

Mietrechtliche Fristen und Termine

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Inhaltsverzeichnis:

Zustellung	2
Schreiben an Schlichtungsstellen (Mietämter) und Gerichte	3
Kündigungen	3
Begriffe: Kündigungsfristen und -termin	3
Ordentliche Kündigung	3
Ausserordentliche Kündigung	4
Vorzeitiger Auszug	5
Bei Zahlungsverzug der Mieterschaft	5
Bei Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterschaft	6
Bei Konkurs der Mieterschaft	7
Durch die Erben bei Tod der Mieterschaft	7
Bei wichtigen Gründen	8
Bei Eigentumswechsel (Eigenbedarf)	8
Mietzinserhöhungen / Vertragsänderungen	9
Mietzinssenkung (Hypothekarzins)	10
Durch die Vermieterschaft	10
Durch die Mieterschaft	10
Mängel / Beseitigung / Mietzinsreduktion	10
Auszug und Einzug	11
Schäden bei Auszug	11
Heiz- und Nebenkostenabrechnung	12
Mietzinsdepot	12

**Weitergehende
Schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Zustellung

«Einschreiben» oder «normaler Brief»

Grundsätzlich ist es zu empfehlen, alle nachstehend aufgeführten Sendungen (Kündigungen, Mietzinssenkungsbegehren etc.) eingeschrieben abzusenden. Mit der Aufgabebestätigung sind die Beweisprobleme über die erfolgte Absendung und den Aufgabetermin beseitigt. Zwar ist die eingeschriebene Aufgabe solcher Sendungen nicht zwingend. Ist jedoch für eine bestimmte Handlung im Mietvertrag die eingeschriebene Form verlangt, so sollten Sie sich daran halten. In jedem Fall empfiehlt es sich, von allen Briefen eine Kopie für sich selber anzufertigen.

Postaufgabe

Eine Sendung gilt als abgesandt, wenn diese bei der schweizerischen Post aufgegeben wurde. Die Post bestätigt bei Einschreibebriefen die Aufgabe und das Datum. Als Beleg kann auch der Aufgabestempel der Post dienen. Wird die Sendung in einen Briefkasten der schweizerischen Post geworfen, so gilt er mit dem Einwurf als aufgegeben. Allerdings kann hier ein Beweisproblem entstehen, wenn der Briefkasten durch die Post erst spät geleert und in der Folge erst mit dem Datum des nächsten Tages gestempelt wird. Wird ein Schreiben erst sozusagen in letzter Sekunde in einen Postbriefkasten geworfen, so sollte man sich den genauen Zeitpunkt des Einwurfes durch einen vertrauenswürdigen Zeugen bestätigen lassen.

Fehlt der Einschreibebeleg, oder will man wissen wann ein Brief angekommen und durch wen in Empfang genommen wurde, kann man bei der Poststelle gebührenpflichtig ein Nachforschungsbegehren aufgeben.

Persönliche Abgabe

Wird ein Schreiben (Kündigung, Mietzinserhöhung, Vertragsänderungen etc.) persönlich übergeben, ist es wichtig, dass der Empfänger zum Empfang berechtigt ist und dass er den fristgerechten Empfang schriftlich quittiert am besten auf der Kopie des übergebenen Schriftstückes.

Abholungseinladung der Post («Avis»)

Kann die Post eine Sendung nicht zustellen, da der Empfänger abwesend ist, so wird ihm ein sogenannter «Avis» in den Briefkasten gelegt. Auf dieser Abholungseinladung ist festgehalten, ab welchem Datum der Empfänger die Sendung bei der Post abholen kann und bis zu welchem Datum die Sendung bei der Post zur Abholung bereit liegt.

In diesem Falle gilt die Zustellung ab dem Datum, an dem der Empfänger die Sendung erstmals hätte abholen können. Dies gilt auch, wenn die Sendung innerhalb der 7-tägigen Abholfrist nicht abgeholt wird.

AUSNAHME BEI MIETZINSERHÖHUNGEN GILT DER TAG DER TATSÄCHLICHEN ABHOLUNG, BEI NICHTABHOLUNG DER LETZTE TAG DER ABHOLFRIST ALS EMPFANGSDATUM.

