



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Soziales Mietrecht

HS 2024

Grundlagen der Wohn- und Geschäftsraummiete

Prof. Dr. Alessia Dedual, LL.M.

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Obligationenrecht, Rechtsvergleichung und Recht und Ökonomik



Inhaltsübersicht zur Vorlesung

Prof. Alessia Dedual	
17.09.	Grundlagen
24.09.	Prozessuales
01.10.	Vertragsabschluss und -inhalt
18.10.	Gegenseitige Rechte und Pflichten i.A.
15.10.	Mängelrechte und Leistungsstörungen
22.10.	Untermiete, Nachmiete, Vermieterwechsel und Übertragung der Geschäftsraummiete
29.10.	Auffangvorlesung

Dr. Urban Hulliger	
05.11.	Beendigung des Mietverhältnisses
12.11.	Kündigungsschutz und Erstreckung
19.11.	Mietzinsgestaltung und einseitige Vertragsänderungen
26.11.	Nebenkosten
03.12.	Mietzinsanfechtung
10.12.	Besonderheiten bei der Geschäftsraummiete
17.12.	Allgemeine Fragestunde



Literaturempfehlungen

- MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND DEUTSCHSCHWEIZ (Hrsg.): Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022
 - HULLIGER, URBAN: Mietrecht in a nutshell, Zürich/St.Gallen 2020
 - MÜLLER, JÜRIG P. (Hrsg.): Wohn- und Geschäftsraummiete. Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, Basel 2016
- + Diverse Kommentare verfügbar über Swisslex (z.B. **SVIT-Kommentar**) und Legalis (z.B. **Basler Kommentar**)



Interessenbindungen



Rohrer Müller Partner
RECHTSANWÄLTE



Inhaltsübersicht zur heutigen Stunde

- I. Historischer Überblick
- II. Ausblick
- III. Wohn- und Geschäftsraummiete
- IV. Abgrenzungen



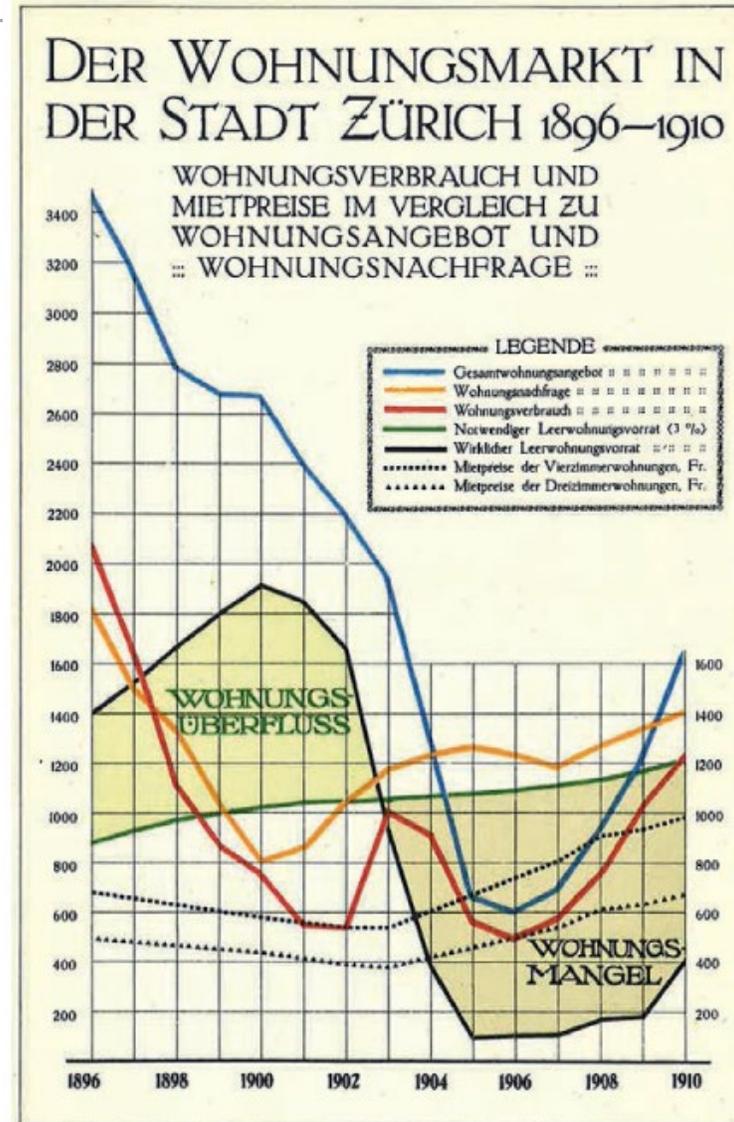
**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Historischer Überblick und Ausblick

