

Wissenswertes zum Mietvertrag

Allgemeines

Der Mietvertrag ist die rechtliche Grundlage für das Mietverhältnis. Im Gesetz wird der Vertrag in Art. 253ff. des Obligationenrechts (OR) geregelt. Dort wird unterschieden zwischen Wohn- und Geschäftsräumen sowie anderen Mietverhältnissen. Viele OR-Bestimmungen sind für Wohn- und Geschäftsräume zwingend. Das heisst, der Mietvertrag kann davon nicht abweichen. Die Bestimmungen im OR zum Schutz gegen missbräuchlichen Mietzins und der Kündigungsschutz gelten ausschliesslich für Wohn- und Geschäftsräume sowie möblierte Zimmer. Die nachfolgenden Ausführungen sind hauptsächlich für MieterInnen von Wohnräumen bestimmt.

Schriftform ist üblich

Üblicherweise wird der Mietvertrag schriftlich abgefasst. Er kann aber auch mündlich vereinbart werden. VermieterInnen verwenden häufig ein vorgedrucktes Formular eines Verbands wie dem Hauseigentümerverband (HEV). Ein staatlich vorgeschriebenes Formular existiert in der Schweiz nicht. Auch der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) stellt ein Formular zur Verfügung. Der Mietvertrag kann auch von Hand verfasst, muss aber zwingend von beiden Parteien unterzeichnet werden.

In Kantonen mit Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses muss stets auch dieses Formular zum Mietvertrag mitgeliefert werden, damit der Mietzins gültig ist. Für Themen, die im schriftlichen Mietvertrag nicht erwähnt sind, gilt das OR.

Vertragsparteien

VermieterIn

Bei der Rubrik «Vermieter» muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Liegenschaft genannt werden. Bei Untermiete wird die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter als VermieterIn erwähnt. Wird die Liegenschaft durch eine externe Verwaltung unterhalten, ist diese in der Rubrik «vertreten durch ...» erwähnt. Sämtliche Korrespondenz läuft in diesem Fall zwischen MieterInnen und Verwal-

tung. Bei Klagen an die Schlichtungsbehörden muss nicht die Verwaltung, sondern die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eingeklagt werden.

Wichtig

Beim Verkauf einer Liegenschaft gelten die Mietverträge unverändert auch gegenüber der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer. Wer dennoch einen neuen Vertrag erhält, steht nicht in der Pflicht, diesen zu unterschreiben.

Mehr dazu siehe auf www.mieterverband.ch im Top-Thema «Hausverkauf».

MieterIn

Unter der Rubrik «Mieter» werden die MieterInnen aufgeführt. Diese erhalten sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter (z.B. Mietzinshaftung). Bei Familienwohnungen ist es sinnvoll, auch die Ehepartnerin bzw. den Ehepartner zu erwähnen. Bei Wohngemeinschaften oder KonkubinatspartnerInnen haften alle für den Mietzins, die als MieterInnen oder SolidarhafterInnen aufgeführt sind. Mehr dazu siehe auf www.mieterverband.ch unter dem Top-Thema «Untermiete & Gemeinsam Wohnen».

Das Mietobjekt

Im Mietvertrag werden das Mietobjekt mit der genauen Adresse und Grösse und die dazugehörenden Nebenräume (Keller, Estrich, Garage, Bastelraum, etc.) aufgeführt.

Der Mietzins

In der Regel ist im Mietvertrag der monatliche Mietzins aufgeführt.

Möglich sind auch Festlegungen wie Quartalszins, Jahreszins etc. In der Regel muss der Mietzins im Voraus, also Ende des Vormonats bezahlt werden.

In Kantonen mit Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses muss dem Mietvertrag auch dieses Formular beigelegt werden, damit der Mietzins verbind-

lich wird.

Der (Brutto)-Mietzins setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

1. Netto-Mietzins

Der monatliche Netto-Mietzins wird in Franken festgehalten. Oft wird dieser separat für die Wohnung, die Garage (oder den Abstellplatz) sowie eventuelle weitere gemietete oder zur Mitbenützung angebotene Räumlichkeiten aufgeführt. Ist nur ein Betrag genannt, bezieht sich dieser auf alle im Abschnitt «Mietsache» des Vertrages aufgeführten Räume.

Spätere Mietzinsveränderungen beziehen sich (so weit sie nicht die Nebenkosten betreffen) immer auf die Netto-Miete und können für die verschiedenen gemieteten Räumlichkeiten, sofern diese separat aufgeführt sind, unterschiedlich ausfallen.

