



Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

Mietrecht (Vertiefungsfragen)

(Herbstsemester 2019)

Examinator/in lic. iur. Anton Bühlmann
Datum/Zeit der Prüfung 10. Januar 2020, 14.00 – 16.00 Uhr
Ort der Prüfung
Matrikelnummer
Prüfungslaufnummer
Maturitätssprache

Punktetotal —

Note —

Allgemeine Hinweise zur Prüfung

- Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **16 Seiten** (die vorliegende Seite inbegriffen).
- Kontrollieren Sie bitte Ihren Aufgabensatz auf Vollständigkeit.
- Für die Beantwortung der Fragen stehen **zwei Stunden** zur Verfügung (Ausnahme: bewilligte Gesuche um Verlängerung).
- Bei korrekter Beantwortung der Fragen sind **29 Punkte** möglich.
- **Prüfungsrelevante Erlasse/Gesetze** sind: ZGB/OR, VMWG und ZPO. Es gelten die Bestimmungen gemäss Merkblatt zur Verwendung eigener Gesetze sowie des Merkblattes zu schriftlichen Prüfungen.
- Alle Antworten sind – ohne gegenteiligen Hinweis bei einer einzelnen Aufgabe – zu **begründen** und soweit möglich, **mit Rechtsnormen zu belegen**.
- Bitte schreiben Sie **gut leserlich** und bezeichnen Sie klar, auf welche Frage sich Ihre Antwort bezieht. Unleserliches wird nicht korrigiert und nicht bewertet.
- Versehen Sie bitte alle Blätter mit Ihrer **Prüfungslaufnummer** und **Seitenzahl**.
- Schreiben Sie **nicht** auf die **Rückseite** der Blätter. Es wird jeweils nur die Vorderseite eingescannt.
- Am Ende der Prüfung:
eScan-Deckblatt und alle mit der Prüfungslaufnummer versehenen Blätter sind **in den Prüfungsumschlag zu legen**. Dieser ist mit der Matrikelnummer zu beschriften und **verschlossen** der Prüfungsaufsicht abzugeben. **Verbleiben** Sie an Ihrem **Prüfungsplatz** bis die Prüfungsaufsicht alle Prüfungsumschläge eingesammelt hat.

Wir wünschen Ihnen **viel Erfolg!**

Schriftliche Masterprüfung vom 10. Januar 2020 Mietrecht (Vertiefungsfragen)

Gehen Sie bitte davon aus, dass die vorliegenden Sachverhalte vollständig bzw. abschliessend dargestellt sind. Zur Beantwortung der gestellten Fragen bzw. zur Beurteilung der Sachverhalte benötigen Sie keine weiteren Angaben.

Frage 1 (3 Punkte)

Mieter haben während der Dauer des Mietverhältnisses bei Auftreten bzw. Vorliegen eines Mangels am Mietobjekt einen Beseitigungsanspruch. Welche weiteren Rechte stehen den Mietern je nach Art des Mangels neben dem Beseitigungsanspruch grundsätzlich auch noch zu?

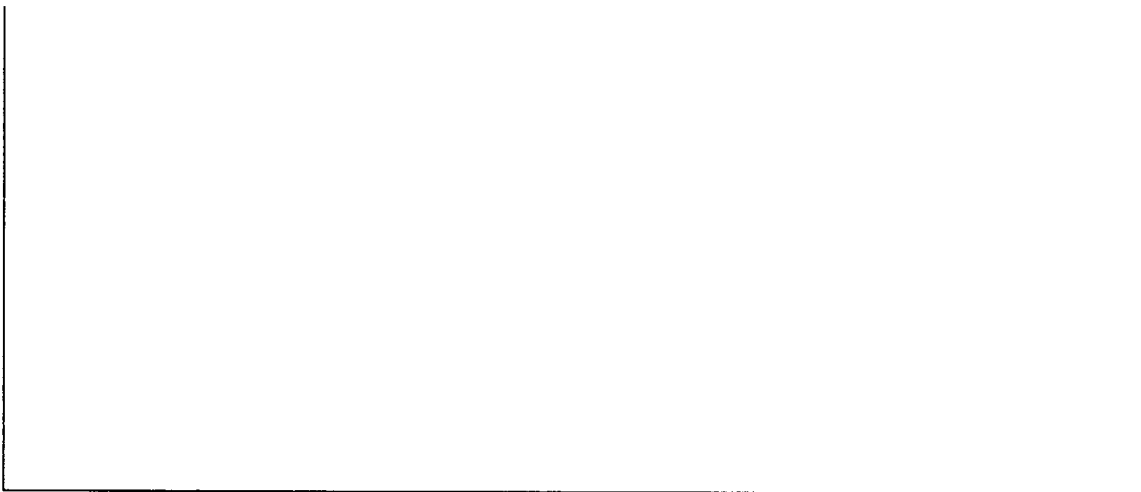
Bezeichnen Sie die jeweiligen Rechte stichwortartig unter Hinweis auf die entsprechenden Gesetzesbestimmungen.