I. Historischer Überblick (I)

Aufnahme der **zwingenden mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen** für Wohn- und Geschäftsräume ins OR



Quelle: *Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1910. Mit einem Rückblick auf den Wohnungsmarkt in Zürich 1896-1910 und einer graphischen Darstellung. Sonderabdruck aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich für 1910, herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Zürich, 1911.*



I. Historischer Überblick (II)

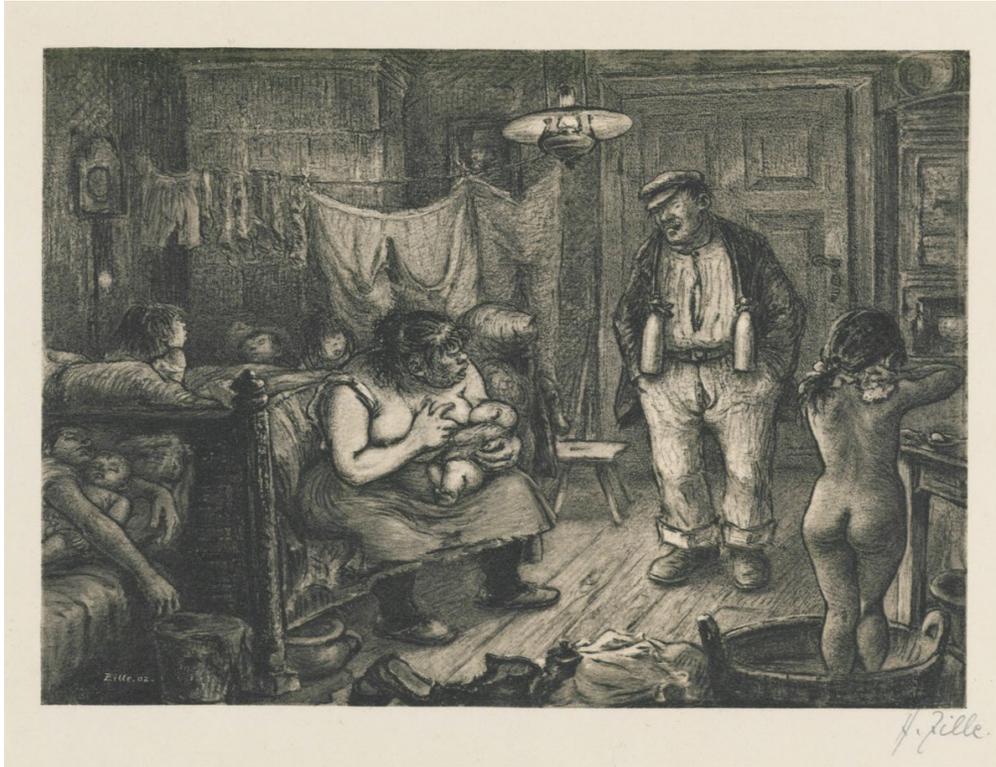
Privatrecht und Mieterschutz: Sondernormen für das Mietrecht anfangs 20. Jahrhundert

- Ausgangspunkt: **Vertragsfreiheit** im Sinne einheitlichen bürgerlichen Gesellschaftsbildes (vgl. Art. 17 aOR 1884; Art. 19 OR, der seither unverändert gilt) → Mietrecht war im OR 1884 weitgehend dispositives Recht:
 - Freie Mietzinsgestaltung und -anpassung
 - Bis 1910 praktisch keine Interessenvertreter; in den Jahren danach erste Gründung von lokalen Mieterverbänden
- Erste zwingende Bestimmungen im OR 1911; vgl. zB **aArt. 254 Abs 3 OR 1911**:

«Handelt es sich um Mängel, die für die Gesundheit des Mieters oder seiner Hausgenossen oder Arbeiter eine erhebliche Gefahr in sich schliessen, so kann er auch dann zurücktreten, wenn er diese Gefahr beim Abschluss des Vertrages gekannt oder auf das Rücktrittsrecht verzichtet hat.»

