

# Kursprogramm 2024

**mietrechtspraxis | mp**

# Hinweise

Der Eingang Ihrer Anmeldung wird innert zehn Tagen von uns bestätigt. Die Zahl der Teilnehmenden ist bei allen Kursen beschränkt, die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt.

- Nach Eingang einer Anmeldung erhalten Sie umgehend eine Anmeldebestätigung und Rechnung per E-Mail. Detailinformationen betreffend Kurslokal und Kurszeiten werden Ihnen ca. eine Woche vor dem Kurstermin gemailt.
- Für Abmeldungen, die später als 3 Wochen vor dem Kurs erfolgen, verrechnen wir Fr. 50.- Umtriebsentschädigung.
- Unsere Referent\*innen sind durchwegs anerkannte Spezialist\*innen in Theorie und Praxis des Mietrechts. Es sind kurzfristige Änderungen der Besetzung der Referent\*innenteams möglich. Der Einführungskurs findet jeweils in abwechselnder Besetzung statt. Bei kleiner Teilnehmendenzahl behalten wir uns vor, einen Kurs nur von einer\*m Referent\*in durchführen zu lassen.
- Die Unterlagen werden am ersten Kurstag vor Ort abgegeben, bei Online-Kursen werden sie den Teilnehmer\*innen per Post zugestellt.
- Ganz- und mehrtägige Kurse vor Ort sind inklusive Mittagessen.
- Alle Lokalitäten befinden sich in Bahnhofsnahe.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen zu unseren Weiterbildungen finden Sie auf [www.mietrecht.ch/url/agb](http://www.mietrecht.ch/url/agb)

## **mietrechtspraxis | mp**

Verlag und Weiterbildungen  
zum Mietrecht  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich  
043 243 40 50  
[info@mietrecht.ch](mailto:info@mietrecht.ch)

[www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch)

## **Die ganztägigen Kurse dauern jeweils von 9:15 Uhr bis ca. 16:30 Uhr.**

Unser gesamtes aktuelles Kursprogramm und die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie auf unserer Website. Dort können Sie sich auch online für die Kurse anmelden:

[www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch)



Sehr geehrte Damen und Herren

Der Referenzzinssatz für Hypotheken, der bei Änderungen Mietzinsanpassungen ermöglicht, ist seit rund 15 Jahren kontinuierlich auf einen vorläufigen Tiefststand von 1,25 % gesunken. Der Anstieg des Referenzzinssatzes im Juni 2023 auf 1,5 % stellte eine Wende in der Zinsentwicklung dar und beschäftigte Vermietende und Mietende gleichermaßen stark. Es kommt hinzu, dass in naher Zukunft weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes erwartet werden, womit das Thema aktuell bleibt. Die Frage, wie eine Mietzinsserhöhung korrekt berechnet wird und unter welchen Umständen

sich eine solche als unzulässig erweist, zeigen wir in unserem neuen Halbtageskurs «Mietzinsanpassung nach Erhöhung des Referenzzinssatzes» und in den Kursen «Das ganze Mietrecht auf einen Blick» und «Netto-, Bruttorendite und Ortsüblichkeit».

Wie den Medien zu entnehmen war, sind bei den Schlichtungsbehörden im Zusammenhang mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes überdurchschnittlich viele Schlichtungsgesuche eingegangen. In unserem Kurs «das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde» machen wir Sie mit der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens vertraut und zeigen Möglichkeiten und Grenzen einer gütlichen Verständigung im Schlichtungsverfahren auf.

Im Zusammenhang mit dem in weiten Teilen des Landes tiefen Leerwohnungsbestand sind auch Fragen betreffend die Kündigung des Mietverhältnisses in den Fokus gerückt. Hierzu bieten wir den Fachkurs «Kündigung – Vertragsauflösung» an und widmen diesem Thema auch in unserem Dreitageskurs «Das ganze Mietrecht auf einen Blick» einen Kurstag.

Es freut uns, dass unsere Kurse in der letzten Zeit auf grosses Interesse gestossen sind und zahlreich besucht wurden. Dies bestätigt uns in unserem Anspruch, Ihnen wertvolle und hilfreiche Informationen zum Mietrecht bieten zu können.

Es freut uns, Sie an einem mp-Kurs begrüßen zu dürfen!

Freundliche Grüsse

**Sarah Brutschin**  
Advokatin

# Das ganze Mietrecht auf einen Blick

Obligatorische Formulare, strikte Fristen und Termine – das Mietrecht gilt als Materie mit Stolperfallen. Wer die Systematik dieses Rechtsgebiets einmal verstanden hat, kommt in der Praxis aber damit zurecht.

## Kursbeschreibung

Nach dem Kurs verfügen Sie über die Fähigkeit, Mietprobleme rechtlich zu qualifizieren, sowie über gute Grundkenntnisse in den Bereichen Mietzinsgestaltung und Kündigungsrecht.

## Schwerpunkte

### Allgemeiner Teil

- Aufbau und Systematik des Mietrechts
- Wohnungsübernahme/-abgabe
- Sicherheitsleistungen
- Untermiete/Abtretung
- Investitionen im Mietobjekt

### Mängel an der Mietsache / Vorgehen

- Herabsetzungsansprüche
- Schadenersatz
- Hinterlegung des Mietzinses

### Mietzinsgestaltung

- Formelle Voraussetzungen
- Bei Vertragsabschluss
- Berechnung Erhöhungen und Senkungen
- Kriterien der Missbräuchlichkeit

### Kündigung / Anfechtung / Erstreckung

- Formvorschriften
- Ausserordentliche/ordentliche Kündigung
- Missbräuchliche/nichtige/unwirksame Kündigungen
- Erstreckungsvoraussetzungen und -dauer

### Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

- Zuständigkeit und Ablauf

## Teilnehmer\*innen

Einsteiger\*innen (Liegenschaftsverwaltung, Schlichtungsbehörde, Advokatur u.a.).