Wird also z.B. ein «Avis» am Freitag in den Briefkasten des Empfängers gelegt (mit dem Hinweis, dass die Sendung ab dem nächsten Tag auf der Post abgeholt werden könne) und die Post ist am Samstag geöffnet, so ist der Samstag das Empfangsdatum.

Wirft die Post den «Avis» am Samstagmorgen (mit dem Hinweis, dass die Sendung gleichentags ab 12.00 Uhr abgeholt werden kann) in den Briefkasten einer Verwaltung, welche in der Regel am Samstag nicht arbeitet, so gilt als Zustellungsdatum der darauffolgende Montag (wenn dieser ein Arbeitstag ist).

Schreiben an Schlichtungsstellen (Mietämter) und Gerichte

Bei Schreiben an Amtsstellen ist die Postaufgabe massgebend; sie müssen am Tage des Fristenablaufs bei der Post aufgegeben worden sein. Dies gilt für alle Eingaben (Kündigungsanfechtungen, Erstreckungsbegehren, Anfechtung von Mietzinserhöhungen, Mietzinssenkungsbegehren).

Kündigungen

Es wird unterschieden zwischen ordentlichen Kündigungen (s. ab Seite 3) und ausserordentlichen Kündigungen, bei denen immer eine besondere Voraussetzung vorliegen muss (s. ab Seite 4).

Begriffe: Kündigungsfristen und -termin

Erläuterung: Die **Kündigungsfrist** ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss um die Kündigung auf den Kündigungstermin wirksam werden zu lassen. Der **Kündigungstermin** ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden kann.

Vertragliche Kündigungsfristen und -termine sind die im Mietvertrag festgelegten Abmachungen. **Gesetzliche Fristen** sind die gesetzlich festgelegten Mindestkündigungsfristen, die **gesetzlichen Termine**, sind die ortsüblichen Termine (Ortsgebrauch, d.h. die am Ort der Mietsache in der Regel gebräuchlichen Kündigungstermine; siehe dazu die Praxis der Schlichtungsbehörden in der «mp»-Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht»), wo diese fehlen, kann (bei Wohnungen und Geschäftsräumen) auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden.

Formvorschriften

Der Vermieter muss für die Kündigung das kantonale Formular (Art. 9 VMWG) verwenden (Art. 266I Abs. 2 OR). Die Mieterschaft muss schriftlich (kein Formular) kündigen (Art. 266I, Abs.1 OR). Es empfiehlt sich, die Kündigung «eingeschrieben» zuzustellen.

Der Vermieter muss die Kündigung separat (mit zwei getrennten Briefen) an beide Ehegatten (bei der Familienwohnung) zustellen. Bei mehreren Mietern (z.B. Konkubinat) genügt ein gemeinsames Kündigungsschreiben an alle Mieter. Kündigt die Mieterschaft, so müssen alle MietvertragsunterzeichnerInnen die Kündigung unterzeichnen (oder jede Partei frist- und termingerecht separat kündigen).

Ordentliche Kündigung

Voraussetzung / Begründung

Es kann grundsätzlich immer und voraussetzungslos und ohne Begründung gekündigt werden. Der Empfänger kann jedoch im Nachhinein eine Begründung verlangen (Art. 271 Abs 2 OR).

Kündigungsfristen und -termin

Kündigungsfrist (unbefristetes Mietverhältnis): Es gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt (oder kürzer als die gesetzliche Frist ist), gilt die gesetzliche (Mindest)-Kündigungsfrist (Art. 266a, Abs. 1 OR).

- Für Wohnräume: Mindestkündigungsfrist 3 Monate (Art. 266c OR)
- Für Geschäftsräume: Mindestkündigungsfrist 6 Monate (Art. 266d OR)
- Für möblierte Zimmer und Einstellplätze: 2 Wochen (Art. 266e OR)

Kündigungstermin (unbefristetes Mietverhältnis): Es gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin, wo dieser fehlt oder das Gesetz diesen vorschreibt, gilt der gesetzliche Kündigungstermin.

Oft wird für die Anfangsdauer des Mietverhältnisses ein erster Kündigungstermin vereinbart («erstmalig kündbar auf...»); nach diesem Termin gelten die weiteren vertraglichen Kündigungstermine.

