

## Mietrechtliche Tour d'Horizon für die Beratung: Best practice

---



**Nadja Burri**

lic. iur., Co-Geschäftsleiterin Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, NW, OW, UR

Nadja Burri (lic. iur., Bern) ist Co-Geschäftsleiterin des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern, Obwalden, Nidwalden und Uri. Sie ist seit 2021 für die Leitung der Rechtsberatung zuständig, war aber schon seit 2013 Rechtsberaterin beim selben Verband. Seit vier Jahren ist sie zudem gewähltes Kommissionsmitglied der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Kantons Luzern. Sie bringt vertieftes Wissen im Mietrecht und auch Praxiserfahrung mit.

---

# Mietrechtliche Tour d'Horizon für die Beratung

Nadja Burri | Co-Geschäftsleiterin  
Mieterinnen- und Mieterverband LU, OW, NW,  
UR

HSLU, 31.10.2024

# Themenübersicht

1. Aktuelle Lage Wohnungsmarkt
2. Mietvertrag
3. Mietzinsgestaltung
4. Heiz-/Nebenkosten
5. Kündigung/Erstreckung
6. Ausweisung
7. Tipps zum Schluss

# Aktuelle Lage Wohnungsmarkt

Wer soll die Krise auf dem Wohnungsmarkt lösen?

Bezahlbarer Wohnraum bleibt Thema

Jetzt wird auch Mieten zum Luxus

Es wird weniger gebaut, die Leerwohnungsziffer sinkt, die Mietpreise steigen.

Anfechtungen nehmen massiv zu

Höhere Mieten treiben viele vor die Schlichtungsbehörde. Der Hauseigentümerverband spricht von «Aufhetzung».

Trend hält an

**Wohnungsmieten steigen  
in allen Regionen**

Schlichtungsbehörde am Anschlag

Das Verhältnis zwischen Hauseigentümern und Mietenden im Kanton Luzern ist so angespannt wie selten zuvor.

# Was heisst das für Wohnungssuchende?

→ schwierige Lage, da:

- Wohnungswechsel grundsätzlich erschwert
- Wohnungen oft vorzeitig und unter der Hand weitergegeben werden
- Wenig bezahlbare Wohnungen in Online Inseraten
- Interessenten müssen positiv aus der Masse der Suchenden heraustreten
- Ersatzmieter\*innen müssen zahlungsfähig sein (Art. 264 Abs. 1 OR)
- Sicherheitsleistung von bis zu 3 Monatsmieten (Art. 257e OR)

# Wie können Sie unterstützen?

- Hilfe beim Bewerbungsschreiben
- Persönlicher Brief
- Interessentenformulare als Muster abgeben
- Sind die Lohnangaben offen deklariert?
- Liegt ein aktueller Betreuungsauszug bei?
- Sind die Referenzangaben vorhanden?
- Übernahme des Depots oder einer Garantieberklärung
- Keine Mietkautionsversicherungen

# Mietvertrag: Grundlagen

- Art. 109 Bundesverfassung (BV)
- Art. 253 – 273c Obligationenrecht (OR)
- Verordnung für Miete und Pacht (VMWG)
- Schriftlicher Mietvertrag
- Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag
- Hausordnung
- Formular zum Anfangsmietzins

# Formular zum Anfangsmietzins (Art. 270 Abs. 2 OR)



Amtliches Formular gemäss  
Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts

## Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen

Absender/in: \_\_\_\_\_ Adresse Mieter/in: \_\_\_\_\_

Vor-/ Nachname(n): \_\_\_\_\_ Vor-/ Nachname(n): \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_ Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_ PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Mietobjekt / Liegenschaft: \_\_\_\_\_

Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein, sofern der Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern höchstens 1,5 Prozent beträgt (§ 94 des EGZGB LU; SRL 200). Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 269, Art. 269a und Art. 270 OR; SR 220) ist Bestandteil dieses amtlichen Formulars.

