

**BILD 1:** NEIN-Plakat zur 1:12 Initiative 2013

Bildquelle: NEIN-Komitee 1:12 Initiative, Schweizerischer Gewerbeverband



## **OBLIGATIONENRECHT (AUSZÜGE)**

Quelle: Fedlex. Die Publikationsplattform des Bundesrechts, [fedlex.admin.ch](http://fedlex.admin.ch)

*Die Miete*

*Allgemeine Bestimmungen*

### **Art. 253 Begriff**

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. 255 Dauer des Mietverhältnisses**

- 1 Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein.
- 2 Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll.
- 3 Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet.

*Pflichten des Mieters*

*Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten*

### **Art. 257 Mietzins**

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

### **Art. 257c Zahlungstermine**

Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist.

### **Art. 257d Zahlungsrückstand des Mieters**

- 1 Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.
- 2 Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

### **Art. 257e Sicherheiten durch den Mieter**

- 1 Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.
- 2 Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.
- 3 Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.
- 4 Die Kantone können ergänzende Bestimmungen erlassen.

*Kündigungsfristen und -termine*

### **Art. 266a Im Allgemeinen**

- 1 Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.
- 2 Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

### **Art. 266b Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten**

Bei der Miete von unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer sechsmonatigen Mietdauer kündigen.

### **Art. 266c Wohnungen**

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

*Rückgabe der Sache*

### **Art. 267 Im Allgemeinen**

1 Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.

2 Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

### **Art. 267a Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter**

1 Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2 Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3 Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

*Erstreckung des Mietverhältnisses*

### **Art. 272 Anspruch des Mieters**

1 Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

2 Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:

- a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- b. die Dauer des Mietverhältnisses;
- c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
- e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

3 Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

## **ZIVILGESETZBUCH (AUSZÜGE)**

*Quelle: Fedlex. Die Publikationsplattform des Bundesrechts, fedlex.admin.ch*

### **Art. 462 Überlebende Ehegatten und überlebende eingetragene Partnerinnen oder Partner**

Überlebende Ehegatten und überlebende eingetragene Partnerinnen oder Partner erhalten:

1. wenn sie mit Nachkommen zu teilen haben, die Hälfte der Erbschaft;
2. wenn sie mit Erben des elterlichen Stammes zu teilen haben, drei Viertel der Erbschaft;
3. wenn auch keine Erben des elterlichen Stammes vorhanden sind, die ganze Erbschaft.