2. Heiz- und Nebenkosten

Nebenkosten müssen nur bezahlt werden, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich und klar erwähnt sind. Das ist der Fall, wenn die Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser- und Abwasserkosten, Radio/TV, Hauswartung usw. einzeln bezeichnet sind. Meist werden die einzelnen Posten auf der ersten Seite des Vertrages direkt unter der Nettomiete einzeln aufgeführt. Eine Position wie «übrige Betriebskosten» ist nicht zulässig.

Sind die Nebenkosten im Mietvertrag nicht erwähnt, wird ab und zu auf die allgemeinen Vertragsbedingungen (oder «Geschäftsbedingungen») verwiesen. Das genügt nicht. Es muss bereits im Mietvertrag klar sein, welche einzelnen Nebenkosten auf die MieterInnen zukommen. Die Zahlung der Nebenkosten kann als sogenannte «Akontozahlung» oder als «Pauschale» vereinbart werden:

- ▶ **Akontozahlung:** Die MieterInnen bezahlen jeden Monat einen Betrag im Voraus. Die Vermieterin bzw. der Vermieter erstellt jährlich eine Abrechnung. Ist die Summe der Akontozahlungen kleiner als die tatsächlichen Kosten, müssen die MieterInnen einen Restbetrag nachzahlen. Ist die Summe der Akontozahlungen grösser als die tatsächlichen Kosten, so erhalten die MieterInnen die Differenz zurück.

Achtung

Vor allem bei teuren Wohnungen kann es vorkommen, dass im Mietvertrag die Akontozahlungen niedrig angesetzt sind, um den Eindruck einer tiefen Bruttomiete zu vermitteln. Spätestens bei der ersten Abrechnung ist dann mit hohen Nachzahlungen zu rechnen. Achten Sie als MieterIn darauf, dass der Akontobetrag die anfallenden Kosten deckt, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Am besten erkundigt man sich bereits vor der Vertragsunterzeich-

nung über die Höhe der effektiven Nebenkosten der letzten drei Jahre. Als Richtlinie kann gelten: für Heizungs- und normale Nebenkosten sollte die monatliche Akontozahlung 70 plus 20 Franken pro Zimmer nicht unterschreiten.

- ▶ **Pauschalzahlung:** Über die pauschalen Nebenkosten müssen VermieterInnen keine Abrechnung erstellen. MieterInnen dürfen darauf vertrauen, dass die Berechnung der Pauschale im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses überprüft und angepasst wurde. Stellt sich heraus, dass die Pauschale von Beginn an zu tief angesetzt war, so geht die Fehlberechnung zulasten der Vermieterin bzw. des Vermieters. Die Pauschale kann nur erhöht werden, wenn die effektiven Kosten nach Mietbeginn im Vergleich zu den durchschnittlichen Kosten der letzten drei Jahren vor Mietantritt gestiegen sind.
- ▶ **Inklusive:** Nebenkosten, die im Mietvertrag nicht ausdrücklich genannt werden, sind im Mietzins enthalten.

Die Mietzins-Berechnungsgrundlagen

Unter diesem Punkt werden folgende Angaben gemacht: Der Stand des Referenzzinses im Mietvertrag bedeutet: Die MieterInnen dürfen darauf vertrauen, dass der Nettomietzins anhand des darin aufgeführten Referenzzinssatzes berechnet wurde. Ist ein tieferer Referenzzins als der offiziell geltende aufgeführt, so ist er nur verbindlich, wenn ein entsprechender Mietzinsvorbehalt aufgeführt ist (siehe Mietzins-Vorbehalt). Fehlt dieser Vorbehalt, dürfen die MieterInnen vom aktuellen, höheren Zins ausgehen. Ist gar kein Referenzzins aufgeführt, gilt automatisch der offizielle Referenzzins zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.

Der Stand der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise). Dieser wird in sogenannten Punkten angegeben. Den jeweils aktuellen Stand des Konsumentenpreisindexes finden Sie auf www.mieterverband.ch im «Ratgeber Mietrecht». Abweichungen vom offiziellen Stand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung zugunsten der Vermieterin bzw. des Vermieters sind nur möglich, wenn ein Vorbehalt angeführt ist (siehe Mietzins-Vorbehalt).

Der Stand der «allgemeinen Kosten»: Für die Verteuerung der allgemeinen Betriebskosten rechnen die meisten VermieterInnen eine jährliche Pauschale auf die Nettomiete. Die Höhe dieser Pauschale ist je nach Region und VermieterIn unterschiedlich. Sie beträgt 0.5% bis 1% der Nettomiete. In der Regel wird der Stand dieser Kosten mit Datum angeben, z.B. «Kostenstand Mai 2008».