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR in Verbindung mit § 94 EGZGB LU wird Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Mietvertrages folgender früherer Mietzins und Anfangsmietzins bekannt gegeben:

1. Mietzins	Früherer Mietzins (selbst)	Anfangsmietzins (neuer Mietzins)
Nettomietzins	Fr. _____	Fr. _____
Nebenkosten		
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
<input type="radio"/> akonto/pauschal	Fr. _____	<input type="radio"/> akonto/pauschal Fr. _____
Mietzins inkl. Nebenkosten	Total p. Mt.: Fr. _____	Total p. Mt.: Fr. _____

2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. Beginn des Mietvertrages: \_\_\_\_\_

4. Klare Begründung der Erhöhung:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen

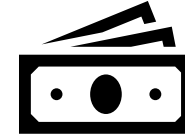
Ja  Nein

Der/die Mieter/in kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Luzern, als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.

↓ Formularpflicht in folgenden Kt.:  
LU, BS, GE, FR, ZG, ZH, NE, VD

- Vormiete muss offengelegt werden (Art. 256a Abs. 2 OR)
- Mietzinserhöhungen müssen begründet werden (Gültigkeitsvoraussetzung)
- Erhöhung innert 30 Tagen seit Schlüsselübergabe anfechtbar bei Schlichtungsbehörde
- prüfen lassen vom Mieterverband

# Mietvertrag: Mietzinskaution



- max. 3 Bruttomieten (Art. 257e OR)
- Einzahlung in der Regel vor Schlüsselübergabe
- Hinterlegung auf Bankkonto lautend auf Namen der Mieterschaft
- Ansonsten irreguläres Depot:
  - ➔ Aufforderung korrekte Hinterlegung oder sofortige Rückzahlung
  - ➔ Androhung der Verrechnung
  - ➔ Wichtig: Mietkautionsversicherungen sind nicht zu empfehlen!

# Mietvertrag: Solidarhaftung (Art.143 OR)



- Alle haben die gleichen Rechte und Pflichten
- «Zwangsgemeinschaft»
- Jede/r Einzelne haftet für den ganzen Mietzins
- Gemeinsame Miete bedeutet: gemeinsam handeln

# Fallbeispiel:

**Die Beziehung bröckelt, eine/r will sich vom/von der andern trennen und ausziehen. Der/die andere weigert sich eine Kündigung zu unterschreiben oder zuzustimmen. Was tun?**

- Alleinige Kündigung nicht möglich
- Weiterhaftung auch bei Auszug
- Vermieter\*in kann jeden wahlweise betreiben
- Vermieter\*in kann keine Kündigung erzwingen
- Selbst dann, wenn eine/r ausgezogen ist
- Bei Zahlungsverzug droht die Kündigung allen!


# Mietzinsgestaltung

## Übersicht über die Mietzinsgestaltungsgründe

Absolute	Relative
Nettorendite	Hypothekarzinsen
Bruttorendite	Teuerungsausgleich
Ortsüblichkeit	Allg. Kostensteigerungen
	Mehrleistungen

**Wichtig: Eine Mietzinserhöhung / ein Vorbehalt kann immer nur mit einer Farbe begründet werden!**

# Formular Mietzinserhöhungen und Vertragsänderungen

**KANTON LUZERN**  Amtliches Formular gemäss Art. 269d des Obligationenrechts

**Mietvertragsänderung** Ort und Datum:

Absender:  Adresse des Mieters:   
 Anrede:  Anrede:   
 Vor-/Nachname:  Vor-/Nachname(n):   
 Strasse:  Strasse:   
 PLZ / Ort:  PLZ / Ort:

Mietvertrag vom   
 Mietobjekt/Liegenschaft:

Gestützt auf Art. 269d des Obligationenrechts werden Ihnen folgende wertvermehrende Verbesserungen/ Mietzinsänderung und/oder andere einseitige Vertragsänderung bekanntgegeben.

Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrende Verbesserungen.  Ja /  Nein

A. Für Mietzins und Nebenkosten	Bisher	Neu
1. Nettomietzins	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Nebenkosten	<input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/>	<input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/> <input type="radio"/> akonto/pauschal <input type="text"/>
3. Mietzins inkl. Nebenkosten	Total p.Mt. <input type="text"/>	Total p.Mt. <input type="text"/>
4. Klare Begründung der Erhöhung: <input type="text"/>		

**B. Für andere einseitige Vertragsänderungen**

1. Umschreibung der Forderung:

2. Klare Begründung der Forderung:

**Inkrafttreten der Mietvertragsänderung:**

Diese Mietvertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 8002 Luzern, als missbräuchlich angefochten werden.

Unterschrift des Vermieters

Eine Abänderung des Formulars ist in keinem Fall erlaubt und ist strafbar (Urkundenfälschung):

- Klare Begründung(Art. 269d OR) (Gültigkeitsvoraussetzung)
  - Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine
  - Mitteilung 10 Tage vor Beginn Kündigungsfrist
  - Innert 30 Tagen seit Empfang anfechtbar bei Schlichtungsbehörde
  - bei fehlendem Formular/Begründung
    - > Erhöhung nichtig (Art. 269d Abs. 2 OR)
    - > Anfechtungsfrist läuft nicht
- (Art. 19 VMWG)

# Mietzinserhöhung Referenzzinssatz

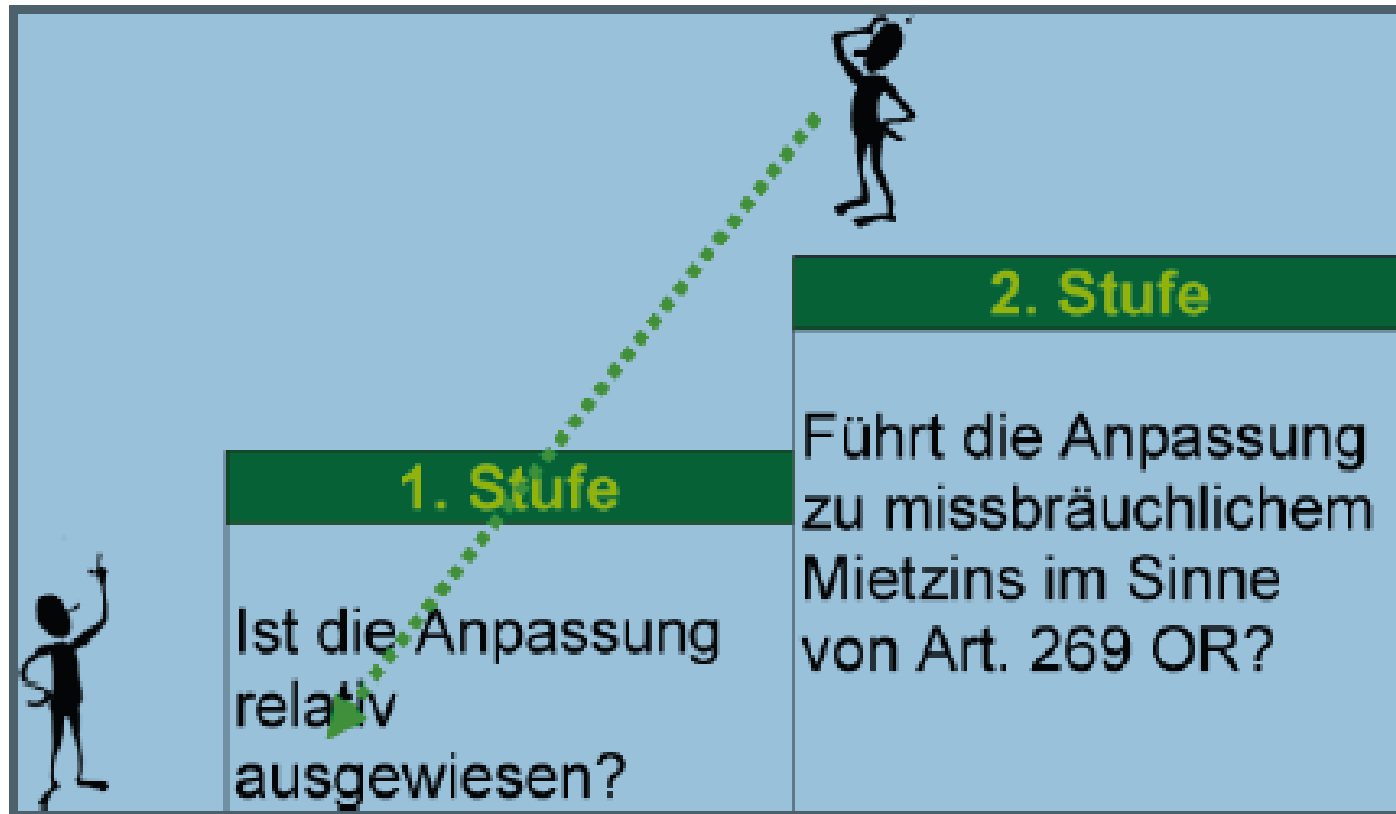
- Referenzzinssatz (Durchschnitt aller Hypotheken) Art. 12a, 13 VMWG
- Teuerungsausgleich nach Landesindex (Art. 269a OR)
- Kostensteigerung (Art. 12 VMWG)
- ➔ Berechnung überprüfen (online Rechner mietrecht.ch)
- ➔ Wann war die letzte Mietzinsfestlegung? Vertragsbeginn, Urteil, Vergleich, letzte unangefochtene Mietzinserhöhung
- ➔ Pauschalen unzulässig, Streichung oder Belege verlangen!