- Durchbrechungen der Kodifikationen des 19. Jahrhunderts und der dort verankerten Vertragsfreiheit durch die Ausgliederung «sozialer Schwerefelder» (*Wieacker*) im Zuge der Kriegswirtschaft → Mietzinskontrollen und Kündigungsbeschränkungen für Wohnungen

I. Historischer Überblick (III)





I. Historischer Überblick (IV)

Erstes Notrechtsregime 1914–1925: Mietzinskontrolle und Bekämpfung der Wohnungsnot:

Auswahl notrechtlicher Beschlüsse (in der Stadt Zürich: Zeit des sog. Schlafgängerwesens):

- Bundesratsbeschluss vom 26. August 1914 betreffend die **Ausweisung** von Mietern
- Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 betreffend Schutz der Mieter gegen **Mietzinserhöhungen und Kündigungen**
- Bundesratsbeschluss vom 29. Oktober 1918 zur Bekämpfung der Wohnungsnot durch **Beschränkung der Freizügigkeit** (Hörempfehlung: BGE 46 I 305 – Wohnungsnot: <https://podcasts.apple.com/ch/podcast/100-bundesgerichtsentscheide/id1552637263?i=1000659323331>)
- Bundesratsbeschluss vom 8. November 1918 betreffend in **Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen**
- Bundesratsbeschluss vom 9. April 1920 betreffend **Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot**
- Bundesratsbeschluss vom 28. Juli 1922 betreffend teilweise Aufhebung des Bundesratsbeschlusses vom 9. April 1920 betreffend **Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot**
- Bundesratsbeschluss vom 20. Mai 1925 betreffend die Aufhebung der Vorschriften zur Bekämpfung der **Miet- und Wohnungsnot**

Von 1925–1936 galt im Mietrecht das Prinzip der Vertragsfreiheit; Wohnungsnot ging zurück (vor allem dank Genossenschaften)



I. Historischer Überblick (V)

Zweites Notrechtsregime von 1936–1970

- Ähnliche Situation wie während des 1. WK: Private Bautätigkeit ging zurück und es entstand eine zunehmende Wohnungsnot, die öffentlich-rechtliche Massnahmen im Sinne einer weiteren Mietnotrechtsperiode erforderlich machte
- Massnahmen:
 - bis 1965: Mietzinskontrolle
 - danach bis 1970: Mietzinsüberwachung sowie eine Beschränkung des Kündigungsrechts

Von 1970–1972 bestand grundsätzlich Vertragsfreiheit

- Als Ersatz für den mit der Mietzinsüberwachung verbundenen Kündigungsschutz wurde am 19. Dezember 1970 die Möglichkeit der **richterlichen Erstreckung von Mietverhältnissen** in das ordentliche Recht aufgenommen.
- Im Übrigen wurde die Ansicht vertreten, der freie Wohnungsmarkt solle wieder zum Tragen kommen. Unverzüglich zeigte sich jedoch, dass die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt weiterhin gesetzliche Bestimmungen zum Schutz der Mieterschaft erforderten.



I. Historischer Überblick (VI)

Der BMM und die Vorarbeiten für eine Revision des Mietrechts (1972–1990)

- 1972 traten Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in Kraft (BMM und VMM), vorerst beschränkt auf einzelne vom Kanton bezeichnete Gemeinden mit Wohnungsnot.
- Ab 1. Oktober 1987 galten diese Bestimmungen zwingend in der ganzen Schweiz.

Revision des Eherechts 1988

- Mit der Revision des Eherechts wurden per 1. Januar 1988 die **Kündigung einer Familienwohnung** besonderen Schutzbestimmungen unterworfen.



Revidiertes neues Mietrecht in Kraft seit 1990

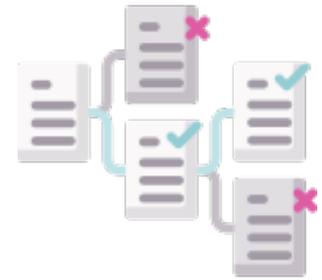
- Am 1. Juli 1990 trat das revidierte neue Mietrecht in Kraft (Achter Titel des OR sowie VWMG), welches das bereits vom BMM eingeführte System der **Mietzinsanfechtung im Wesentlichen übernahm** und zudem den **Kündigungsschutz** verstärkte.