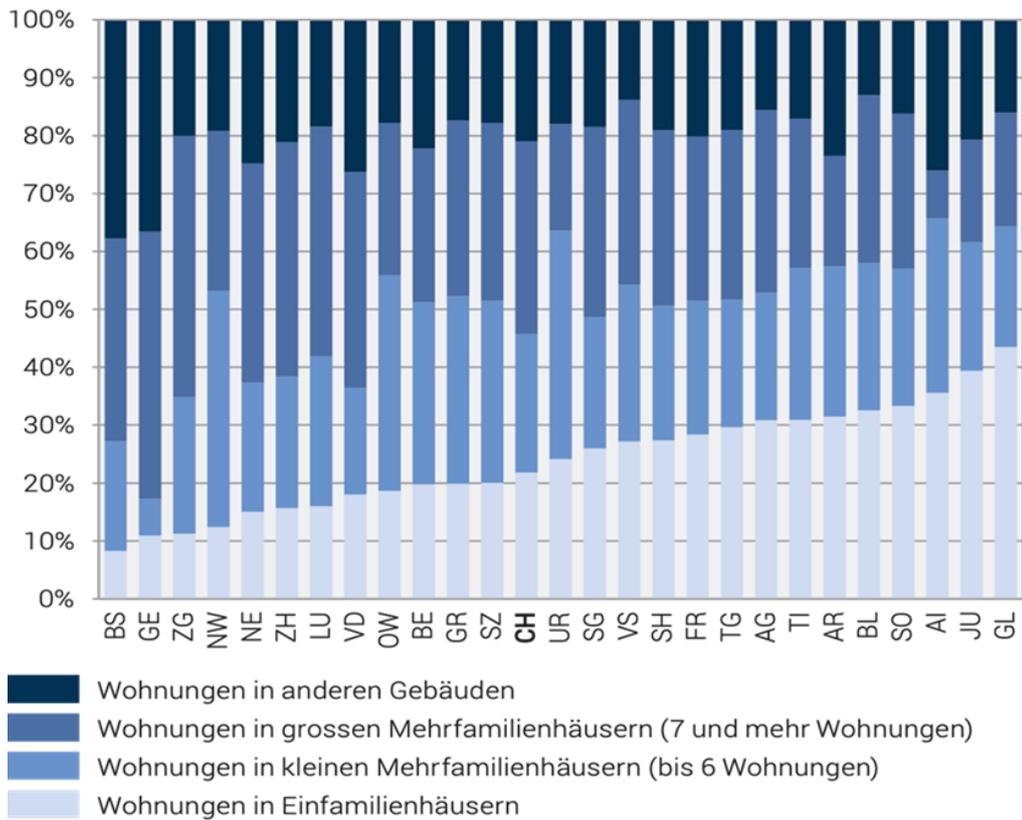
### **Art. 471 Pflichtteil**

Der Pflichtteil beträgt:

1. für einen Nachkommen drei Viertel des gesetzlichen Erbanspruchs;
2. für jedes der Eltern die Hälfte;
3. für den überlebenden Ehegatten, die eingetragene Partnerin oder den eingetragenen Partner die Hälfte.

**GRAFIK A**

**Wohnungen nach Gebäudekategorie, 2019**

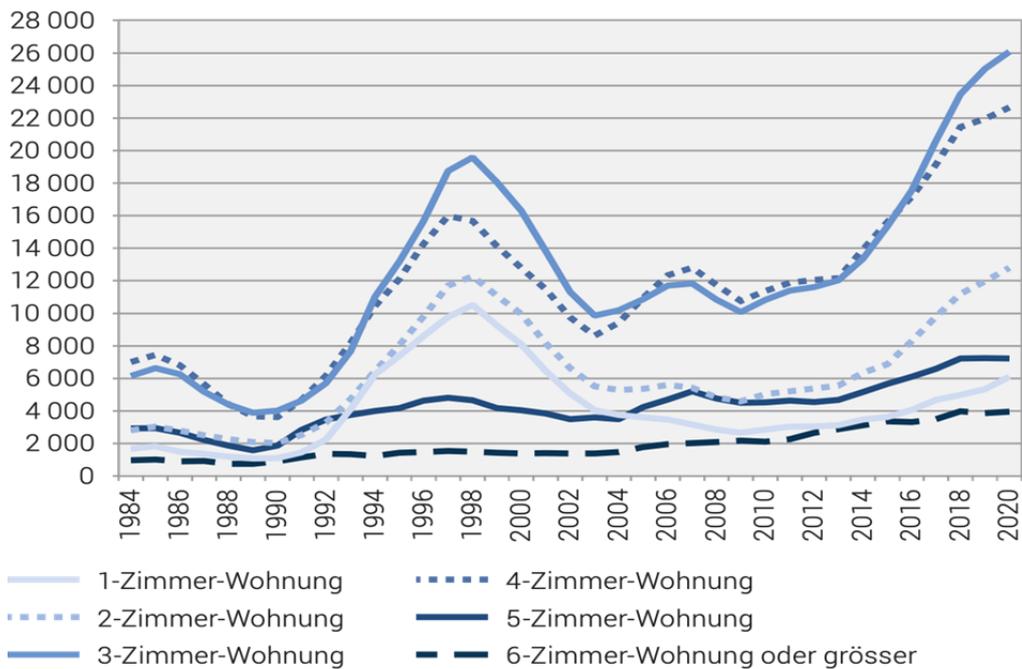


Quelle: BFS – Gebäude- und Wohnungsstatistik

© BFS 2020

**GRAFIK B**

**Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 1984 – 2020**



Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

© BFS 2020