## Referent\*innen

lic. iur. **Sarah Brutschin**, Advokatin, Basel  
lic. iur. **Tobias Kunz**, Rechtsanwalt, Zürich  
lic. iur. **Sara Oeschger**, Advokatin, Basel

## Kursdaten in Bern, Vatter

Montag bis Mittwoch,  
**11. bis 13. März 2024** Kurs 106

Mittwoch bis Freitag,  
**11. bis 13. September 2024** Kurs 206

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Mittwoch bis Freitag,  
**24. bis 26. Januar 2024** Kurs 102

Montag bis Mittwoch,  
**10. bis 12. Juni 2024** Kurs 111

Montag bis Mittwoch,  
**2. bis 4. Dezember 2024** Kurs 216

## Kursdaten online, Zoom

Montag bis Mittwoch,  
**28. bis 30. Oktober 2024** Kurs 210

## Kosten

**Fr. 840.–** inkl. Kursunterlagen & Mittagessen  
**digital: Fr. 790.–** inkl. Kursunterlagen

# Mietrecht: Neueste Rechtsprechung kompakt

Das Bundesgericht – aber auch kantonale Instanzen – verändern und verfeinern laufend die Rechtsprechung. Den Überblick zu behalten und die Konsequenzen einzelner Entscheide abzuschätzen ist nicht einfach und vor allem sehr aufwändig.

## Kursbeschreibung

Die Kursteilnehmenden erhalten einen Überblick über die Neuerungen der letzten Jahre in Rechtsprechung und Praxis des Mietrechts. Anhand von Leitentscheiden wird die Entwicklung erläutert und diskutiert. Kurze Tests im Kursverlauf dienen der Selbstkontrolle.

Mit den Kursunterlagen wird eine umfassende Dokumentation abgegeben, die die Teilnehmer\*innen wieder auf den neusten Stand bringt.

## Schwerpunkte

Schwergewichtig werden die Themen

- Kündigungsschutz
- Mietzinsgestaltung, Nebenkosten
- Mängel

behandelt. Aber auch in anderen Bereichen werden die Entwicklungen und Tendenzen der letzten Jahre vorgestellt.

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Immobilienverwalter\*innen, Schlichtungsbehördenmitglieder und Jurist\*innen mit sehr guten mietrechtlichen Kenntnissen, die ihren Wissensstand auffrischen und aktualisieren wollen.

Hinweis: Die Inhalte des Einführungskurses sowie des Kurses «Kündigung – Vertragsauflösung» werden in diesem Update-Kurs vorausgesetzt. Mietrechtliche Grundsatzfra-

gen können wir in diesem Rahmen leider nicht diskutieren.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz**, Rechtsanwalt, Zürich

**lic. iur. Sara Oeschger**, Advokatin, Basel

## Kursdaten in Bern, Vatter

Montag,

**26. August 2024**

Kurs 202

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Freitag,

**19. Januar 2024**

Kurs 101

## Kosten

**Fr. 540.–**

inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

# Die Geschäftsraummiete

Für die Miete von Geschäftsräumen gelten mit wenigen Ausnahmen die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie bei Wohnräumen. Die Bedürfnisse der Geschäftsmieter\*innen sind jedoch unterschiedlich.

## Kursbeschreibung

Wer Geschäftsräume mietet, investiert häufig viel Geld und will sich entsprechend absichern. Zudem folgt die Mietzinsgestaltung bei der Geschäftsraummiete oft eigenen Regeln, die im Gesetz nicht ausdrücklich festgehalten sind. Überdies kann es zwischen verschiedenen Geschäftsmietparteien zu speziellen Konflikten kommen: diese sind oft nicht nur NachbarInnen, sondern unter Umständen auch Konkurrent\*innen.

## Schwerpunkte

- Der Vertragsabschluss und der Verwendungszweck des Mietobjekts
- Die Vertragspartner\*innen und die richtige Gesellschaftsform
- Rohbaumiete, Investitionen der Mieterschaft, Entschädigungsvereinbarungen
- Die Mietzinsfestsetzung gestützt auf die Mietfläche (m<sup>2</sup>-Preis)
- Die Mietzinserhöhungssysteme: Umsatzmiete und Indexierung
- Die Festsetzung der Mietdauer und das Optionsrecht
- Die Mängelrechte und Schadenersatzansprüche (Umsatzeinbussen)
- Die Möglichkeit der Untervermietung und Übertragung der Miete
- Die Retentionsrechte der Vermieterschaft
- Das Konfliktfeld normale Nutzung / Übernutzung
- Die besonderen Abschreibungstabellen bei der Rückgabe der Mietsache

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Immobilienverwalter\*innen, Rechtsberater\*innen, Mitglieder der Schlichtungsbehörden und Rechtsanwält\*innen mit Mandaten von Geschäftsmieter\*innen. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

## Referent\*innen

**lic. iur. Carmen Wettstein,**  
Rechtsanwältin, Zürich

**lic. iur. Ruth Doenni,**  
Rechtsanwältin, Zürich

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Dienstag,  
**30. Januar 2024** Kurs 103

---

Donnerstag,  
**21. November 2024** Kurs 214

---

## Kosten

**Fr. 540.-**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

---

# Netto-, Bruttorendite und Ortsüblichkeit

Die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung kommen vermehrt zum Einsatz – als Einrede gegen Herabsetzungsbegehren oder Erhöhungen sowie bei der Festsetzung/Anfechtung des Anfangsmietzinses. Sie markieren die höchstzulässige Grenze des erlaubten Mietzinses.