I. Historischer Überblick (VII)

Verordnungsrevisionen nach 1990 (Auswahl)

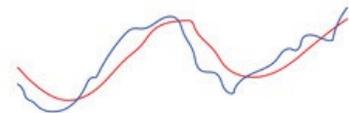
– 1. Revision in den Jahren 1994–1996

- Verwaltungskosten für die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen dürfen vom Mieter verlangt werden.
- Wertvermehrende Investitionen berechtigen erst nach Abschluss und nur mit Beleg zur Erhöhung des Mietzinses.
- Die Begründung von Mietzinserhöhungen darf, bei Verweis im Formular, auch in Begleitschreiben erfolgen.



– 2. Einführung des Referenzzinssatzes 2008

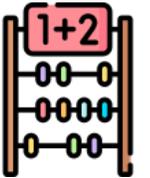
- Die **Kopplung des Mietzinses** an den Hypothekensatz ersten Ranges der örtlichen Kantonalbank wurde aufgehoben und orientierte sich neu an einem schweizweit geltenden **Referenzzinssatz**.
- **Energetische Verbesserungen** bei Wohn- und Geschäftsräumen werden neu als Berechtigungsgrund für eine **Mietzinserhöhung** gewertet und somit wertvermehrenden Investitionen gleichgestellt.



I. Historischer Überblick (VIII)

– 3. Berechnung des Referenzzinssatzes 2011

- Die übermässig komplizierte Berechnungsweise des Referenzzinssatzes wurde zugunsten der Mieter angepasst.



– 4. Mietrechtliche Anpassungen im Bereich Energie 2014–2020

- Am 1. Juli 2014 wird die VMWG geändert und erhaltene Fördergelder müssen bei Mietzinserhöhungen vom Betrag der Mehrleistungen abgezogen und deklariert werden.
- Mit Revision vom 21. Mai 2017 werden Mieter in Eigengebrauchsgemeinschaften nach einer einmaligen Wahl verpflichtet, den lokal produzierten Strom zu kaufen. Gleichzeitig wird eine Berechnungsmethode festgelegt, die die Mieter vor überhöhten Preisen schützt.
- Das Energiespar-Contracting wurde am 1. Januar 2020 eingeführt, womit die Kosten von energiesparenden Massnahmen an die Mieter als Nebenkosten abgegeben werden können, solange dabei diese die Energieeinsparungen nicht übersteigen.





**Initiative 15.455 und 18.475 vom Parlament
angenommen; Volksabstimmung am 24.11.2024**

II. Ausblick

Initiativen und Vorstösse zu Änderungen im Mietrecht und der Wohnpolitik

- Parlamentarische Initiative (15.455) betreffend Einschränkung der Untermiete
<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20150455>
- Parlamentarische Initiative (18.475) betreffend Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung der Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs des Vermieters oder seiner Familienangehörigen
<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20180475>
- Parlamentarische Initiative (17.493) betreffend beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten
<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170493>
- Motion (22.4448) «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht» betreffend allfällige Erhöhung des Referenzzinssatzes über 2 %
<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20224448>



**Universität
Zürich** UZH

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Wohn- und Geschäftsraummiete und ihre Abgrenzungen



I. Wohn- und Geschäftsraummiete (I)

Gesetzliche Grundlagen:

➤ **OR:**

A. Begriff und Geltungsbereich
I. Begriff

Art. 253

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

Art. 253a

II. Geltungsbereich
1. Wohn- und Geschäftsräume

¹ Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt.

² Sie gelten nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden.

³ Der Bundesrat erlässt die Ausführungsvorschriften.