Frage 2 (3 Punkte)

Die ^MKnapp AG ist mit der Bezahlung der Mietzinse für ihre Geschäftsräumlichkeiten im Rückstand. Der Zahlungsrückstand umfasst die Miete für mehrere Monate. Die Knapp AG ist nicht in der Lage, die Ausstände kurzfristig zu begleichen.

- 2.1. Was kann die Vermieterschaft unternehmen?
- 2.2 Der Vermieter hat vor wenigen Tagen Kenntnis davon erhalten, dass die Knapp AG zwischenzeitlich in Konkurs gefallen ist. Ändert das etwas für den Vermieter in Bezug auf das Vorgehen gegenüber der Knapp AG?

4

**Frage 3 (2 Punkte)**

Die Mietparteien haben einen Mietvertrag mit Mietzins-Staffelung abgeschlossen. Vertragsbeginn war der 1. Januar 2019. Anfangs Januar 2020 macht die Vermieterschaft vertragsgemäss die erste der vorgesehenen Erhöhungen des Mietzinses gegenüber der Mieterschaft geltend. Die Mieterschaft ficht diese Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde an. Der Vermieter möchte von Ihnen wissen, was es mit der Anfechtung des Mieters auf sich hat, womit er in diesem Verfahren rechnen muss.

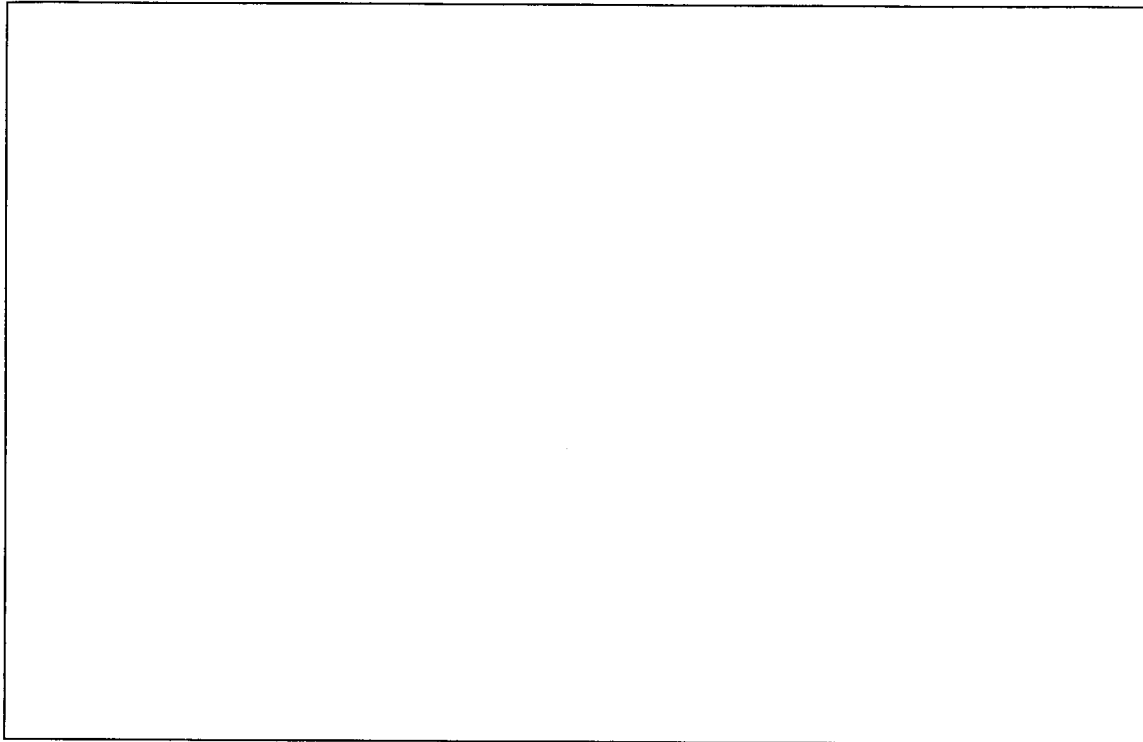
3/4

Frage 4 (2 Punkte)

Was hat der Käufer eines Einfamilienhauses, welches zur Zeit der Handänderung bzw. zur Zeit des Tagebucheintrags an Dritte vermietet ist, zu beachten bzw. vorzukehren, wenn er das bestehende Mietverhältnis möglichst schnell wegen Eigenbedarf auflösen will?