## Kursbeschreibung

Der Kurs stellt die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung (Nettorendite, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) in vertiefter Form vor, vermittelt die Rechtsprechung dazu und soll die Kursteilnehmenden anhand von praxisnahen Beispielen und Übungen zu einem sicheren Umgang mit Nettorendite, Bruttorendite und Ortsüblichkeit befähigen. Das Schwergewicht liegt dabei auf der Nettorenditeberechnung und den von der Rechtsprechung vorgegebenen Unterschieden zu einer betriebswirtschaftlichen Rechnung.

## Schwerpunkte

- Berechnung Netto- und Bruttorendite
- Der schwierige Beweis des ortsüblichen Mietzinsniveaus
- Das Verhältnis der absoluten Erhöhungsgründe unter sich
- Das Verhältnis von absoluten und relativen Erhöhungsgründen

Die relativen Erhöhungsgründe werden nur in Beziehung zu den absoluten behandelt. Zu diesem Themenkreis siehe Kurs «Mietzinsgestaltung».

## Teilnehmer\*innen

Es wird vorausgesetzt, dass die Teilnehmenden die Grundregeln der Mietzinsgestaltung kennen, in der Lage sind, die Überwälzung von Kostensteigerungen, gestiegenen Refe-

renzzinssätzen für Hypotheken, Teuerung und Mehrleistungen zu berechnen und mit der Abgrenzung von absoluter und relativer Methode in der Mietzinsgestaltung vertraut sind.

Die maximale Teilnehmer\*innenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

## Referent\*innen

**lic. iur. Carmen Wettstein,**  
Rechtsanwältin, Zürich

**lic. iur. Ruth Doenni,**  
Rechtsanwältin, Zürich

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Freitag,  
**8. März 2024**

Kurs 105

## Kosten

**Fr. 540.–**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

# Mietzinserhöhung bei Investitionen

Renovieren, sanieren und umbauen: Wie dürfen die Kosten auf die Mietzinse überwält werden? Handelt es sich um Gebäudeunterhalt oder um wertvermehrende Investitionen? Inwieweit gelten energiesparende Massnahmen als wertvermehrend?

Die Antwort auf diese Fragen ist nicht einfach. Zahlreiche mietrechtliche Entscheide geben jedoch Anhaltspunkte dazu.

Bei Gebäudesanierungen steht für alle Beteiligten viel auf dem Spiel. Die Mieterschaft muss unter Umständen eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung in Kauf nehmen. Und die Eigentümerschaft will die Gewissheit haben, dass sie ihre Investition verzinsen und amortisieren kann.

## Kursbeschreibung

Der Kurs vermittelt in Theorie und Praxis das korrekte Verfahren und die zulässige Mietzinsveränderung, stellt Beispiele vor und beantwortet aufgeworfene Fragen.

## Schwerpunkte

- Abgrenzung «umfassende Überholung» und «ordentlicher Unterhalt»
- Definition des Begriffs «Wertvermehrung»
- Überwälzungssatz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt
- Methoden der Überwälzung auf die verschiedenen Mietverhältnisse
- Begründungspflicht und Vorlage der sachdienlichen Unterlagen
- Zeitpunkt der Erhöhung
- Staffelung der Erhöhung

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Liegenschaftsverwalter\*innen, Rechtsberater\*innen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, Rechtsanwält\*innen und Gerichte. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale Teilnehmer\*innenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

## Referent\*innen

**lic. iur. Sarah Brutschin,**  
Advokatin, Basel

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Mittwoch,  
**29. Mai 2024**

Kurs 110

## Kosten

**Fr. 540.-**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen



# Kündigung – Vertragsauflösung

Kündigung, Vertragsauflösung, Erstreckung und vorzeitiger Auszug – rechtlich gibt es unzählige Varianten, ein Mietverhältnis aufzulösen. Dabei stellen sich regelmässig komplizierte Rechtsfragen, die es zu beantworten gilt.

## Kursbeschreibung

Der Kurs vermittelt Kenntnisse zu sämtlichen Auflösungsmöglichkeiten eines Mietvertrags, insbesondere zu den formellen und materiellen Voraussetzungen der Kündigung und dem Ablauf des Kündigungsschutzverfahrens. Die Teilnehmenden setzen sich anhand von Beispielen aus der Praxis mit den Kriterien zur Beurteilung missbräuchlicher Kündigungen und dem Festlegen von Erstreckungen auseinander.

## Schwerpunkte

- Die formellen Voraussetzungen der Kündigung
- Die ordentliche / ausserordentliche Kündigung
- Fristen und Termine
- Die vorzeitige Rückgabe
- Die vorzeitige Kündigung
- Die Kündigung aus wichtigen Gründen
- Die Anfechtung der Kündigung
- Die Erstreckung
- Interessenabwägung / Härtegründe
- Ausschluss der Erstreckung
- Vertragsänderungen und Mietzinsanpassung während der Erstreckung
- Die Änderungskündigung
- Die Congé-vente-Kündigung
- Die Sperrfrist und deren Durchbrechungsgründe

- Das Kündigungsschutzverfahren
- Begründungspflicht & Beweisprobleme

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Praktiker\*innen bei Liegenschaftsverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwaltskanzleien. Grundkenntnisse im Mietrecht sind erwünscht.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz,**  
Rechtsanwalt, Zürich

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Freitag,  
**25. Oktober 2023**

Kurs 209

---

## Kosten

**Fr. 540.–**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

---

# Mängel am Mietobjekt

Mängel am Mietobjekt, z.B. Kälte, undichte Fenster, Schimmelpilz, rücksichtslose Nachbarschaft, Lärm, Abgase, nicht bezugsbereite Wohnung, sind häufig Anlass für mietrechtliche Auseinandersetzungen.

