
5.8	Pfändungsanschluss	92
5.9	Verwertungsbegehren	92
5.10	Verteilung des Erlöses	93
5.11	Verlustschein	95
5.12	Muster: Betreibungsbegehren	96
6.	Mängel an der Mietsache.....	99
6.1	Mängel bei Antritt des Mietverhältnisses	100
6.1.1	Rechte des Mieters bei schweren Mängeln	101

6.1.2	Bedeutung des Antrittsprotokolles	102
6.2	Mängel während des Mietverhältnisses	103
6.2.1	Störung im vertragsmässigen Gebrauch.....	103
6.2.2	Schweregrade von Mängeln.....	104
6.3	Rechte des Mieters bei Mängeln	106
6.3.1	Beseitigungsrecht.....	108
6.3.2	Minderungsrecht	110
6.3.3	Schadenersatzrecht	118
6.3.4	Kündigungsrecht	121
6.3.5	Hinterlegung des Mietzinses als Druckmittel.....	123
6.3.6	Weitere Mittel zur Durchsetzung der Mängelrechte	126
7.	Untermiete	129
7.1	Einführung und Abgrenzung.....	130
7.2	Die Zustimmung des Vermieters	130
7.2.1	Widerruf der Zustimmung zur Untervermietung.....	132
7.2.2	Verweigerung der Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung.....	134
7.3	Möglichkeiten des Vermieters bei fehlendem Ersuchen um Zustimmung	137
7.3.1	Ordentliche Kündigung	137
7.3.2	Ausserordentliche Kündigung	138
7.3.3	Herausgabe des Untermietgewinnes.....	139
7.4	Untermietzins und Missbrauchsgesetzgebung	139
7.5	Wirkungen der Untermiete zwischen Vermieter und Untermieter	140
7.6	Wirkungen auf den Untermietvertrag bei Auflösung des Hauptmietvertrages	142
7.7	Muster: Zustimmung zur Untervermietung unter Auflagen	143
8.	Heiz- und Nebenkosten	145
8.1	Einführung.....	146
8.2	Heizkosten.....	146
8.3	Heizkostenverteilung und -abrechnungspflicht.....	148
8.3.1	Detaillierte Abrechnung.....	148
8.3.2	Pauschalzahlungen.....	149
8.3.3	Verteilung nach Kubikmetern	149
8.3.4	Anwendung der Methode FIFO	150
8.4	Nebenkosten	150
8.4.1	Gesetzlicher Begriff der Nebenkosten	151
8.4.2	Üblicherweise überwälzbare Kosten im Überblick.....	153
8.4.3	Verteilungsvarianten	153
8.5	Vorgehen bei unterjährigem Mieterwechsel.....	156
8.6	Häufige Probleme bei Nebenkosten	157
8.6.1	Ausscheidung von Nebenkosten in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag	157
8.6.2	Nachforderungen bei Akonto-Zahlung	160
8.6.3	Verzug des Mieters bei Nebenkosten- und Akontozahlungen.....	160
8.6.4	Verzug des Vermieters (Abrechnungspflicht des Vermieters)	161
8.6.5	Wasserbedarf	162

