

# GELD & KONSUM

MIET- UND PACHTRECHT

## Wann ist ein Vertrag nichtig?

Wann dürfen die Nebenkosten erhöht werden? Darf ich den Pachtzins gestaffelt tilgen? Warum dürfen die Mietzinse im Stockwerkeigentum unterschiedlich hoch sein? Geht ein Mietvertrag mit dem Tod des Mieters zu Ende? Bei unserer letzten Hotline gaben drei Miet- und Pachtrechtsexperten zu diesen und anderen Fragen Auskunft.

«Ich wohne seit 15 Jahren in der gleichen Wohnung. Der Zins beträgt inklusive Nebenkosten 1500 Franken. Jetzt habe ich von der Gemeinde eine Stromrechnung erhalten. Ich habe reklamiert. Die Gemeindeverwaltung hat mir mitgeteilt, dass mein Vermieter verlangt hat, dass die Stromrechnung neu direkt mir zugestellt wird. Sie wollen mir den Strom abstellen, wenn ich nicht bezahle. Der Vermieter will die Stromkosten nicht weiter bezahlen, obwohl doch die Nebenkosten inbegriffen sind.»

Als Erstes würde ich dem Vermieter einen freundlichen Brief schreiben und ihm mitteilen, dass Sie laut Vertrag die Stromrechnung nicht bezahlen müssen. Nebenkosten muss der Mieter nur bezahlen, wenn das im Vertrag vereinbart worden ist. Wenn er das nicht akzeptiert, empfehle ich Ihnen, die Stromrechnung zu bezahlen und diesen Betrag von den 1500 Franken der Miete abzuziehen.

«Herr Tanner hat letzte Woche die Familienwohnung auf Dezember eingeschrieben gekündigt. Seine Ehefrau hat nicht unterschrieben. Darum habe ich die Kündigung nicht akzeptiert. Bin ich im Recht?»

Ja, Frau Tanner muss den Brief mitunterschreiben, selbst wenn sie nicht auf dem Mietvertrag aufgeführt ist. Im Mietrecht müssen Kündigungen von Familienwohnungen immer die Unterschrift beider Ehegatten beziehungsweise beider eingetragenen Partner enthalten. Die Kündigung ist nichtig.

«Ein neuer Mieter ist auf unserem Stockwerk eingezogen. Seine Wohnung ist gleich gross wie unsere, er bezahlt aber 30 Prozent weniger Miete als wir. Können wir verlangen, dass



«Wer behält bei einem Streit die Wohnung?»  
Nach Gesetz beide, also muss man sich einigen.

unsere Miete angeglichen wird?»

Im Mietrecht besteht kein Anspruch auf Gleichbehandlung. Jeder Vermieter hat das Recht, gleichwertige Wohnungen zu verschiedenen Preisen zu vermieten.

«Bisher habe ich meine 3-Zimmer-Wohnung nur an Frauen vermietet. Ich bin der Meinung, dass Frauen besser mit Sachen umgehen. Nun hat eine Mieterin nicht zu einem ordentlichen Kündigungstermin gekündigt und mir einen Ersatzmieter vorgeschlagen. Ich will nur Frauen, muss ich das akzeptieren?»

Wenn Sie jemanden als Nachmieter ablehnen wollen, müssen Sie einen objektiven Grund angeben. Dass Sie nur Frauen als Mieter wollen, ist kein objektiver Grund. Der vorgeschlagene Ersatzmieter muss zumutbar sein, zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

«Während vieler Jahre habe ich meine Wohnung zu einem relativ

tiefen Preis vermietet. Und auch nach einer Renovation habe ich dem gleichen Mieter die Wohnung zum gleich günstigen Preis weiter gegeben. Nun will ich die Wohnung einem neuen Mieter mit einer Mietzinserhöhung von mehr als 10 Prozent vermieten. Kann der neue Mieter den Zins anfechten?»

Wenn der Mieter den Vertrag unterschreibt, genehmigt er auch den Zins. Die Anfechtung des Anfangsmietzins ist nur zulässig, wenn der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Abschluss des Vertrages gezwungen war oder wenn der Mieter wegen der Verhältnisse auf dem Markt gezwungen war, die Wohnung zu nehmen.