Art. 253b

2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

¹ Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

² Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

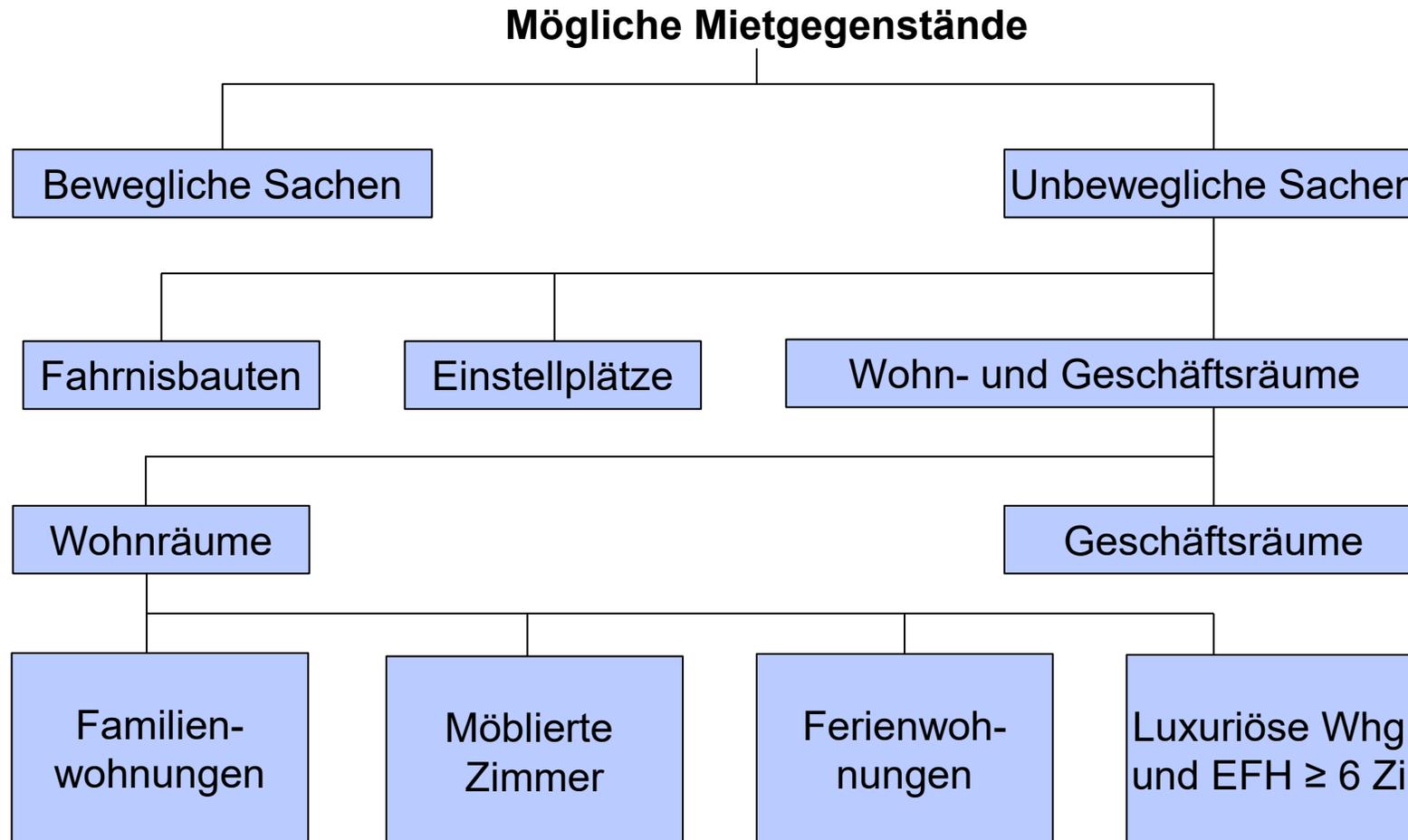
³ Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

➤ **VMWG:**

Art. 1 Geltungsbereich
(Art. 253a Abs. 1 OR)

Als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

I. Wohn- und Geschäftsraummiete (II)



I. Wohn- und Geschäftsraummiete (III)

Was ist Raummiete?

BGE 124 III 108 E. 2b: «Es muss sich dabei in der Hauptsache um Räume handeln, das heisst um auf Dauer angelegte, horizontal und vertikal abgeschlossene Bereiche [...] bzw. um mehr oder weniger geschlossene Gebäude [...]. Das Bundesgericht hat die Raumeigenschaft etwa verneint für einen Abstellplatz in einer Tiefgarage [...], für ein nicht überbautes Grundstück, das für das Ausstellen und den Verkauf von Occasionsautos gebraucht wurde [...], sowie für ein Areal, das im Verhältnis zu den Freiflächen in geringem Umfang mit einem abschliessbaren Raum sowie mit containerartigen, mittels durchlöcherter und wasserdurchlässigem Wellblech gedeckten Schuppen versehen war [...].»