BEISPIEL (FÜR WOHNÄRÄUME):

Kündigung wird abgesandt	z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein)
Kündigungsfrist	↓ Januar, Februar und März (mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung)
Kündigungstermin	↓ 31. März (vertraglicher Termin)

HINWEIS WIRD DER KÜNDIGUNGSTERMIN ODER DIE KÜNDIGUNGSFRIST NICHT EINGEHALTEN, SO WIRD DIE KÜNDIGUNG AUF DEN NÄCHSTMÖGLICHEN TERMIN WIRKSAM (ART. 266A ABS. 2 OR)

Hinweis zum befristeten Mietverhältnis: Wurde das Mietverhältnis auf eine bestimmte Dauer vereinbart, so endet dieses ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es künftig als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen die Art. 271 («Treu und Glauben») oder 271a Abs. 1 OR verstösst.

Die Mieterschaft kann verlangen:

- dass die Missbräuchlichkeit festgestellt wird
- die Kündigung ungültig erklärt wird
- dass das Mietverhältnis erstreckt wird (höchstens vier Jahre bei Wohnräumen, sechs Jahre bei Geschäftsräumen, Art. 272b, Abs. 1 OR).

Ausserordentliche Kündigung

Anlass:

- vorzeitiger Auszug (s. Seite 5)
- Zahlungsverzug der Mieterschaft (s. Seite 5)
- Sorgfaltspflichtverletzung der Mieterschaft (s. Seite 6)
- Konkurs der Mieterschaft (s. Seite 7)
- Tod der Mieterschaft (s. Seite 7)
- Wichtiger Grund bei Vermieter- o. Mieterschaft (s. Seite 8)
- Eigentümerwechsel / Eigenbedarf (s. Seite 8)

Vorzeitiger Auszug

Voraussetzung

(Art. 264 OR). Die vorzeitige Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Wenn noch kein Nachfolger gemeldet wird, ist die Kündigung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Die Mieterschaft kann jedoch schon vorher ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin ausziehen, wenn sie der Vermieterschaft einen solventen und zumutbaren Ersatzmieter anbietet (Name, Adresse und nach Möglichkeit weitere Angaben zu den finanziellen Verhältnissen). Ein Ersatzmieter genügt. Die Mieterschaft ist erst befreit, wenn der Mieterinteressent den Vertrag unterzeichnet hat. Es wird deshalb empfohlen mehrere Ersatzmieter zu melden.

Die Vermieterschaft darf die Vertragsbedingungen gegenüber dem neuen Mieter nicht verschlechtern. Sie hat ungefähr zwei bis drei Wochen Zeit, die Angaben des Nachfolgers zu prüfen (bei Geschäftsräumen ca. 30 Tage).

BEISPIEL:

Kündigung der Mieterschaft	1. Mai
Meldung von Nachfolgern	5. Mai
	↓
Frist zur Prüfung bis ca.	19. Mai
	↓
ausgewählter Nachfolger unterzeichnet den Vertrag per 1. Juni	22. Mai
alte Mieterschaft aus dem Vertrag entlassen per	31. Mai

HINWEIS

LEHNT DIE VERMIETERSCHAFT EINE OBJEKTIV ZUMUTBARE NACHFOLGEMIETERSCHAFT AB (ODER NIMMT SIE NICHT INNERT ANGEMESSENER FRIST STELLUNG), SO IST DIE AUSZIEHENDE MIETERSCHAFT AUF DEN ZEITPUNKT AUS DEM VERTRAG ENTLASSEN, AUF DEN DIE NACHFOLGEMIETERSCHAFT DIE WOHNUNG ÜBERNOMMEN HÄTTE. IM STREITFALLE IST DIES DURCH DIE SCHLICHTUNGSBEHÖRDE ZU KLÄREN.

Bei Zahlungsverzug der Mieterschaft

Voraussetzung

Ist die Mieterschaft mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder Nebenkosten) im Rückstand, so kann ihr der Vermieter eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen (Art. 257d Abs. 1 OR).