Der Mietzins sollte sich gegenüber dem früheren Mietzins nicht erheblich erhöhen. Erheblich ist die Erhöhung, wenn sie über 10 Prozent steigt. In Ihrem Fall könnte es sein, dass der neue Mieter gegen Sie vorzugehen versucht, aber er wird trotz der mehr als zehnzehnten Erhöhung keine Chancen auf Erfolg haben.

«Mein Freund und ich wohnen in einem wunderschönen Loft. Wir beide haben den Vertrag unterzeichnet. Jetzt trennen wir uns im Streit. Wer muss ausziehen?»

Sie sind Solidarmietler, weil beide den Vertrag unterschrieben haben. Beide haften gegenüber dem Vermieter dafür, den Mietzins zu zahlen. Beide haben aber auch das Recht, die Wohnung zu nutzen. Nach Gesetz werden Sie als einfache Gesellschaft angesehen. Zweck ist das gemeinsame Wohnen. Sofern Sie sich nicht einigen können, muss die einfache Gesellschaft nach den Regelungen des Obligationenrechts aufgelöst werden. Ich rate Ihnen, sich mit dem Freund gütlich zu einigen, weil Sie sonst ein Gerichtsverfahren riskieren.

«Ich bin 90 Jahre alt und miete eine Wohnung. Meine Tochter ist im Ausland. Was passiert, wenn ich sterbe? Löst sich der Vertrag mit dem Tod auf?»

Nein, der Mietvertrag löst sich mit dem Tod nicht automatisch auf. An Ihre Stelle tritt die Erbin, also die Tochter. Sie kann den

Vertrag nach Obligationenrecht auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

«Vor zwei Jahren habe ich eine Minigolfanlage gepachtet. Im ersten Jahr bezahlte ich den Pachtzins von 30 000 Franken auf Jahresbeginn. Im zweiten Jahr bezahlte ich den Zins in zwei Raten zu je 15 000 Franken. Wie ist die gesetzliche Regel?»

Gemäss Obligationenrecht ist der Pachtzins auf Ende des Pachtjahres geschuldet.

«Ich bin Kosmetikerin und miete seit 14 Jahren einen Raum, wo ich mein Kosmetikstudio eingerichtet habe. Plötzlich verlangen die Vermieter von mir 300 Franken höhere Nebenkosten, weil angeblich ein grosser Publikumsstrom zu mir kommt. Diese Leute benutzen den Lift und Strom. Wie muss ich vorgehen?»

Jede Änderung muss auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Dort ist die Rechtsbelehrung festgehalten. Sind Sie als Mieterin nicht einverstanden, können Sie die Änderung anfechten. **AUFGEZEICHNET: RAHEL GUGGISBERG**

BAV

### Haben Sie ein Rechtsproblem?

Haben Sie ein rechtliches Problem? Schreiben Sie an die Redaktion Berner Zeitung, Ressort Service, Postfach, 3001 Bern, oder per E-Mail an [bavrechtsauskunft@burkhalter-law.ch](mailto:bavrechtsauskunft@burkhalter-law.ch). Ein Mitglied des Bernischen Anwaltsverbandes (BAV) wird die Frage unentgeltlich beantworten. Bitte keine Akten beilegen. Bitte nur klar formulierte rechtliche Fragen, keine Rechtsfälle. Wer sich persönlich beraten lassen will, kann dies bei einer Rechtsauskunftsstelle des BAV gegen einen Unkostenbeitrag von maximal 50 Franken tun. [www.bav-aab.ch](http://www.bav-aab.ch)

BAV AAB



BAV-Rechtsexperte  
am Telefon: Res Nyffenegger,  
Anwalt in Bern.



BAV-Rechtsexpertin  
am Telefon: Annemarie Lehmann-Schoop,  
Anwältin in Bern.



BAV-Rechtsexperte  
am Telefon: Markus Lüthi,  
Anwalt in Bern.

NÄCHSTE HOTLINE

5. Dezember:  
Kleinbetrieb

Sie sind bei unserer Hotline nicht durchgekommen? Bald haben Sie wieder Gelegenheit, erfahrene Mitglieder des Berner Anwaltsverbandes (BAV) kostenlos zu befragen. Die nächste Hotline findet am 5. Dezember statt. Die Anwälte beantworten dann Fragen zum Thema Kleinbetrieb. **fm**