9.	Kündigung und Kündigungsschutz	163
9.1	Einführung.....	165
9.2	Kündigungsgründe.....	165
9.3	Formularzwang	165
9.4	Anfechtung der Kündigung	167
9.4.1	Verstoss gegen Treu und Glauben/Widersprüchliches Verhalten des Mieters	168
9.4.2	Spezielle Anfechtungsgründe	171
9.4.3	Nichtigkeitsgründe	174
9.4.4	Bedeutung des Unterschiedes von nichtigen und anfechtbaren Kündigungen.....	175
9.4.5	Fehlende oder verspätete Begründung.....	176
9.5	Erstreckung des Mietverhältnisses	178
9.5.1	Härtegründe	182
9.5.2	Umstände des Vertragsabschlusses und Inhalt des Vertrages.....	182
9.5.3	Dauer des Mietverhältnisses	183
9.5.4	Persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse des Mieters und dessen Verhalten	184
9.5.5	Persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse und Verhalten des Vermieters.....	188
9.5.6	Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte	189
9.5.7	Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume	191
9.5.8	Andere Härtegründe bei Wohnungsmiete	195
9.6	Ausschluss einer Erstreckung	195
9.6.1	Zahlungsrückstand des Mieters.....	196
9.6.2	Schwere Pflichtverletzung	198
9.6.3	Konkurs des Mieters.....	198
9.6.4	Umbau- oder Abbruchvorhaben und Zwischennutzung.....	199
9.7	Dauer einer Erstreckung.....	200
9.8	Bedingungen während der Erstreckungsdauer.....	201
9.9	Kündigung während der Erstreckungsdauer.....	201
9.10	Erstreckungsvereinbarungen	202
9.11	Besondere Fragen.....	204
9.11.1	Kündigung wegen Sanierung/Totalsanierung	204
9.11.2	Der Eigenbedarf des Vermieters und dessen Dringlichkeit.....	205
9.11.3	Kündigung des Mieters	207
10.	Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter	209
10.1	Vorbereiten der Abnahme	210
10.2	Durchführen der Abnahme und Weitervermietung	211
10.2.1	Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes	212
10.2.2	Übergabeprotokoll und Rügepflicht des Vermieters.....	213
10.2.3	Haftung des Mieters für protokollierte Mängel im Allgemeinen.....	215
10.2.4	Haftung des Mieters für ausserordentliche Abnutzung im Besonderen	215
10.2.5	Haftung des Mieters für verlorene Schlüssel	216
10.2.6	Reinigung durch den Mieter.....	217
10.3	Nach der Abnahme.....	217
10.4	Besondere Probleme	218
10.4.1	Rückgabe Gewerblicher Objekte	218
10.4.2	Der Mieter zieht nicht aus.....	218
10.4.3	Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter	219

10.4.4	Übernahme von Gegenständen und Einrichtungen vom Vermieter	219
10.4.5	Uneinigkeit zwischen Mieter und Vermieter betreffend Mängelregelungen	219
10.5	Checkliste: Vorbereitung und Durchführung der Wohnungsabnahme.....	221
11.	Vorzeitige Rückgabe durch den Mieter (Nachmieter)	223
11.1	Einführung.....	224
11.2	Voraussetzungen für die befreiende Rückgabe.....	225
11.2.1	Zumutbarkeit des Nachmieters.....	226
11.2.2	Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters	227
11.2.3	Bereitschaft zur Übernahme des Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen	228
11.3	Schadenminderungspflicht der Vermieterschaft	229
11.4	Kein Zwang der Vermieterschaft zum Vertragsabschluss mit dem zumutbaren Nachmieter	231
11.5	Praxis-Tipp – Verhaltensmuster bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache	232
11.6	Muster: Bestätigungsschreiben zum Empfang einer ausserterminlichen Kündigung.....	233

1.

Abschluss und Inhalt des Mietvertrages

1.1	Mietrechtliche Grundlagen	8
1.2	Rechtsquellen des Mietrechtes	8
1.3	Die wichtigsten Elemente des Mietvertrages	9
1.3.1	Vertragsparteien.....	9
1.3.2	Gemietete Sache	11
1.3.3	Überlassung zum Gebrauch	11
1.3.4	Zeitliche Beschränkung	12
1.3.5	Leistung eines Mietzinses	13
1.3.6	Form des Mietvertrages	14
1.4	Mieterwahl und Datenschutz	14
1.5	Sicherheitsleistungen des Mieters/Kaution	17
1.6	Pflichten des Vermieters	19
1.6.1	Hauptpflicht des Vermieters	19
1.6.2	Nebenflichten des Vermieters.....	20
1.7	Pflichten des Mieters	22
1.7.1	Bezahlung des Mietzinses	22
1.7.2	Exkurs: Mietzinshaftung bei Mietermehrheit.....	23
1.7.3	Bezahlung der Nebenkosten	25
1.7.4	Sorgfalt und Rücksichtnahme	26
1.7.5	Meldung bei Mängeln.....	28
1.7.6	Duldung von Arbeiten und Besichtigungen	29
1.7.7	Durchführung des «kleinen Unterhalts».....	31
1.7.8	Gewährung des Zutritts	32
1.8	Muster: Fragebogen für Mietinteressenten (Wohnung)	34
1.9	Haustierhaltung	35

1. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages

1.1 Mietrechtliche Grundlagen

DEFINITION MIETVERTRAG

Ein Mietvertrag besteht, wenn sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts finden überall dort Anwendung, wo sie zwingender Natur sind, oder die Vertragsparteien kein oder nur ungenügende oder ungültige Abreden getroffen haben. Dabei ist zwischen dispositivem Recht, zwingendem Recht und relativ oder einseitig zwingendem Recht zu unterscheiden.

- **Zwingendes Recht** lässt den Parteien keinen Spielraum, Sachverhalte anders zu Regeln, als dies im Gesetz festgehalten ist. Gegen zwingendes Recht verstossende Vereinbarungen sind ungültig.

Der überwiegende Teil des Mietrechts (Achter Titel des OR: Art. 253 ff. und VMWG, der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen), ist zwingender Natur.

- **Relativ zwingendes Recht**, auch einseitig zwingendes Recht genannt, lässt eine zum Gesetz abweichende Regelung im Vertrag zu. Der Gesetzgeber versucht damit, der wirtschaftlich schwächeren Vertragspartei (der Mieterschaft) einen Minimalschutz zu garantieren, in dem solche Bestimmungen nur zu Gunsten der schwächeren Partei abgeändert werden dürfen.
- **Dispositives Recht** gelangt zur Anwendung, wenn die Vertragsparteien keine vom Gesetz abweichende Vereinbarung getroffen haben. Im Rahmen der Vertragsfreiheit dürfen diese gesetzlichen Regelungen durch die Parteien abgeändert werden.

1.2 Rechtsquellen des Mietrechtes

Ausser den im achten Teil des Obligationenrechts enthaltenen speziellen mietrechtlichen Bestimmungen (Achter Teil des OR und VMWG) können bei der Miete unbeweglicher Sachen weitere Rechtsnormen relevant werden:

- OR Allgemeiner Teil, Art. 1–183, insbesondere diejenigen über den Vertragsabschluss und den Schuldnerverzug.

- Die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches:
 - Art. 8 ZGB, Verteilung der Beweislast
 - Art. 169 ZGB, Kündigung der Familienwohnung
 - Art. 421 Ziff. 6 ZGB, Vertragsschluss mit unmündigen oder bevormundeten Personen
 - Art. 679 und 684 ZGB zum Nachbarrecht
- Schliesslich verweisen im Mietrecht mehrere Artikel auf den **Ortsgebrauch**
- Art. 257c OR, Zahlungstermine
- Art. 259 OR, Kleiner Unterhalt
- Art. 266b–266d OR, Kündigungstermine

BEGRIFF

Der **Ortsgebrauch** ist eine Tatsache, d.h. eine ständige und unbestrittene Verhaltensweise, welche in einem Kanton, in einer bestimmten Gegend oder in einer kantonsübergreifenden Region befolgt wird. Diese Verhaltensweise muss über längere Zeit mit konstanter Praxis festzustellen sein. Der Ortsgebrauch kann einerseits zur Auslegung unklarer Vertragsklauseln beitragen, andererseits kommt er zur Anwendung, wenn das Gesetz ausdrücklich darauf verweist.