Verwaltungen von betroffenen Liegenschaften sind vor schwierige Entscheidungen gestellt: Beschwerzt sich die reklamierende Mieterschaft zu Recht? Ist sie selbst für den Schaden verantwortlich oder muss dieser zu Lasten der Vermieterschaft behoben werden? Hat die Mieterschaft Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn ja, auf wie viel? Können Mieter\*innen fristlos kündigen? Was ist «kleiner Unterhalt»? Streitigkeiten rund um Mängel können in aufwändige und teure Rechtsstreitigkeiten ausufern. Deshalb ist es wichtig, bei vermeintlichen und wirklichen Mängeln rasch und kompetent reagieren zu können.

## Kursbeschreibung

Die Kursteilnehmer\*innen werden über die korrekten Verfahrensschritte, Berechnungen von Herabsetzungsansprüchen etc. informiert. Anhand von Beispielen wird die aktuelle Entscheidpraxis bei den zuständigen Behörden erläutert.

## Schwerpunkte

- Wohn- und Geschäftsräume
- Abgrenzung zum «kleinen Unterhalt»
- Pflichten der Mieterschaft
- Rechte der Mieterschaft beim Umbau
- Rechte der Mieterschaft auf die Behebung eines Mangels, die Herabsetzung des Mietzinses oder Schadenersatz
- Aktuelle Gerichtspraxis

- Berechnung von Herabsetzungs- und Schadenersatzansprüchen
- Herabsetzungsansprüche infolge Flug- und Strassenlärm
- Fristlose Kündigung bei Mängeln
- Schlichtungs- und Gerichtsverfahren

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Liegenschaftsverwaltende, Rechtsberater\*innen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, Rechtsanwält\*innen und Gerichte. Mietrechtliche Kenntnisse und Praxis werden vorausgesetzt.

## Referent\*innen

**lic. iur. Sarah Brutschin,**  
Advokatin, Basel

**Jürg Fontana,**  
dipl. Architekt, Zürich

## Kursdaten in Bern, Vatter

Dienstag,

**19. März 2024**

Kurs 107

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Dienstag,

**24. September 2024**

Kurs 208

## Kosten

**Fr. 540.-**

inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

# Die Wohnungsübernahme und -abgabe

Die ausziehende Mieterschaft ist für eine vertragswidrige Abnutzung schadenersatzpflichtig, die normale Abnutzung geht hingegen zu Lasten der Eigentümerschaft. Die Anwendung dieses Grundsatzes ist in der Praxis nicht ganz einfach.

Für eine reibungslose Wohnungsabgabe muss bestimmt werden, wofür und in welchem Umfang die Mieterschaft haftbar ist. Die Vermieterschaft muss dabei auf Fristen achten und sich bewusst sein, dass sie im Streitfall in der Regel die Beweislast trägt: Wer hier Fehler macht, verliert seine Ansprüche oft unwiederbringlich.

## Kursbeschreibung

Es werden rechtliche Grundlagen erklärt, die Tücken der Praxis aufgezeigt und Kenntnisse über die Bewertungskriterien für normale Abnutzung und Übernutzung vermittelt. Anhand von Beispielen wird die Anwendung der paritätischen Lebensdauertabelle erklärt. Neben den rechtlichen Aspekten sind auch praktische Erläuterungen Teil des Kurses.

## Schwerpunkte

- Rechtliche Vorgaben
- Vorzeitige Rückgabe
- Exmission
- Normale Nutzung / Übernutzung
- Mängelrüge
- Paritätische Lebensdauertabelle
- Minderwerte
- Vorbehalte
- Mietereinbauten
- Haftung / Versicherung
- Behebung von Schäden
- Protokollführung / Protokollformulare
- Psychologische Aspekte

Siehe auch Kurs «Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen».

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Praktiker\*innen bei Liegenschaftsverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, kommunalen Liegenschaftsverwaltungen und Gemeinde-weibeldiensten.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz**, Rechtsanwalt, Zürich

**Jürg Fontana**, dipl. Architekt, Zürich

## Kursdaten in Bern, Vatter

Freitag,  
**24. Mai 2024** Kurs 109

Montag,  
**11. November 2024** Kurs 213

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Freitag,  
**1. März 2024** Kurs 104

Montag,  
**16. September 2024** Kurs 207

Montag,  
**9. Dezember 2024** Kurs 217

## Kosten

**Fr. 540.–**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

# Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

## VEWA und Solarstrom in Mietliegenschaften

Kritische Mieter\*innen kontrollieren die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die formellen Anforderungen an eine solche Abrechnung sind hoch. Auch eine Änderung der Nebenkostenregelung birgt ihre Tücken.

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen oder unklare Regelungen führen oft zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten. Sind die Abrechnungen nicht nachvollziehbar, kommt bei Mieter\*innen oft eine Missstimmung auf, die das Mietverhältnis unnötig belastet. Es lohnt sich, korrekt und transparent abzurechnen.