Kriterien:

- horizontal und vertikal abgeschlossene Einheit;
- feste, unlösbare Verbindung mit dem Boden → strittig
- muss auf Dauer angelegt oder errichtet sein, nicht aber auf ewig
- ≠ unbewegliche Sache





I. Wohn- und Geschäftsraummiete (IV)

Was ist ein Geschäftsraum?

BGE 124 III 108 E. 2b: «Unter Geschäftsraum ist jeder Raum zu verstehen, der dem Betrieb eines Gewerbes oder im weiteren Sinne der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dient [...]. Es muss sich dabei in der Hauptsache um Räume handeln, das heisst um auf Dauer angelegte, horizontal und vertikal abgeschlossene Bereiche [...] bzw. um mehr oder weniger geschlossene Gebäude [...].»

Was ist eine geschäftliche Nutzung?

BGE 113 II 406 = Pra 77 (1988) Nr. 201 E. 3b/ee: «Es scheint im Gegenteil dem Sinn und Zweck des Gesetzes zu entsprechen, nur jene Räumlichkeiten darin einzuschliessen, die der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeitssphäre des Mieters dienen.»

Merke:

- Raum («mehr oder weniger geschlossene Gebäude»)
- Geschäftszweck wird weit ausgelegt (Betrieb eines Gewerbes oder Ausübung einer beruflichen Tätigkeit; haupt- oder nebenberuflich; auch: private Persönlichkeitsentwicklung); weite Auslegung tlw. kritisiert durch die Lehre
- Bei gemischtem Gebrauch (Wohn- und Geschäftsraum) ist auf den überwiegenden Gebrauch abzustellen



I. Wohn- und Geschäftsraummiete (V)

Kasuistik (Auswahl):

- Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage ist **kein Geschäftsraum** (BGE 110 II 51 E. 2)
- Auch Räume, in denen politische, kulturelle, sportliche oder religiöse Aktivitäten stattfinden, sind **Geschäftsräume** (BGE 113 II 406 E. 4)
- Die Vermietung einer Werkstatt für die Reparatur alter Autos als selbstdeckender Nebenerwerb gilt als **Geschäftsmietvertrag** (BGE 118 II 40 E. 4b), sog. Oldtimer-Garagen-Urteil
- Miete von Räumen, die einer einzelnen Person oder einer losen Gruppierung ausschliesslich zur Pflege eines Hobbys dienen, ist i.d.R. **keine Geschäftsmiete** (BGer. 4C.425/1994)
- Eine Selbstbedienungsautowaschanlage ist ein **Geschäftsraum**, auch wenn die drei Waschboxen vorne hin ganz offen sind (BGE 124 III 108 E. 2b)
- **Kein Geschäftsraum** ist ein gemietetes unbebautes Grundstück, auf dem der Mieter mit Zustimmung des Vermieters ein solides Bürogebäude und ein grosses Lagergebäude erstellt hat (BGer. 4P.80/2002)

I. Wohn- und Geschäftsraummiete (VI)

Was ist Wohnraummiete?

BGer 4C.128/2006: «Wohnräume sind geschlossene Räumlichkeiten die Wohnzwecken, d.h. dem Verbringen des Privatlebens, dienen und dafür gemietet worden sind, z.B. Einfamilienhäuser, Wohnungen oder Einzelzimmer. Es muss sich um einen umgrenzten Raum handeln, der einen geschützten Bereich vor witterungsbedingten Einflüssen wie Regen und Kälte gewährt, aber auch eine gewisse Privatsphäre. Das Mietobjekt muss demgemäss in einem Raum bestehen, d.h. in einem auf Dauer angelegten, horizontal und vertikal abgeschlossenen Bereich.»