1.3 Die wichtigsten Elemente des Mietvertrages

Im Folgenden finden Sie Informationen zum Wesen des Mietvertrages hinsichtlich:

- Vertragsparteien
- Gemieteter Sache
- Begriff der Überlassung zum Gebrauch
- Zeitliche Beschränkung
- Leistung eines Mietzinses
- Form

1.3.1 Vertragsparteien

Mehrere Vermieter

Die Vertragsparteien sind der Vermieter und der Mieter. Auch wenn auf der einen oder auf beiden Seiten mehrere Personen beteiligt sind, besteht nur ein Rechtsverhältnis. Unbeachtlich ist auch, ob der Mietvertrag zwischen natürlichen oder juristischen Personen (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung usw.) abgeschlossen wurde. Das bedeutet, dass bei mehreren Vermietern der Mieter den Mietzins nicht anteilmässig an jeden einzelnen Vermieter zahlen muss. Er kann den gesamten Betrag mit befreiender Wirkung an einen Vermieter bezahlen.

Mehrere Mieter

Bei mehreren Mietern, die alle den Vertrag unterzeichnet haben, besteht für sie eine solidarische Verpflichtung. Das bedeutet, dass jeder einzelne Mieter für den gesamten Mietzins und auch für Schäden am Mietobjekt haftet, selbst wenn nicht er selbst sie verursacht hat. Dem Vermieter steht es bei Zahlungsrückstand frei, ob er alle oder nur einen Mieter nach seiner Wahl belangen will. Wenn mehrere Personen eine Wohnung benutzen, aber nur eine den Mietvertrag unterzeichnet hat, so ist diese allein Mieter.

Hauptmieter Untermieter

Die anderen Personen sind Untermieter, wenn sie dem Hauptmieter eine Entschädigung leisten. Bei Unentgeltlichkeit liegt Gebrauchsleihe vor.

PRAXISBEISPIEL



Frau Meier, Frau Uhlmann und Herr Müller mieten eine Wohnung. Sie sind alle als Mieter im Mietvertrag aufgeführt und unterzeichnen alle. Eine jede dieser Personen ist gegenüber dem Vermieter zur Zahlung des ganzen Mietzinses verpflichtet und für Schäden haftbar. Dies auch dann, wenn sie je einen Drittel bezahlen und dies über längere Zeit fort dauert. Wenn eine Person nicht mehr zahlt, kann der Vermieter den Mietzins von den anderen beiden fordern. Es ist dann an diesen, sich intern mit der den Mietzins schuldig gebliebenen Person zu einigen. Keine Rolle spielt es auch, wenn immer nur eine Person bezahlt; für die beiden anderen bleibt die Zahlungspflicht bestehen.

Im Falle einer Kündigung ist diese nur gültig, wenn alle drei Personen unterzeichnen, wobei es auch möglich ist, dass sie nachträglich, aber fristgerecht, ihre Zustimmung geben.

Wenn jedoch nur Frau Meier den Mietvertrag unterzeichnet hat, und Frau Uhlmann und Herr Müller ihr je einen Drittel des Mietzinses zahlen, so treffen alle Verpflichtungen nur Frau Meier, und der Vermieter kann nur von ihr die Zahlung des Mietzinses und allfälligen Schadenersatz fordern. Frau Uhlmann und Herr Müller sind bloss Untermieter.

Frau Meier kann allein kündigen, und wenn die Kündigung vom Vermieter ausgeht, hat er sie nur an sie zu richten. Sie allein kann die Kündigung anfechten, nicht auch die Untermieter.

Eheleute

Sind Eheleute Mieter und handelt es sich bei der Mietsache um die Familienwohnung, so kann die Vertragsauflösung nur durch beide Ehegatten geschehen, und der Vermieter muss eine Kündigung oder die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung bei Mietzinsrückstand beiden Ehegatten getrennt zustellen, selbst wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag unterzeichnet hat.

PRAXISBEISPIEL

Frau und Herr Gerber mieten eine 4-Zimmer-Wohnung, welche sie mit ihren beiden Kindern bewohnen. Es handelt sich demnach um eine Familienwohnung. Wenn Herr Gerber kündigen will, bedarf es der Zustimmung durch die Ehefrau, sonst ist die Kündigung nichtig. Wird der Mietzins nicht bezahlt, so hat der Vermieter die Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung beiden Ehegatten getrennt zuzustellen. Das gleiche gilt bei der Kündigung (mit Formular).

