

Mietrecht

Tabellenverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	9

1	Einleitung	10
---	------------	----

2	Gegenstand und Inhalt	11
2.1	Rechtsgrundlagen	11
2.2	Begriff	11
2.3	Form	11
2.4	Pflichten	11
2.5	Vertragsdauer	12

3	Mängelrechte des Mieters	12
---	--------------------------	----

4	Beendigung des Mietverhältnisses	13
4.1	Ordentliche Kündigung	13
4.1.1	Formvorschrift	13
4.1.2	Kündigungsfristen und -termine	13
4.1.3	Die Begründung der Kündigung	14
4.2	Ausserordentliche Kündigung	14
4.2.1	Ausserordentliche Kündigung seitens des Mieters	14
4.2.2	Ausserordentliche Kündigung seitens des Vermieters	14

5	Kündigungsschutz	16
5.1	Die Anfechtung der Kündigung	16
5.2	Die Erstreckung des Mietverhältnisses	17
5.2.1	Einhalten der Frist	17
5.2.2	Interessenabwägung	17
5.2.3	Kein absoluter Ausschlussgrund	17
5.2.4	Dauer der Erstreckung	17

6	Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und Forderungen des Vermieters	18
6.1	Vorbemerkung	18
6.2	Verhinderung missbräuchlich hoher Mietzinse	18
6.2.1	Herabsetzung des Anfangsmietzinses	18
6.2.2	Herabsetzung während der Mietdauer	18
6.2.3	Mietzinserhöhung	19
6.3	Verfahren für Mietzinserhöhungen	19
<hr/>		
7	Mietzinsberechnungen	20
7.1	Absolute Methoden	20
7.1.1	Nettorendite (Art. 269 OR)	20
7.1.2	Maximal zulässige Nettorendite (Achtung: mietrechtliche Nettorendite)	20
7.1.3	Massgeblicher Anlagewert	20
7.1.4	Bestimmung des Nettoertrags	21
7.1.5	Kostendeckende Bruttorendite (Art. 269a lit. c OR)	21
7.1.6	Orts- und quartierüblicher Mietzins (Art. 269a lit. a OR)	21
7.1.7	Anwendungsbereich	22
7.2	Relative Berechnungsmethode	22
7.2.1	Kostensteigerungen durch Veränderung des Referenzzinssatzes (Art. 269a lit. b OR)	22
7.2.2	Kostensteigerungen durch Teuerung (Art. 269a lit. e OR)	25
7.2.3	Übrige Kostensteigerungen (Art. 269a lit. b OR)	26
7.2.4	Mehrleistungen des Vermieters	26
7.3	Mietzinsvorbehalte	27
7.4	Verhältnis der absoluten zu den relativen Erhöhungsgründen	27
7.5	Sonderfälle	28
7.5.1	Gestaffelte Mietzinse	28
7.5.2	Indexierte Mietzinse	28
<hr/>		
8	Einfluss der mietrechtlichen Bestimmungen auf die Bewertung	29
8.1	Bruttoertrag	29
8.2	Kostendeckende Mieteinnahmen	29
8.3	Mietwert	29
8.4	Mietzinsberechnungen	30

9	Vermietung von Geschäftsräumen	31
9.1	Einleitung	31
9.2	Geschäftsräume	31
9.3	Spezielle Bestimmungen	31
9.3.1	Übertragung des Mietverhältnisses	31
9.3.2	Kündigungsfristen und -termine	32
9.3.3	Retentionsrecht	32
9.3.4	Mieterstreckung	32
9.3.5	Kautionsrecht	32
9.4	Das befristete Mietverhältnis	32
9.5	Umsatzabhängiger Mietzins	33
9.6	Indexierter Mietzins	33
9.7	Gestaffelter Mietzins	34
9.8	Vorbehalt wertvermehrender Investitionen	34
9.9	Handgeld / Schlüsselgeld / Key Money	35
9.10	Optionsrecht	35
9.10.1	Die echte Option	35
9.10.2	Die unechte Option	36
9.11	Retentionsrecht	36
9.12	Konkurrenzfreihalteklausele	36
9.13	Konkurrenzverbot	36
9.14	Übertragung des Mietverhältnisses	37
<hr/>		
10	Rohbaumiete	38
10.1	Definition	38
10.2	Wichtige Punkte bei der Rohbaumiete	38
10.2.1	Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand	38
10.2.2	Die Mietzinsgestaltung	39
10.2.3	Kostentragungspflicht für Ausbau und Unterhalt der Mietsache	39
10.2.4	Rückgabestatus der Mietsache	40
10.2.5	Die Mehrwertentschädigung (Art. 260a Abs. 3 OR)	40
10.3	Vertragliche Ausgestaltung der Rohbaumiete	40
10.4	Das Bauhandwerkerpfandrecht	41
<hr/>		
11	Mehrwertsteuer	42
11.1	Einleitung	42
11.2	Optierte Mietverträge	43
<hr/>		
12	Literatur	44