Frage 5 (2 Punkte)

Kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses über Geschäftsräume die Freigabe der Mieterkaution von CHF 20'000.00 verweigern, weil die Abrechnung für die laufende Nebenkostenperiode noch nicht vorliegt und der Mieter einzig unter diesem Titel noch rund CHF 1'000.00 schuldet?



Frage 6 (1 Punkt)

Wann müsste vom Vermieter eine Mietzinserhöhung spätestens versandt werden, damit die Erhöhung unter Beachtung der Kündigungsfrist von drei Monaten auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vom 31. März 2020 in Kraft treten könnte? Zu Ihrer Information: Der 31. Dezember 2019 war ein Dienstag.

Frage 7 (3 Punkte)

Welche der nachfolgend aufgeführten Kündigungen ist gültig, anfechtbar unwirksam oder nichtig? Geben Sie jeweils nur den betreffenden Begriff an.

- 7.1 Ordentliche Kündigung während eines laufenden Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde;
- 7.2 ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs während einer laufenden Sperrfrist;
- 7.3 ordentliche Kündigung ohne Begründung, die wegen Ferienabwesenheit nach 35 Tagen nach Zugang angefochten wurde.
- 7.4 ordentliche Kündigung, die unter Nichtbeachtung der Kündigungsfrist ausgesprochen wurde;
- 7.5 ausserordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den Käufer der Liegenschaft vor dem Tagebucheintrag;
- 7.6 ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs, bei der zwar eine Zahlungsfrist angesetzt, aber die Kündigung nicht angedroht wurde.

7.1	7.4
7.2	7.5
7.3	7.6

Frage 8 (2 Punkte)

Zahnarzt A hat mit dem Vermieter B einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag für seine Praxis im luzernischen Dorf C abgeschlossen. Die Zahnarztpraxis floriert nicht nur dank der Fähigkeiten des A, sondern auch wegen des grossen Zulaufs von Patienten, führt doch A die einzige Zahnarztpraxis im Dorf C. Rechtzeitig vor Ablauf der Mietdauer am 31. März 2020 gelangt A an den Vermieter B, weil er den Mietvertrag um eine weitere Dauer von fünf Jahren verlängern möchte. B lehnt das Begehren von A um eine weitere Vertragsdauer von fünf Jahren ab, weil er die Liegenschaft verkaufen wird. Er hat mit dem potentiellen Käufer der Liegenschaft denn auch bereits einen Vorvertrag abgeschlossen. Der Käufer wird aber die Liegenschaft erst übernehmen, wenn sämtliche der 30 Mietverhältnisse in der Liegenschaft beendet sind. Aktuell befindet sich neben A nur noch ein weiterer Mieter in der Liegenschaft, dessen befristeter Mietvertrag am 31. Oktober 2020 ausläuft.

A kommt zu Ihnen und möchte von Ihnen wissen, was er tun kann und wie Sie die Chancen eines allfälligen Vorgehens beurteilen.

Frage 9 (2 Punkte)

Mieter **A** hat mit Zustimmung von Vermieter **B** vor Jahren ein Untermietverhältnis mit **C** begründet. Da **A** seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt, hat er das Mietverhältnis sowohl gegenüber **B** als auch gegenüber Untermieter **C** form- und fristgerecht ordentlich gekündigt. Weder **B** noch **C** haben die Kündigung von **A** angefochten. Am Kündigungstermin bzw. Auszugstermin weigert sich **C**, die Wohnung zu verlassen.

Was kann **A** tun, was kann **B** tun?

Frage 10 (2 Punkte)

Was ist unter einem Optionsrecht zu verstehen und welche Erscheinungsformen unterscheidet man?

Frage 11 (3 Punkte)

In welchen Fällen darf die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag erlassen?