# Mietzinserhöhung Sanierung (Art. 14 VMWG)

- Handelt es sich um wertvermehrende Investitionen
  - Wurden Förderbeiträge abgezogen?
  - Ist bei umfassenden Sanierungen und schlecht unterhaltenen Liegenschaften 50% oder mehr als wertvermehrend überwältigt?
- Berechnungsgrundlagen verlangen
- Achtung: Anfechtungsfrist von 30 Tagen
- Allfällige Klagebewilligung ginge an Vermieterschaft

# Abwehrmittel: Einrede des übersetzten Ertrags

## Einrede gegen Mietzinserhöhungen



2. Stufe wird nur geprüft, wenn sie ausdrücklich angerufen wird!

# Wie können Sie unterstützen?

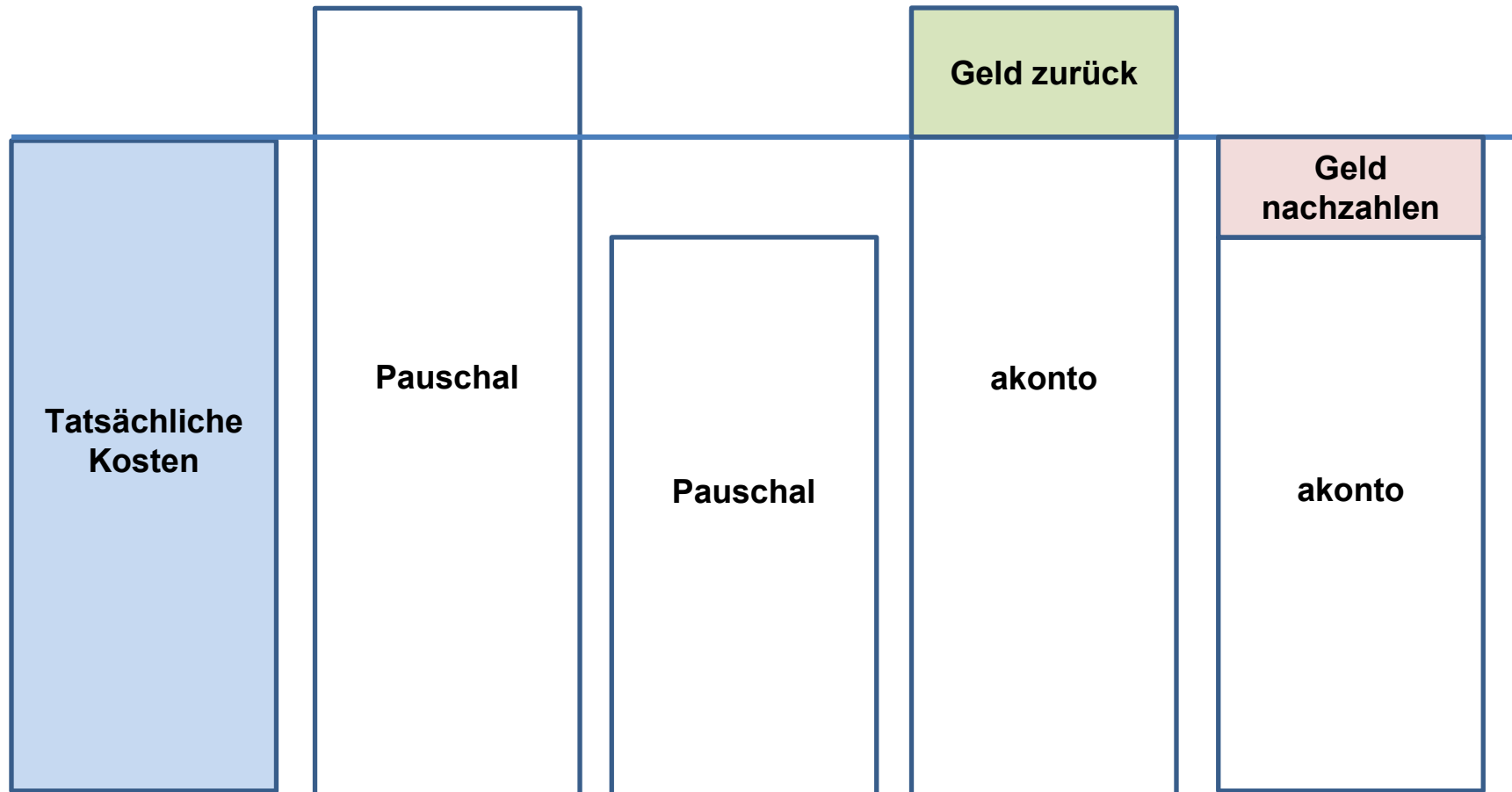
- Fehlt das Formular oder eine Begründung? Nichtige Erhöhung
- Ist die Begründung unklar? Nichtige Erhöhung
- Ist Erhöhung mit einer Farbe begründet? (siehe Mietzinsgestaltung)  
wenn nicht: nichtige Erhöhung
- Einrede des übersetzten Ertrags prüfen
- Anfechtungsfrist von 30 Tagen beachten
- Hilfe beim Schlichtungsgesuch
- Sich beim Mieterinnen- und Mieterverband informieren lassen

# Mietzinsgestaltung: Mietzinssenkung



- Hyporeferenzzinssatz: Durchschnitt aller Hypotheken in der Schweiz
- Aktuell auf 1.75%
- Verändert sich der Referenzzinssatz um 0.25% passt sich die Miete theoretisch um ca. 3% an
- Senkung muss vom Mieter mit Standardbrief verlangt werden (Art. 270a Abs. 2 OR)
- ➔ Antwort innerhalb von 30 Tagen durch Vermieter
- ➔ Wenn Vermieter\*in Senkung verweigert: Schlichtungsgesuch

# Heiz-/Nebenkosten



# Heiz-/Nebenkosten: Definition

- Art. 257a, 257b OR: Begriff der Nebenkosten zwingend
- Tatsächliche Kosten
- Im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache
- Nur dann geschuldet, wenn besonders vereinbart
- Sobald ein schriftlicher Mietvertrag vorhanden, müssen Nebenkosten ebenfalls schriftlich abgeschlossen werden
- Nennung in den AGB's reicht nicht
- Art. 4-8 VMWG