### Kursbeschreibung

Es werden die wichtigsten Fragen um das Erstellen oder Kontrollieren einer Nebenkostenabrechnung behandelt. Die Teilnehmenden erhalten anhand von Beispielen Kenntnisse der gesetzlichen Grundlagen. Sie lernen die formellen Voraussetzungen der Erhebung und Änderung von Nebenkosten, die Verteilprinzipien und die Abgrenzung zu den anderen Mietkosten kennen. Sie erhalten zudem Einblick in das Abrechnungsmodell der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA. Auch die neu geregelten Zusammenschlüsse für den Eigenverbrauch von Solarstrom in Mietliegenschaften werden behandelt.

### Schwerpunkte

- Nebenkosten / Unterhalt
- Nebenkostenarten
- Nebenkostensysteme / Systemwechsel
- Verteilerschlüssel
- Solarstrom in Mietliegenschaften
- Heizkostenverteiler und Wärmesähler
- Vorgehen bei unkorrekten Abrechnungen

- Kosten für Erfassungsgeräte und ihre Lebensdauer
- Lageausgleich
- Zwangswärmekonsum

### Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Praktiker\*innen bei Liegenschaftsverwaltungen, Rechtsberater\*innen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden. Grundlegende mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

### Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz**, Rechtsanwalt, Zürich

**Stephan Haefelin**, Fachmann Energie- und Wasserkostenabrechnung

### Kursdaten in Bern, Vatter

Freitag,  
**23. August 2024** Kurs 201

---

### Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Montag,  
**25. März 2024** Kurs 108

---

Montag,  
**25. November 2024** Kurs 215

---

### Kosten

**Fr. 540.-**  
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

---

# Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen

Wer kommt für Schäden an Mietobjekten auf? Wer haftet? Wer zahlt? Was ist versicherbar? Diese Fragen stellen sich den Eigentümerschaften generell und beim Auszug der Mieterschaft besonders. Ein gutes Grundwissen im Bereich der Versicherungen hilft Streitigkeiten zu verhüten.

Mietobjekte sind vielfältigen Beanspruchungen durch Gebrauch (Mieterschaft, Pacht) und Gefahren (Feuer, Wasser, Elementarschaden, Schneedruck, Diebstahl etc.) ausgesetzt, die zu Total- oder Wertverlusten bei Hausrat und Immobilie führen können:

- Beschädigungen während der Mietdauer durch Mieterschaft oder Gäste
- Beschädigungen oder Verlust durch Einbruch
- Beschädigungen durch Überschwemmung, Brand oder Unwetter
- Wasserschäden an Hausrat und Gebäude
- Bruchschäden an Fenstern, Türen etc.

## Kursbeschreibung

Der Spezialkurs vermittelt einerseits rechtliche Kenntnisse darüber, wer eine Beschädigung oder den Verlust der Mietsache tragen muss und zeigt andererseits anhand zahlreicher Beispiele die Möglichkeiten und Grenzen der Versicherbarkeit auf. Er befähigt die Teilnehmenden zur Analyse und systematischen Bearbeitung und dazu, für einen effektiven Versicherungsschutz der Immobilie zu sorgen, sowie Angebote von Haftpflichtigen, beziehungsweise Versicherungen auf Angemessenheit überprüfen zu können.

## Schwerpunkte

- Arten von Versicherungsverträgen für den Schutz von Sachen (Hausrat/Immobilien) und Vermögen (Haftpflichtversicherung/Rechtsschutz).

- Risiken, die (nicht) mit Verträgen versichert werden können
- Versicherungstechnische Abwicklung von Schäden in der Praxis.

## Teilnehmer\*innen

Eigentümer\*innen, Liegenschaftsverwaltungen, Wohnungsabnehmer\*innen, Vermieter\*innen sowie Behörden, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Versicherungsfragen im Mietwesen zu prüfen haben.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz,**  
Rechtsanwalt, Zürich

**Reto Leibundgut,**  
Leiter Schaden Haftpflicht Innendienst,  
AXA Winterthur

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Freitag,

**6. September 2024**

Kurs 205

## Kosten

**Fr. 540.–**

inkl. Kursunterlagen und Mittagessen

# Fristen, Formen und Verfahren

Die zahlreichen Form- und Fristvorschriften im Mietrecht können wie ein wahres Labyrinth wirken – missachtet man sie, kann das teuer und unangenehm werden. Es lohnt sich also, sie aus dem Effeff zu kennen.

## Kursbeschreibung

Seit 1. Januar 2011 gelten mit der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) einheitliche Verfahrensvorschriften. Und auch das digitale Zeitalter hat in der ZPO Einzug gehalten: Sie können Eingaben an die Behörden elektronisch verschicken – nur müssen Sie wissen, wie.

Wenn man Fristen-, Form- und Verfahrensvorschriften systematisch betrachtet und ihren Sinn versteht, erweisen sie sich als gar nicht so kompliziert. Und: Wer die Regeln kennt, kann sich Kosten und Unannehmlichkeiten ersparen.