Bei der Begründung der Fristansetzung hat der Vermieter den ausstehenden Betrag richtig zu nennen und auf die Vorzeitigkeit der allenfalls folgenden Kündigung hinzuweisen (SVIT-Komm. S. 155).

Bezahlt die Mieterschaft innerhalb der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter die Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d, Abs. 2 OR). Eine Zahlung nach Ablauf dieser Frist ändert daran nichts.

BEISPIEL

Keine Mietzinszahlung	z.B. bis 5. Mai
Mahnung (mit Zahlungsfrist)	am 6. Mai

Frist beginnt bei Abholung	7. Mai
	↓
Frist läuft	mindestens 30 Tage
	↓
Frist endet – keine Zahlung	6. Juni
Kündigung wird versandt am	7. Juni
(Kündigungs)-Frist beginnt	8. Juni
	↓
(Kündigungs)-Frist läuft	mindestens 30 Tage
	↓
Frist endet	8. Juli
Zulässiger Kündigungstermin	31. Juli

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht oder die Fristen nicht eingehalten hat.

Bei Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterschaft

Voraussetzung

Verletzt die Mieterschaft (trotz schriftlicher Mahnung) ihre Sorgfaltspflichten oder Rücksichtnahmegebote derart, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses objektiv unzumutbar ist so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f OR).

BEISPIEL

Vorfälle	Oktober bis Dezember
Mahnung mit Kündigungsandrohung	z.B. am 4. Januar
Vorfälle wiederholen sich	März bis Mai
Kündigung wird versandt am	7. Juni
(Kündigungs)-Frist beginnt	8. Juni
	↓
(Kündigungs)-Frist läuft	mindestens 30 Tage
	↓
Frist endet	8. Juli
Zulässiger Kündigungstermin	31. Juli

HINWEIS FÜGT DER MIETER DER MIETSACHE VORSÄTZLICH SCHWEREN SCHADEN ZU, SO KANN DER VERMIETER FRISTLOS KÜNDIGEN (ART. 257F ABS.4 OR).

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht oder die Fristen nicht eingehalten hat.

Bei Konkurs der Mieterschaft

Voraussetzung

Die Mieterschaft fällt nach Übernahme der Mietsache in Konkurs und der Vermieter hat (unter Ansetzung einer angemessenen Frist) bei der Mieterschaft und der Konkursverwaltung schriftlich eine Sicherheit für künftige Mietzinse verlangt (Art. 266h Abs. 1 OR).

Erhält er innert Frist keine Sicherheiten, so kann er fristlos kündigen (Art. 266h Abs. 2 OR).

BEISPIEL

Konkurs der Mieterschaft	z.B. am 1. Februar
Schriftliches verlangen von Sicherheiten	z.B. am 3. Februar
	↓
gesetzte Frist läuft	mindestens 2 Wochen
	↓
Sicherheit wird nicht gestellt	z.B. am 27. Februar
Kündigung fristlos	z.B. am 28. Februar

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht, eine zu kurze Frist angesetzt oder die Fristen nicht eingehalten hat.

Durch die Erben bei Tod der Mieterschaft

Stirbt die Mieterschaft, so können die (sämtliche) Erben (sofern die Erbschaft nicht ausgeschlagen wird) unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 266i OR).

BEISPIEL (BEI WOHNRÄUMEN)

Tod der Mieterschaft	z.B. 20. Mai
Kündigung bei Vermieterschaft	30. Mai
	Beginnt mit dem Todestag
	↓
Kündigungsfrist	3 Monate
	z.B. 30. August
Kündigungstermin	(wenn gesetzlicher Termin «Ende jeden Monats»; wenn z.B. «Ende März/Sept.»; 30. September)

HINWEISE BEI AUSSCHLAGUNG DER ERBSCHAFT, WIRD DAS MIETVERHÄLTNIS DURCH DIE ERBSCHAFTSVERWALTUNG ÜBERNOMMEN. DIE VERMIETERSCHAFT IST NICHT BERECHTIGT, DAS MIETVERHÄLTNIS WEGEN DES TODES VORZEITIG ZU BEENDEN.

Bei wichtigen Gründen

Voraussetzung

Liegen wichtige (schwerwiegende) Gründe vor, (die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren) und die für die kündigende Partei die Vertragserfüllung unzumutbar machen, so kann diese unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 1 OR).