# Wie können Sie unterstützen?

- Überprüfen Sie die einzelnen Nebenkosten mit Mietvertrag  
Bsp. TV/Internet
- Checkliste für die Überprüfung von Abrechnungen auf:  
[www.mietverband.ch](http://www.mietverband.ch) > Rubrik «Unterlagen und Tools»
- Kontrolle der Akontobeträge (allenfalls heraufsetzen)
- Achtung: EL-Bezüger\*innen: schriftlich zusichern lassen, dass akonto kostendeckend, mit Vorjahr überprüfen
- Bei hohen Beträgen: zur Belegeinsicht raten
- Allenfalls Korrektur der Abrechnung vor Schlichtungsbehörde

# Formular Vermieterkündigung (Art. 266I-o OR)

**KANTON LUZERN** Amtliches Formular gemäss Art. 266I Abs. 2 des Obligationenrechts

## Kündigung

Ort und Datum:

**Absender**  
Anrede:   
Vor-/Nachname:   
Strasse:   
PLZ / Ort:

**Adresse des Mieters**  
Anrede:   
Vor-/Nachname(n):   
Strasse:   
PLZ / Ort:

Bei Familienwohnungen ist die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR).

Mietvertrag vom   
Mietobjekt/Liegenschaft:

Der mit Ihnen abgeschlossene Mietvertrag wird hiermit auf den  gekündigt.

**Begründung**  
Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter die Kündigung begründen (Art. 271, Abs. 2 OR)

Zurücksetzen Drucken Speichern unter

Unterschrift des Vermieters

Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Luzern, angefochten werden. Innert gleicher Frist kann bei der Schlichtungsbehörde die Erstattung des Mietverhältnisses beantragt werden.

Rechtsmittelbelehrung siehe unten

Dieses Formular ist auch für die Kündigung von nichtlandwirtschaftlichen Pachtverhältnissen anzuwenden (Art. 298 Abs. 2 OR).  
Eine Abänderung des Formulars ist in keinem Fall erlaubt und ist strafbar (Urkundenfälschung)

- Vermieter\*in muss auf amtlichen Formular kündigen (Art. 9 VMWG)
- Fehlendes Formular: Kündigung nichtig; keinerlei Wirkung! Löst aber keine Sperrfrist aus!
- Begründung der Kündigung kann verlangt werden! (keine Gültigkeitsvoraussetzung)
- Anfechtbar innert 30 Tagen bei Schlichtungsbehörde

# Kündigung durch Vermieterschaft



- Ordentliche Kündigung: schleppende Zahlung, Sanierung, Eigenbedarf
  - > mind. 3 Monate Kündigungsfrist
  - > Erstreckung möglich
- Ausserordentliche Kündigung: Zahlungsverzug, Sorgfaltspflichtverletzung
  - > 30 Tage Kündigungsfrist
  - > keine Erstreckung möglich
- Mit amtlichem Formular (inkl. Rechtsbelehrung)

# Fallgruppen missbräuchlicher Kündigungen

- Fehlendes Interesse: Umbauprojekt nicht realisierbar
- Widersprüchliches Verhalten: gleichzeitig mit Kündigung neuer Vertrag angeboten
- Vorgeschobener Eigenbedarf
- Rache Kündigung: weil Mieterschaft Ansprüche aus dem Mietvertrag geltend macht bspw. Mängelbeseitigung
- Kündigung, um eine Mietzinserhöhung durchzusetzen
- Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (Sperrfrist Art. 271a Abs.1 lit. e OR)
- Art. 271-271a OR

# Erstreckung (Art. 272-273 OR)

- Bei ordentlichen Kündigungen
- bei befristeten Mietverträgen: 60 Tage vor Ablauf
- Interessenabwägung
- Härtegründe Mieter\*in
- In der Praxis oft einmalige definitive Erstreckung im Vergleich
- Zweiterstreckung: Suchbemühungen belegen!