## Schwerpunkte

- «Schriftlichkeit» im Rechtsleben
- Gültigkeit von Mietzinserhöhungen
- Gültigkeit von Kündigungen
- Forderungen aus der Wohnungsabgabe
- Kosten von Gerichtsverfahren
- Verfügungsrecht und Fristen bei Kautionen
- Ausweisungsverfahren
- Zahlungsfristen
- Nebenkostenabrechnung und Betreuung
- Verjährung von Mietzins- und Nebenkostenforderungen
- Fristen für Rückforderungen für zu viel bezahlte Mietzinse / Mietminderungen wegen Mängeln
- Form- und Zustellungsvorschriften ZPO

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an alle, die operativ im Mietrecht tätig sind und regelmässig mit diesen Problemen konfrontiert sind: Liegenschaftsverwalter\*innen, Berater\*innen in Institutionen oder an Schlichtungsbehörden. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale Teilnehmer\*innenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

## Referent\*innen

**lic. iur. Sarah Brutschin,**  
Advokatin, Basel

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Dienstag,  
**5. November 2024**, 9:15 bis 12:30 Uhr  
Kurs 211

---

## Kosten

**Fr. 290.–**  
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

---

# Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

Seit dem 1. Januar 2011 gilt für die ganze Schweiz ein einheitliches Prozessrecht. Dies betrifft auch das mietrechtliche Schlichtungsverfahren. Nach wie vor steht die Schlichtung, also die gütliche Beilegung von Konflikten, im Vordergrund.

Mietschlichtungsbehörden sind zwar keine Gerichte, haben aber teilweise gerichtliche Kompetenzen, so z.B. beim Entscheid in Streitsachen bis 2000 Franken. Die Schlichtungsbehörde kann bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen oder Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses, bei der Anfechtung von Kündigungen, bei Mieterstreckungen sowie bei hinterlegten Mietzinsen einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Viele Problemfelder sind noch nicht beackert, so z.B. die Vertretung vor der Schlichtungsbehörde, der Wechsel vom formlosen zum formellen Verfahren oder die Frage, ob es unterschiedliche Kategorien von Mietverhältnissen gibt.

## Kursbeschreibung

Die Teilnehmenden lernen in Theorie und anhand von praktischen Beispielen die Funktion und die Befugnisse der Schlichtungsbehörde und die Grundsätze des Verfahrensrechtes kennen. Nach dem Kurs verfügen sie über Kenntnisse der Prinzipien im Schlichtungsverfahren, insbesondere die Grundsätze und die Technik der Verhandlungsführung im Schlichtungsverfahren.

## Schwerpunkte

- Der Ablauf des formlosen Verfahrens
- Feststellen des Sachverhaltes
- Beweismassnahmen
- Formulierung des Urteilsvorschlages und des Entscheides

- Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung
- Die fünf Möglichkeiten der Streit-erledigung
- Die «Arten» von Ausweisungsverfahren

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich in erster Linie an Vorsitzende und Beisitzer\*innen der Schlichtungsbehörden, an Mitarbeitende von Liegenschaftenverwaltungen sowie Beratungsstellen, die sich mit den formellen Seiten des Schlichtungsverfahrens beschäftigen wollen.

## Referent\*innen

lic. iur. **Corina Stolz Bumbacher**,  
Rechtsanwältin, Buonas

## Kursdaten in Zürich, Zollhaus

Dienstag,  
**5. November 2024**, 13:30 bis 16:45 Uhr  
Kurs 212

---

## Kosten

**Fr. 290.-**  
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

---



# Mietzinsanpassung nach Erhöhung des Referenzzinssatzes

Steigt der für die Festsetzung des Mietzinses massgebende Referenzzinssatz für Hypotheken haben Vermietende damit je nach Umständen die Möglichkeit, den Mietzins zu erhöhen.

## Kursbeschreibung

Der Kurs zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen eine Mietzinserhöhung möglich ist und welche Einreden gegen eine Erhöhung des Mietzinses erhoben werden können.

Die Schwerpunkte liegen auf dem Anpassungsgrund der Referenzzinssatzerhöhung sowie der Frage nach dem maximal zulässigen Ertrag und wir befassen uns mit dem Zusammenspiel von relativer und absoluter Methode.

## Schwerpunkte

- Geltungsbereich des Preisschutzes
- Absolute und relative Anpassungsgründe
- Anwendung der relativen Methode unter besonderer Berücksichtigung des Anstiegs des Referenzzinssatzes für Hypotheken
- Einreden der Mieterschaft gegen eine Mietzinserhöhung infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes
- Übersetzter Ertrag unter Berücksichtigung der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Orts- oder Quartierüblichkeit

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Immobilienverwalter\*innen, Rechtsberater\*innen, Mitglieder der Schlichtungsbehörde und Rechtsanwält\*innen. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

## Referent\*innen

(pro Kurs jeweils eine Referentin)

**lic. iur. Sarah Brutschin**, Advokatin, Basel  
**lic. iur. Sara Oeschger**, Advokatin, Basel

## Kursdaten

[www.mietrecht.ch/url/kurse](http://www.mietrecht.ch/url/kurse)

## Kosten

**Fr. 360.-**  
inkl. Kursunterlagen





# Zusammenschluss für den Eigenverbrauch (ZEV)

Für die effiziente Nutzung von Solaranlagen auf Dächern von Liegenschaften liegt es nahe, den produzierten Strom direkt an die Bewohnenden zu verteilen. Allerdings ist dabei das Mietrecht zu berücksichtigen.

Energiegesetz und Energieverordnung regeln diese Zusammenschlüsse für den Eigenverbrauch (ZEV) weitgehend. Allerdings sind auch beim ZEV die zwingenden Regeln des Mietrechts zu berücksichtigen.

Besteht bei Vertragsabschluss ein ZEV, ist die Wohnungsmieterschaft in der Regel gezwungen, den gesamten Strom von der Vermieterschaft als Nebenkosten zu beziehen. Der Tarif für diesen Strom ist durch verschiedene Schutzbestimmungen reguliert. Sowohl bei der Erstellung wie auch der Prüfung der Abrechnung stellen sich praktische und mietrechtliche Fragen, die zunehmend an Bedeutung gewinnen. Soll ein ZEV bei bestehenden Mietverträgen eingeführt werden, stellen sich zudem Fragen des formellen Vorgehens.