Keine Familienwohnung

Keine Familienwohnung liegt hingegen vor, wenn Herr Gerber in Bern wohnt, aber in Zürich arbeitet und dort eine kleine Wohnung mietet, damit er nicht immer nach Bern zurückkehren muss. Für die Wohnung in Zürich gilt er allein als Mieter, er kann ohne Zustimmung seiner Ehefrau kündigen, und der Vermieter braucht bei Zahlungsverzug nur ihn zu mahnen und nur ihm die Kündigung anzudrohen und allenfalls ihm allein zu kündigen (mit Formular).

1.3.2 Gemietete Sache**Miete einer zukünftigen Sache**

Es ist möglich, eine Sache zu mieten, die erst noch geschaffen werden muss.

PRAXISBEISPIEL

Ein Mehrfamilienhaus wird erst noch erstellt. Es kann entsprechend den Plänen und dem Baubeschrieb rechtsgültig ein Mietvertrag für eine bestimmte Wohnung abgeschlossen werden. Der Mietzins muss aber schon festgesetzt werden.

ACHTUNG

Bei solchen Mietverträgen können sich Probleme ergeben, wenn der vereinbarte Bezugstermin nicht eingehalten werden kann.

1.3.3 Überlassung zum Gebrauch

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ergibt sich durch den Gebrauch eine Abnutzung. Wenn sie sich im üblichen Rahmen hält, insbesondere sich aus dem gestatteten und nicht etwa aus einem übermässigen oder artfremden Gebrauch ergibt, so haftet der Mieter dafür nicht. Vielmehr obliegt es dem Vermieter, die Sache während der ganzen Mietdauer in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Die daraus entstehenden Kosten fallen ihm zu.

Benutzung

Die Art und Intensität der Benutzung ergibt sich aus dem Vertrag und/oder aus der Beschaffenheit der Sache. Ein Lagerraum ist nicht zum Wohnen geeignet und bestimmt, eine Wohnung nicht zur Ausübung eines Gewerbes, ein Einfamilienhaus nicht zum Betrieb eines Hotels usw.

Ausser der sachlichen kann auch eine zeitliche Einschränkung des Gebrauchs der Sache vorliegen, etwa die Benutzung eines Autoabstellplatzes nur tagsüber oder nur nachts.

PRAXISBEISPIEL

Herr Suter hat eine Wohnung gemietet. Er richtet in einem Zimmer eine Schreinerwerkstatt ein. Er geht damit eindeutig über den für eine Wohnung üblichen und zweckbestimmten Gebrauch hinaus.



Gebrauchsart

Solange die Rechtsordnung nicht verletzt wird, steht es den Parteien frei, welchen Gebrauch sie vereinbaren. Nicht erlaubt sind aber Vereinbarungen, welche einen rechtswidrigen oder unsittlichen Gebrauch vorsehen.

1.3.4 Zeitliche Beschränkung

Ein wesentliches Merkmal der Miete ist deren zeitliche Beschränkung.

- **Befristet**

Beim befristeten Mietverhältnis wird die Zeitspanne, während welcher es gelten soll, schon bei Vertragsabschluss festgelegt. Mit Ablauf der vereinbarten Dauer endet es ohne Kündigung.

- **Unbefristet**

Beim unbefristeten Mietverhältnis steht nur der Beginn fest. Das Ende kann indessen von jeder Partei durch Kündigung herbeigeführt werden. Die Kündigungsfristen, welche für Vermieter und Mieter verschieden sein dürfen, müssen bei Wohnungen mindestens drei Monate und bei Geschäftsräumen mindestens sechs Monate betragen. Die Kündigungstermine können frei vereinbart werden.

WICHTIG

Mietverträge, die nicht kündbar sind, sind ungültig.