BEISPIEL

Grund tritt ein	z.B. am 1. Februar
Vermieter kündigt	z.B. am 3. Februar
	↓
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
	↓
frühester Kündigungstermin	am 3. Mai

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Grund nicht wichtig, der Vermieter Formfehler gemacht oder die Fristen nicht eingehalten hat. Die Kündigung kann erstreckt werden.

HINWEIS Die Kündigung aus wichtigen Gründen kann die Ausrichtung einer Entschädigung an die kündende Partei zur Folge haben. Diese wird vom Richter festgelegt (Art. 266g Abs. 2 OR).

Bei Eigentumswechsel (Eigenbedarf)

Voraussetzung

Macht die neue Eigentümerschaft dringenden Eigenbedarf (für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter) geltend, so kann sie das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Die Handänderung muss bereits im Grundbuch eingetragen sein.

BEISPIEL

Eigentum wird angetreten	z.B. am 3. August
Kündigung muss spätestens bei der Mieterschaft sein	z.B. am 30. September
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
Kündigungstermin	31. Dez.; gesetzlicher Termin

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Die Kündigung kann erstreckt werden.

HINWEIS BEIM EIGENTUMSWECHSEL GEHT DER VERTRAG AUF DEN NEUEN EIGENTÜMER ÜBER. KÜNDIGT DER NEUE EIGENTÜMER FRÜHER, ALS DIES DER MIETVERTRAG GESTATTET HÄTTE, SO HAFTET DER NEUE EIGENTÜMER GEGENÜBER DER MIETERSCHAFT FÜR ALLEN DARAUS ENTSTEHENDEN SCHADEN (ART. 261 ABS. 3 OR).

Mietzinserhöhungen / Vertragsänderungen

Formvorschriften

Der Vermieter muss für Mietzinserhöhungen ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden und begründen (Art. 269d Abs. 1 OR und Art. 19 VMWG). Dies trifft auch zu, wenn einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft vorgenommen oder neue Nebenkosten eingeführt werden (Art. 269d Abs. 3 OR und Art. 20 VMWG).

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn nicht das vorgeschriebene Formular verwendet wird, wenn sie nicht begründet ist oder wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

Voraussetzung

Der (neue) Mietzins ist nicht missbräuchlich (Art. 269a OR und Art. 11 - 16 VMWG), wenn er:

- a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegt;
- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet ist;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegt;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dient, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleicht;
- f. das Ausmass nicht überschreitet, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Die Mietzinserhöhung (oder Vertragsänderung) muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft von ihr abgeholt worden sein (s. Hinweis «Ausnahme bei Mietzinserhöhungen» auf Seite 2) und kann auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen (Art. 269d Abs. 1 OR). Eine Mietzinserhöhung, die zu spät eingetroffen ist, wird auf den nachfolgenden Kündigungstermin wirksam.

BEISPIEL

Versand des Formulars	z.B. am 10. Juni
Formular muss spätestens bei der Mieterschaft sein	z.B. am 20. Juni
Kündigungsfrist beginnt	z.B. am 1. Juli
	↓
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
	↓
Änderung wird wirksam auf	1. Oktober; gesetzlicher (ortsüblicher) Termin

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Kündigung

Verzichtet die Mieterschaft auf die Anfechtung so kann sie innert der 10-tägigen (Überlegungs)-Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen.

Mietzinssenkung (Hypothekarzins)

Durch die Vermieterschaft

Mietzinssenkungsanzeigen bei fallenden Hypothekarzinsen können formlos (ohne kantonales Formular) der Mieterschaft angezeigt werden.

Durch die Mieterschaft

Mietzinssenkungsbegehren durch die Mieterschaft (infolge gesunkener Hypothekarzinsen) müssen vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterschaft eingetroffen sein. Der Vermieter muss zu diesem Begehren innerhalb 30 Tagen nach Erhalt Stellung nehmen.

Läuft diese Frist ohne Antwort des Vermieters ab oder ist die Mieterschaft mit der Antwort nicht einverstanden, so kann die Mieterschaft innert 30 Tagen nach Ablauf der Frist oder nach Erhalt der Vermieterantwort an die Schlichtungsbehörde gelangen.