# Kündigung wegen Zahlungsverzug Art. 257d OR

## Voraussetzungen:

- Zahlungsverzug von Mietzinsen oder Nebenkosten
- Mahnung mit 30-tägiger Zahlungsfrist
- Kündigungsandrohung
- Ausstand klar bestimmbar
- ➔ Bei Mängeln darauf hinweisen, dass Mietzins nicht eigenmächtig reduziert werden darf! Hinterlegung korrekt
- ➔ Sind Voraussetzungen nicht vorhanden: unwirksame Kündigung
- ➔ Löst Sperrfrist von 3 Jahren aus!

# Sorgfaltspflichtverletzung Art. 257f OR

## Voraussetzungen:

- Sorgfaltspflichtverletzung
- Abmahnung und Kündigungsandrohung
- Erneute Sorgfaltspflichtverletzung
- Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnis
- Kündigung auf 30 Tage Frist
- ➔ Sind Voraussetzungen nicht vorhanden: unwirksame Kündigung
- ➔ Löst Sperrfrist von 3 Jahren aus!

# Ausweisung

- Bei rechtswirksamer Kündigung kann Vermieter\*in die Ausweisung verlangen **ohne** Schlichtungsverfahren:
- nur, wenn der Sachverhalt unbestritten, sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 ZPO)
- Meist wegen Zahlungsverzug oder Sorgfaltspflichtverletzung
- ➔ Im Ausweisungsverfahren kann eine Kündigung wegen Art. 257d/f OR nochmals auf Voraussetzungen überprüft werden
- ➔ eine ordentliche Kündigung kann im Ausweisungsverfahren nur noch auf Formfehler überprüft werden

# Wie können Sie unterstützen?

- Immer Form und Frist prüfen
- Bei Formfehlern: Nichtigkeit
- Bei ausserordentlichen Kündigungen Voraussetzungen überprüfen: Kündigung wäre unwirksam (mit Sperrfrist)
- Begründung prüfen
- Wenn keine Begründung: verlangen!
- Vorsichtshalber innert 30 Tagen bei Schlichtungsbehörde anfechten
- Erstreckung verlangen und Härtegründe nennen!

# Schlichtungsbehörde

- Persönlich und kostenlos
- Schlichtungsgesuch kann auch mündlich innert Frist zu Protokoll gegeben werden
- Paritätisch zusammengesetzt
- Ziel: Vergleich, bei Nichteinigung Klagebewilligung
- Klagebewilligung geht bei Anfechtung Mietzinserhöhung an Vermieterschaft
- Bei Mietzinserhöhungen, Kündigungen, Hinterlegungen: Urteilsvorschlag
- ➔ Bei Ablehnung Urteilsvorschlag geht Klagebewilligung an ablehnende Partei

# Wer hilft weiter?



Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Kostenlose Beratung für Mitglieder (Fr. 70/ Jahr. Plus Fr. 20 einmalig)

[www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern

Telefon 041 220 10 22, [luzern@mieterverband.ch](mailto:luzern@mieterverband.ch)

Telefonische Beratung: Mo - Fr 9.00 h – 12.30 h

**Literaturtipp:** Mietrecht für die Praxis/ Lachat et al., 10. Auflage, Zürich 2022

# Abstimmung vom 24. November: Doppelreferendum Mietrecht

## Vorlage Untermiete:

- Untermiete auf 2 Jahre beschränkt
- Bei Verstößen Kündigung innert 30 Tagen

## Vorlage Eigenbedarf:

- Schwächung des Kündigungsschutzes
- v.a. bei Handänderung & Erstreckung

**Mieterschutz  
schwächen?**

**2xNEIN**

# Herzlichen Dank

Nadja Burri  
HSLU, 31.10.2024