## Kursbeschreibung

Der Kurs vermittelt die Grundzüge des technischen Aufbaus und der Funktion einer Anlage, die für den ZEV geeignet ist. Die rechtlichen Grundlagen für den ZEV werden dargelegt. Die verschiedenen Abrechnungsmodelle werden erläutert und an konkreten Beispielen werden u.a. die Schutzbestimmungen zur Berechnung des Stromtarifs erklärt.

## Schwerpunkte

- Unterscheidung Solarthermie und Photovoltaik
- Vorteile des ZEV

- Voraussetzungen des ZEV
- ZEV im Innenverhältnis
- ZEV im Aussenverhältnis
- Vertragliche Grundlagen
- Einführung des ZEV im laufenden Mietverhältnis
- Ausnahmen vom Bezugszwang
- Berechnung des Stromtarifs
- Abrechnung, Erstellung und Prüfung

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an interessierte Mieter\*innen, Beratungsstellen, Immobilienverwalter\*innen, Rechtsberater\*innen, Mitglieder der Schlichtungsbehörde. Mietrechtliche Vorkenntnisse sind nicht erforderlich.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz**,  
Rechtsanwalt, Zürich

**Stephan Haefelin**, Fachmann Energie- und  
Wasserkostenabrechnung

## Kursdaten

[www.mietrecht.ch/url/kurse](http://www.mietrecht.ch/url/kurse)

## Kosten

**Fr. 290.-**  
inkl. Kursunterlagen

# Rohbaumiete

Bei der Rohbaumiete überlässt die Vermieterschaft der Mieterschaft in der Regel das Mietobjekt im nicht ausgebauten Zustand. Kosten für Erstellung und Unterhalt des Endausbaus sind von der Mieterschaft zu tragen.

Alternativ dazu werden bei Vertragsschluss bereits bestehende Ausbauten im Vertrag als Mieterbauten deklariert, um so die Unterhalts- und Erneuerungspflicht dieser Bauten auf die Mieterschaft zu überwälzen. Vor dem Hintergrund des Mietrechts und der Rechtsprechung sind die Anforderungen an die Gültigkeit der Verschiebung von Unterhalts- und Erneuerungspflichten auf die Mieterschaft in jedem Fall hoch. Auch wenn der Vertrag vom Wortlaut her eine Erstellungs- und Unterhaltspflicht der Mieterschaft klar definiert, heisst dies noch nicht, dass dies auch in jedem Fall gültig vereinbart wurde.

## Kursbeschreibung

Die wichtigsten Entscheide der Rechtsprechung werden analysiert, um darzulegen, was die Voraussetzungen für die Gültigkeit der Überwälzung der Pflichten zur Fertigstellung und Unterhalt des Mietobjekts sind. Dabei bleiben auch die verschiedenen Lehrmeinungen nicht unerwähnt, die teilweise stark von der Rechtsprechung abweichen. Zudem werden auch Fragen zu Rückbauverpflichtung und Übernahme von Mietereinbauten geklärt.

## Schwerpunkte

- Definition der Rohbaumiete
- Rechtliche Vorgaben
- Rechtsprechung
- Problematische Vertragsklauseln

- Bedeutung des Schnittstellenbeschreibs
- Rückbauverpflichtung
- Strittige Forderungen
- Beweislastverteilung

## Teilnehmer\*innen

Der Kurs richtet sich an Immobilienverwalter\*innen, Rechtsberater\*innen und Mitglieder der Schlichtungsbehörde sowie Anwält\*innen mit dem Spezialgebiet Geschäftsraummiete.

## Referent\*innen

**lic. iur. Tobias Kunz,**  
Rechtsanwalt, Zürich

## Kursdaten online, Zoom

Freitag,  
**21. Juni 2024**, 15:00 bis 17:00 Uhr  
Kurs 112

## Kosten

**Fr. 200.–**

---

## Individuelle Weiterbildungsangebote

# mp à la carte

### Holen Sie sich unsere Kurse in Ihr Unternehmen – à la carte!

Keinen passenden Kurs gefunden? Gemeinsam mit Ihnen können wir einen Kurs für Sie und Ihre Mitarbeiter\*innen zusammenstellen, der perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist!

Stellen sich Ihnen und Ihren Kolleg\*innen immer wieder die gleichen mierechtlichen Fragen, bei denen Sie anstossen? Gibt es in Ihrem Unternehmen gleich mehrere Personen, die Bedarf an einem unserer Kurse haben? Oder wünschen Sie einen Kurs, der thematisch auf Ihre ganz besonderen Bedürfnisse ausgerichtet ist und der sich nicht in unserem Kursprogramm findet?

### Inhalte

Wählen Sie einen Kurs aus unserem Angebot oder besprechen Sie Ihre spezifischen Wünsche mit uns – gemeinsam können wir Ihren massgeschneiderten Mietrechts-Kurs «à la carte» zusammenstellen, perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

### Teilnehmer\*innen

Teilen Sie uns mit, wie viele Personen am Kurs teilnehmen und welche Vorkenntnisse die Teilnehmenden allenfalls mitbringen.

### Umfang

Sagen Sie uns, welchen Umfang Ihre Weiterbildung haben soll (Halbtages-, Tageskurs, mehrtägiger Kurs). Wir beraten Sie auch gern, welcher Umfang sich für Ihre Inhalte eignet.

### Referent\*innen

Für Ihre mp à la carte-Weiterbildung schicken wir Ihnen ausgewiesene Mietrechts- und Fachexpert\*innen in Ihr Unternehmen.