Kriterien:

- Auf Dauer angelegte horizontal und vertikal abgeschlossene Einheit (Raum ≠ möblierte Zimmer)
- Wohnen als Nutzungszweck entspricht dem Parteiwillen
- Schlafgelegenheit mit einer gewissen Privatsphäre, die einen minimaler Schutz vor Umwelteinwirkungen bietet

Strittig:

- Ununterbrochener Aufenthalt
- Unbefristeter Aufenthalt
- Wohntauglichkeit

→ Stellplätze für Fahrende?

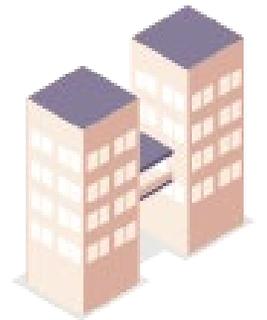


I. Wohn- und Geschäftsraummiete (VII)

Was unterscheidet Erst- und Zweitwohnungen?

MJ200016-L: «Daraus folgt zwar, dass Zweitwohnungen auch vom Schutzbereich der Anfangsmietzinsanfechtung nicht ausgeschlossen sind. Voraussetzung sind aber gute Gründe für den Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags, etwa ein vorübergehender längerer Aufenthalt am Ort der Mietsache oder die Anmietung zusätzlichen Wohnraums für die grösser gewordene Familie. Mietverträge, die um der Bequemlichkeit willen geschlossen werden, sind vom Schutzbereich hingegen nicht erfasst»

- **Erstwohnung:** Wohnraum, in welchem sich der Mieter mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält und den er zu seinem Lebensmittelpunkt im Sinne von Art. 23 ZGB gemacht hat.
 - **Zweitwohnung:** Wohnraum als direkter Ersatz für Erstwohnungen, ebenfalls zum Zweck der Befriedigung von persönlichen Grundbedürfnissen, allenfalls aber auch von geschäftlichen Interessen (Weitervermietung).
-
- Nicht nur Erstwohnungen, sondern auch Zweitwohnungen können Wohnräume im Sinne von Art. 253a OR sein.
 - Zweitwohnungen sind von Ferienwohnungen zu unterscheiden.



I. Wohn- und Geschäftsraummiete (VIII)

Was ist eine Ferienwohnung (Art. 253a Abs. 2 OR)?

MJ200016-L: «Entsprechend sind solche Mietobjekte mangels eines entsprechenden Schutzbedürfnisses für den Aufenthalt zu Urlaubszwecken von der Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses im Sinne von Art. 269 ff. OR ausgenommen. Umgekehrt wird eine Ferienwohnung, welche für einen längeren Zeitraum gemietet wird, in der Regel wenigstens vorübergehend als Primärwohnsitz genutzt und dient damit nicht mehr einem reinen Erholungszweck, weshalb in einem solchen Fall dem Mieter die Missbrauchsgesetzgebung inkl. Anfechtung des Anfangsmietzinses offen stehen soll, sofern die Voraussetzungen von Art. 270 Abs. 1 OR vorliegen. Eine Person, welche vor der Frage steht, ob sie eine Ferienwohnung für eine Dauer von weniger als drei Monaten mieten soll oder nicht, kann damit nach dem Konzept des Gesetzgebers per se nicht derart in ihrer Entscheidungsfreiheit eingeschränkt sein, dass sie sich nicht gegen die Miete entscheiden könnte oder auch nur auf die Geltung der Missbrauchsgesetzgebung angewiesen wäre.»

Kriterien:

- Raummiete + Ferienzweck
- Schutzbereich hängt von der Mietdauer ab (vgl. Art. 253a Abs. 3 OR; s. nächste Folie)



I. Wohn- und Geschäftsraummiete (IX)



Was ist eine Ferienwohnung?

– I.w.S:

- Unter dem Begriff der Ferienwohnungen sind Wohnräume zu verstehen, bei denen ein besonderer **Gebrauchszweck**, nämlich vorübergehender Aufenthalt zu **Ferienzwecken**, vereinbart worden ist. Massgebend zur Abgrenzung vom gewöhnlichen Wohnraum ist der Parteiwille und nicht die Beschaffenheit des Objekts.

– I.e.S:

- Massgebend zur Bestimmung der **dreimonatigen Mietdauer** ist die vereinbarte Mietdauer und erst in zweiter Linie die ununterbrochene tatsächliche Nutzung. Keine dreimonatige Mietdauer liegt dann vor, wenn dasselbe Mietobjekt mehrmals, mit Unterbrüchen, vermietet wird.