J = Urteilsvorschlag zulässig

N = Urteilsvorschlag nicht zulässig

- 11.1 Mietzinsforderung eines Vermieters über CHF 6'500.00;
- 11.2 Mietzinssenkungsbegehren eines Mieters über CHF 2'000.00 wegen Mängel der Mietsache;
- 11.3 Herabsetzungsbegehren eines Mieters wegen gesunkenem Referenzzinssatz;
- 11.4 Schadenersatzforderung eines Vermieters gegenüber dem Mieter über CHF 1'500.00. Der Vermieter hat einen Entscheid nach Art. 212 ZPO verlangt;
- 11.5 Forderung eines Vermieters von CHF 3'500.00 für Saldi aus mehreren Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Der Mieter macht eine Widerklage über CHF 2'800.00 geltend wegen Mängeln der Mietsache;
- 11.6 Anfechtungsbegehren eines Vermieters gegen eine Mieterkündigung.

11.1	11.4
11.2	11.5
11.3	11.6

Frage 12 (2 Punkte)

Die Anlagekosten einer Liegenschaft belaufen sich auf total CHF 2'000'000.00. Die Liegenschaft wurde mit einem Hypothekendarlehen im 1. Rang von CHF 1'000'000 und einem Hypothekendarlehen im 2. Rang von CHF 200'000.00 finanziert. Daneben besteht ein ungesichertes Darlehen über CHF 250'000.00. Wie hoch ist der Anteil des Eigenkapitals?

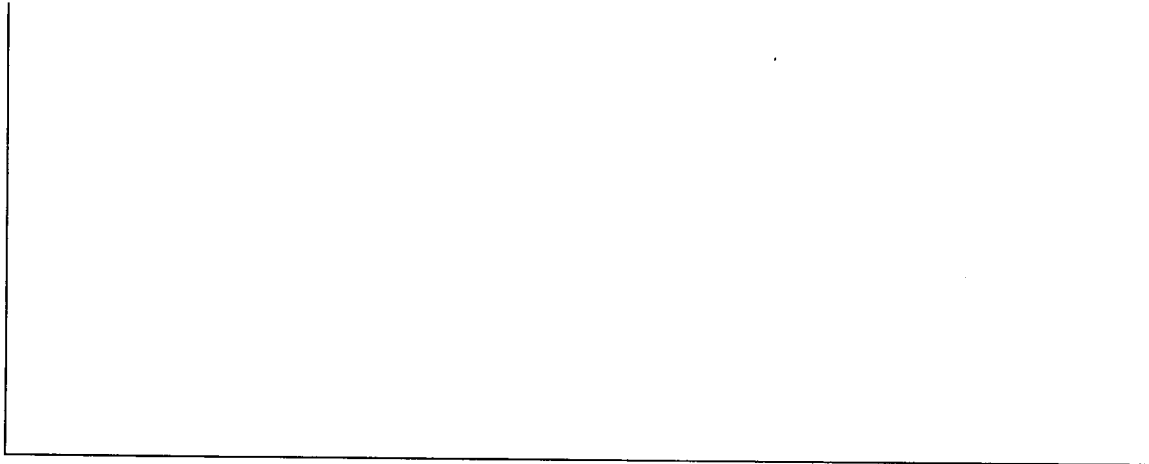
Frage 13 (2 Punkte)

Wie wird in den folgenden Fällen das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde beendet?

- 13.1 Die Schlichtungsbehörde hat im Rahmen eines Kündigungsanfechtungs- und Erstreckungsverfahrens betreffend Geschäftsräumlichkeiten einen Urteilsvorschlag erlassen, den beide Parteien fristgerecht abgelehnt haben.

—
2

- 13.2 Die Schlichtungsbehörde hat in einem Verfahren betreffend Anfechtung einer Mietzinserhöhung für eine Wohnung einen Urteilsvorschlag erlassen, den beide Parteien innert der Ablehnungsfrist nicht abgelehnt haben.
- 13.3 Mieter A hat die Mietzinserhöhung des Vermieters B für den gemieteten Bootsplatz angefochten. Den Bootsplatz hat Mieter A unabhängig von seiner Wohnung gemietet. Die Schlichtungsverhandlung endet unvermittelt. Wem wird die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung ausstellen?
- 13.4 Das Ehepaar A hat die frist- und formgerechte Kündigung ihrer Familienwohnung angefochten und Erstreckung verlangt. Das Ehepaar A erscheint nicht zur Schlichtungsverhandlung, obwohl das Ehepaar frist- und formgerecht vorgeladen wurde.



Maximale Punktzahl: 29