BEISPIEL

Versand des Begehrens	z.B. am 10. Juni
Begehren beim Vermieter	z.B. am 12. Juni
Vermieter nimmt Stellung:	z.B. am 20. Juni
Mieterschaft ist einverstanden	erledigt
Mieterschaft ist nicht einverstanden; an Schlichtungsbehörde bis spätestens	20. Juli
Vermieter nimmt keine Stellung:	
Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde bis spätestens	9. August

Mängel / Beseitigung / Mietzinsreduktion

Voraussetzung

Die Vermieterschaft muss vom Mangel Kenntnis haben und es muss eine angemessene Frist zur Behebung angesetzt werden (Art. 259b OR).

Mängel / Mietzinshinterlegung

Formvorschrift

Der Mangel muss schriftlich gerügt, und die Hinterlegung angedroht werden. Die effektive Hinterlegung muss der Vermieterschaft nochmals schriftlich angezeigt werden.

Voraussetzung

Die Vermieterschaft hat den Mangel nicht innert der gesetzten Frist (s. oben) behoben.

BEISPIEL

Brief an den Vermieter (Mangel beheben und Hinterlegung angedroht)	z.B. am 2. April
--	------------------

angemessene Fristsetzung	z.B. bis 23. April
Anzeige der Hinterlegung	z.B. am 24. April
erster hinterlegbarer Mietzins: Juni-Miete	z.B. am 30. April
Mangel wird im Juni behoben	erledigt
Mangel wird nicht innert 30 Tagen nach Fälligkeit des hinterlegten Mietzinses behoben	↓ Frist läuft ↓
Klage der Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde bis spätestens	30. Mai

HINWEIS DIE HINTERLEGUNG DES MIETZINSES MUSS BEI EINER VOM KANTON BEZEICHNETEN STELLE ERFOLGEN.

Auszug und Einzug

Laut Gesetz muss der Mieter die Wohnung oder das Geschäftslokal am letzten Tag der Mietdauer während der gewöhnlichen Geschäftszeit abgeben. Das heisst, dass die Abgabe an einem normalen Werktag bis 18.00 Uhr zu erfolgen hat. Die meisten Mietverträge sehen jedoch vor, dass das Mietobjekt spätestens am ersten Werktag nach Beendigung des Mietverhältnisses mittags, 12.00 Uhr, übergeben sein muss. Fällt der letzte Tag der Mietdauer auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so verschiebt sich die Abgabe auf den ersten darauffolgenden Werktag (bis 12.00 Uhr).

Regelt der Vertrag die Abgabe der Mietsache anders, so ist diese vertragliche Bestimmung anzuwenden.

Entsprechend ist der **Einzug** in die Mietsache am ersten Tag der Mietdauer möglich. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so verschiebt sich der Einzug auf den ersten darauffolgenden Werktag (ab 12.00 Uhr).

Regelt der Vertrag den Einzug der Mietsache anders, so ist diese vertragliche Bestimmung anzuwenden.

Schäden bei Auszug

Der Mieter haftet nicht für die normale Abnutzung der Mietsache (Bilderschatten, Dübellöcher in geringer Zahl, abgetretene Spannteppiche etc.), sondern nur für Beschädigungen (Striemen an den Wänden, Schlagloch im Lavabo etc.).

Entschädigen muss die Mieterschaft nur den aktuellen Zeitwert des beschädigten Teils (s. «mp»-Broschüre «Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Lebensdauertabelle»).

Der Vermieter verliert seine Ansprüche, wenn er der Mieterschaft nicht (üblicherweise im Auszugsprotokoll) oder innert weniger Tage nach Schlüsselübergabe klar und eindeutig mitteilt, was beschädigt wurde und welche Schäden er der Mieterschaft belasten will.

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie klar und eindeutig im Vertrag ausgewiesen sind. Dabei genügt ein blosser Hinweis auf die allgemeinen Vertragsbedingungen nicht. Ausserdem müssen die vertraglich vereinbarten Akonto-Zahlungen mehr oder weniger den tatsächlichen Kosten in der effektiven Abrechnung entsprechen. Eine Nachzahlung von mehr als 20% verstösst gegen Treu und Glauben.