I. Wohn- und Geschäftsraummiete (X)

Was ist eine Luxuswohnung (Art. 253b Abs. 2 OR)?

– **Art. 2 Abs. 1 VMWG:**

«Für **luxuriöse** Wohnungen und Einfamilienhäuser mit **sechs oder mehr** Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche) gilt der 2. Abschnitt des Achten Titels des OR (Art. 269–270e) nicht.»

– **Zwei Elemente:**

- Quantitatives Element = mind. 6 Wohnräume
 - Qualitatives Element = luxuriös
- Beide Elemente müssen **kumulativ** vorliegen, damit eine Wohnung als Luxuswohnung gelten kann.





I. Wohn- und Geschäftsraummiete (XI)

Was heisst luxuriös?

BGer 4A_257/2015: «Aux termes de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux de ces logements constituent des conditions cumulatives. Leurs loyers suivent les seules lois du marché [...]. La notion de "luxe" du logement doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard [...]. Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble [...].»

I. Wohn- und Geschäftsraummiete (XII)

Was heisst luxuriös?

- **Objektive Kriterien** sind massgeblich, nicht die persönlichen Verhältnisse des Mieters.
- Wesentlich über dem Ausbaustandard liegender **baulicher Komfort**
- Der **Gesamteindruck** entscheidend.
- Der Begriff luxuriös ist grds. eng auszulegen.
- Indizien für einen luxuriösen Ausbau sind:
 - **Tadelloser Zustand**
 - Überdurchschnittliche **Gepflegtheit**
 - Ausbaumerkmale wie: Schwimmbad, Sauna, besonders grosse Zimmer, grosszügiger Innenausbau, grosser Garten, bevorzugte Wohnlage, mehrere Nasszellen, grosszügige Eingangshalle oder Treppenhaus, Foyer, Lift, Doppelglasfenster, Verwendung von erlesenen Baumaterialien (z.B. Carrara-Marmor), Cheminée, moderne Infrastruktur, schöne Fernsicht etc.



II. Abgrenzungen zu anderen Verträgen (I)

Wie sind Verträge mit Hotels und Serviced Apartments zu qualifizieren?



Hotels:

- Gastaufnahmevertrag, der in der Regel nur auf kurze Zeit ausgerichtet ist und bei dem der **Dienstleistungsanteil überwiegt**
- Gemischter Vertrag, der den **mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen nicht untersteht**.

– Serviced Apartments:

- Die Raummiete mit Dienstleistung zeichnet sich dadurch aus, dass der Vermieter nebst der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung zusätzlich eine **Nebenleistung in Form einer Dienstleistung** erbringt.
- Bei der Raummiete mit Dienstleistungen besteht die **Hauptleistung** in der **Vermietung**. Die Dienstleistung tritt gegenüber den mietrechtlichen Benützungsberechtigten in den Hintergrund.
- Es handelt sich um einen **atypischen Mietvertrag**, auf den die mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen Anwendung finden.



II. Abgrenzungen zu anderen Verträgen (II)

Was ist der Heimvertrag?

- Der Heimvertrag (auch: Pensionsvertrag oder Beherbergungs- und Betreuungsvertrag) ist ein **gemischter Vertrag**, bei dem das **mietrechtlichen Element** eine **typenfremde Nebenleistung** ist.
- Elemente wie soziale und psychologische, allenfalls auch medizinische Betreuung und weitere Dienstleistungen dominieren.
- Die **mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen** finden **keine Anwendung (umstritten)**.



Gerichtssentscheide

- **Raumeigenschaft:**
 - BGE 124 III 108
 - BGer 4C.128/2006
 - BGE 98 II 199
- **Geschäftsraum:**
 - BGE 124 III 108
 - BGE 118 II 40
 - BGE 113 II 406 = Pra 77 (1988) Nr. 201
- **Wohnraum:**
 - BGer 4A_307/2019
 - BGer 4C.128/2006
 - BGer 4C.293/2001
- **Ferienwohnungen:**
 - MJ200016-L
- **Erst- und Zweitwohnungen:**
 - MJ200016-L
- **Luxuswohnungen:**
 - BGer 4A_257/2015





**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!