### Kursdaten

Vereinbaren Sie gemeinsam mit uns den optimalen Termin für Ihre Weiterbildung.

### Kursort

Mit unseren mp à la carte-Angeboten kommen wir direkt zu Ihnen ins Unternehmen. Wenn Sie Ihre Weiterbildung lieber extern durchführen möchten, unterstützen wir Sie auf Wunsch gerne bei der Organisation.

### Kosten

Melden Sie sich für eine unverbindliche Offerte oder bei Fragen direkt bei uns:

[mietrecht@mietrecht.ch](mailto:mietrecht@mietrecht.ch) oder

043 243 40 50

## Bücher, Broschüren, Formulare, Verträge

# Wir haben alles, was Sie im Beruf brauchen

Mietrechtspraxis | mp führt einen kleinen, aber feinen Verlag, der neben der «Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht» auch nützliche Taschenbroschüren sowie diverse Verträge und Formulare herausgibt.

## Bücher

Mit unseren Büchern räumen Sie jedes Problem aus dem Weg, das sich Ihnen im beruflichen Alltag stellt: Der Klassiker «Mietrecht für die Praxis» (in der noch druckwarmen 10. Auflage) gehört in jedes Büro, in dem das Mietrecht alltägliches Thema ist. «Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis» von Richard Püntener begleitet Vermieterschaft und Mieterschaft sowie die Behörden von der Schlichtungsverhandlung bis zur Vollstreckung durch das komplexe Prozessrecht im Bereich des Mietrechts. Der SVIT-Kommentar «Das schweizerische Mietrecht» schliesslich trägt sämtliche einschlägigen Gerichtsentscheide, Botschaften und Expertenmeinungen zusammen und setzt sie in den Kontext der bewegten Rechtsentwicklung.



## Formulare und Verträge für die Vermietungspraxis

Bei uns können Sie auch verschiedene Formulare und leere Verträge bestellen, die Ihnen bei Ihrer täglichen Arbeit gute Dienste leisten. So erhalten Sie zum Beispiel einfache Mietverträge oder Wohnungsabnahmeprotokolle mit Durchschlag, die Sie gleich im Doppel ausfüllen können. Auch Untermietverträge können Sie bei uns bestellen.

Auch wenn es etwas komplizierter wird, sind wir mit unseren Produkten stets zu Diensten. Sie haben Mieter\*innen mit einem Indexvertrag? Kein Problem: Mit unserer Indexklausel als Anhang zum Mietvertrag sind Sie bestens gerüstet. Sie vermieten zu einem gestaffelten Mietvertrag? Unsere Staffelungsklausel zu Mietverträgen hilft Ihnen weiter.

## Taschenbroschüren

In unseren nützlichen Taschenbroschüren im praktischen A6-Format sehen Sie auf einen Blick, was Sie für den Alltag brauchen:

Mit der Broschüre «Paritätische Lebensdauertabelle» können Sie die Lebensdauern von Bauteilen, Geräten und Materialien einsehen, auf die sich Hauseigentümerverband und Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam geeinigt haben und die von sämtlichen massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. So sehen Sie auf einen Blick, welche Einrichtungsgegenstände wann ersetzt werden müssen und wann die Mieterschaft dafür noch etwas zu bezahlen hat. Überdies sind in dieser Broschüre ergänzend Preisangaben aufgelistet. Dabei handelt es sich allerdings nicht um paritätisch festgelegte Angaben. Zudem können Sie dieser Broschüre entnehmen, wieviel Mietzinsreduktion Mieter\*innen bei Mängeln erfahrungsgemäss einfordern können.

«Das Mietrecht: Gesetz und Verordnung» ist eine handliche Sammlung aller im Mietrecht relevanten Paragraphen, Auszüge und Entscheide, die Ihnen im Alltag schnell zu den richtigen Antworten auf Ihre Fragen verhilft. Unsere neue Auflage vom November 2022 berücksichtigt auch die neusten mietrechtlich relevanten Gesetzesartikel aus Energiegesetz (EnG) und Energieverordnung (EnV) zum Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von selbstproduziertem Strom.

«Daten und Adressen zum Mietrecht» schliesslich bietet eine übersichtliche Auflistung der Adressen von Schlichtungsbehörden und Mietgerichten für jeden Kanton. Ausserdem listet die Broschüre die kantonalen Kündigungstermine auf und bietet weitere Hilfestellungen auf einen Blick.

Besuchen Sie uns auf [mietrecht.ch](http://mietrecht.ch) und bestellen Sie ganz einfach online.

Bei Fragen hilft Ihnen unser Sekretariat unter 043 243 40 50 gerne weiter.





# Anmeldetalon

Ich melde mich / Wir melden uns für folgende Kurse an:

Kurs-Nr.

Kurstitel

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

- Ich interessiere mich für ein «mp à la carte»-Angebot, bitte nehmen Sie mit mir Kontakt auf.

## Ihre Angaben für die Anmeldung

Name

\_\_\_\_\_

Vorname

\_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_

Strasse

\_\_\_\_\_

PLZ, Ort

\_\_\_\_\_

E-Mail

\_\_\_\_\_

Telefon

\_\_\_\_\_

Datum

Unterschrift

\_\_\_\_\_

**Einfache Online-Anmeldung auf [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch)**



GAS / ECR / ICR

Nicht frankieren  
Ne pas affranchir  
Non affrancare

50167532  
000001



**B**



mietrechtspraxis | mp  
Verlag und Weiterbildung-  
gen zum Mietrecht  
Bäckerstrasse 52  
8004 Zürich