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen für die Heiz- und/oder Nebenkosten muss der Vermieter jährlich eine Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Hält der Vermieter dies nicht ein, so kann die Erstellung der Abrechnung (nach Anmahnung und Fristansetzung) bei der Schlichtungsbehörde verlangt werden.

Nachzahlungen des Mieters oder Rückzahlungen des Vermieters sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung fällig.

HINWEIS ES GIBT KEINE FRIST ZUR ANFECHTUNG DER NEBENKOSTENABRECHNUNG. EBENSO KANN DER VERMIETER DAS RECHT DES MIETERS AUF EINE DETAILLIERTE ABRECHNUNG UND EINSICHT IN DIE BELEGE NICHT BEFRISTEN. DERARTIGE KLAUSELN IN NEBENKOSTENABRECHNUNGEN SIND UNBEACHTLICH.

Falls der Vertrag nicht kürzere Fristen vorsieht, verjähren für den Vermieter Forderungen nach Akontozahlungen und Saldoforderungen aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung innert fünf Jahren.

Die Mieterschaft kann irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal zehn Jahre seit der Zahlung zurückfordern.

Mietzinsdepot

Einzahlung:

Das Depot ist auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. In Formularverträgen heisst es oft, die Kautionsleistung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten.

Auszahlung:

Sofern die Mieterin nicht für Schäden finanziell einzustehen hat, muss der Vermieter das Depot sofort nach dem Auszug zurückzahlen. Weigert sich die Vermieterschaft, das Depot auszuzahlen, obwohl keine umstrittenen Forderungen bestehen, so bleibt der Mieterschaft nicht's anderes übrig als die Herausgabe bei der Schlichtungsbehörde zu verlangen oder – oft der einfachere Weg – nach Ablauf der Jahresfrist (s. unten «Ablauf der Depotfrist nach Nichteinigung») die Auszahlung direkt bei der Bank zu verlangen.

Macht die umstrittene Forderung des Vermieters nur einen kleinen Teil des Depots aus, so kann die Auszahlung des nicht umstrittenen Betrages verlangt werden.

Nur wenn die Mieterin einverstanden ist, darf der Vermieter das Depot (oder Teile davon) zum Bezahlen der notwendigen Reparaturen verwenden. Willigt die Mieterin in eine Verrechnung nicht ein, bleibt das Depot vorläufig blockiert.

Schlussabrechnung

Hat sich bei der Abgabe des Mietobjekts gezeigt, dass auf Kosten der Ausziehenden Schäden zu beheben sind, müssen dem Vermieter rund drei Monate eingeräumt werden, um die Handwerker zu bestellen und die Rechnung abzuwarten. Dann aber sollte er in der Lage sein, der Mieterin die Schlussabrech-

nung zuzustellen. Einige Formularverträge schreiben die Frist vor, innert der der Vermieter die Schlussabrechnung zu erstellen hat (drei, vier Monate).

Ist die Mieterin mit der Schlussabrechnung nicht einverstanden, muss sie dem Vermieter in einem eingeschriebenen Brief ihren Standpunkt begründen und eine Frist zur Rückzahlung der Kautions setzen. Nötigenfalls muss sich die Mieterin an die zuständige Schlichtungsbehörde wenden und auf Rückzahlung des Depots klagen und die Schlussabrechnung bestreiten.

Ablauf der Depotfrist nach Nichteinigung

Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn der Vermieter in diesem Zeitraum keine Rechtsschritte gegen die Mieterin unternommen hat. Liess der Vermieter innerhalb eines Jahres nach dem Auszug keinen Zahlungsbefehl ausstellen oder hat er keine Klage eingereicht, können sich Mieterinnen direkt an die Bank wenden, auf der das Depot liegt. Auch ohne Zustimmung des Vermieters muss diese dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt in der Regel für die Auszahlung der Kautions das Kündigungsschreiben und das Auszugsprotokoll.

Hat der Vermieter das Depot nicht gesetzeskonform hinterlegt, kann die Mieterschaft bei Beendigung des Mietverhältnisses die vollständige Rückzahlung (inkl. Zinsen) verlangen.