Fällt der Kostenstand in frühere Zeiten, ist das nur möglich, wenn gleichzeitig ein entsprechender Vorbehalt angebracht wird (siehe Mietzins-Vorbehalt).

Bei Abweichungen von ein, zwei Monaten vor Vertragsunterzeichnung können MieterInnen ein Auge zu drücken, das fällt rechnerisch kaum ins Gewicht. Fehlt ein Vorbehalt, so gelten die Kostensteigerungen als nachgeführt bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.

Der Mietzins-Vorbehalt (Mietzinsreserve): Mit einem Vorbehalt im Mietvertrag, auch Mietzinsreserve genannt, behalten sich VermieterInnen das Recht vor, die Miete um diesen Betrag zu einem späteren Zeitpunkt zu erhöhen. VermieterInnen können einen Mietzinsvorbehalt im Mietvertrag (oder im Rahmen einer Mietzinserhöhung) aufführen. Ein Vorbehalt muss jedoch strengen formellen Anforderungen genügen. Ein allgemeiner Hinweis wie «ungenügende Erhöhung» reicht nicht. Der Vorbehalt muss zudem präzise begründet sein. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss den Umfang der vorbehaltenen Erhöhung in Franken oder Prozenten für jeden Anpassungsgrund einzeln angeben (Art. 18 VMWG).

MieterInnen können einen Mietzins-Vorbehalt nicht direkt bei der Vertragsunterzeichnung anfechten, sondern erst dann, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter den Betrag in der Reserve auflöst und die Miete damit erhöht. In diesem Fall können MieterInnen diese Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Mögliche Erhöhungsgründe für einen Mietzins-Vorbehalt sind:

- ▶ Ungenügende Verzinsung des Eigenkapitals (mangelnde Netto- oder Brutto-Rendite).
- ▶ Wertvermehrende Investitionen wurden noch nicht auf den Mietzins überwält.
- ▶ Die kostendeckende Bruttorendite (nur bei Neubauten) ist nicht erreicht.
- ▶ Der orts- und quartierübliche Mietzins ist nicht erreicht.
- ▶ Referenzzins, Kostenstand und Teuerung sind noch nicht an den aktuellen Stand angepasst. Achtung: Ist nur zulässig, wenn der Mietzins unverändert von den VormieterInnen übernommen wurde.

Die Erfahrung zeigt: Oft sind solche Vorbehalte rechtlich nicht durchsetzbar. Vorbehalte sind häufig reine Schutzbehauptungen, um MieterInnen von Senkungsbegehren abzuhalten.

Fristen und Termin für die ordentliche Kündigung

Im Mietvertrag werden Kündigungsfrist und Kündigungs-terminen für die sogenannte ordentliche Kündigung aufgeführt. Diese gelten auch für die Nebenräume wie Garagen oder Bastelräume, sofern diese mit der Wohnung zusam-

men gemietet worden sind.

Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist ist die Frist, die zwischen der Zustellung der Kündigung und dem Ende des Mietverhältnisses einzuhalten ist. Sie muss laut Gesetz bei Wohnungen mindestens drei Monate und bei Geschäftsräumen sechs Monate betragen. Im Mietvertrag kann man aber auch längere Kündigungsfristen vereinbaren. Kürzere Fristen sind nur beim Zahlungsverzug, der Kündigung wegen Pflichtverletzung, bei Konkurs der Mieterin bzw. des Mieters oder bei ganz schlimmen Mängeln möglich (siehe nachfolgend). Wer ausserterminlich aus einer Wohnung ausziehen will, muss NachmieterInnen suchen.

Will eine der Mietparteien ordentlich kündigen, so gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt (oder kürzer als die gesetzliche Frist abgemacht wurde), gilt die gesetzliche (Mindest-)Kündigungsfrist (Art. 266a, Abs. 1 OR). Diese beträgt:

- ▶ 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

Der Kündigungstermin ist der Tag am Ende der Kündigungsfrist, an dem das Mietverhältnis nach rechtzeitig zugesandter Kündigung aufhört. Spätestens an diesem Tag müssen die MieterInnen die Wohnung mit den Schlüsseln abgegeben. Häufig gelten Kündigungstermine «per Ende März und per Ende September» oder auch «per Ende März, Ende Juni und Ende September» oder gar «auf jedes Monatsende ausser auf Ende Dezember».

Kündigungstermin bei ordentlicher Kündigung: Grundsätzlich gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Fehlt dieser gilt der ortsübliche Kündigungstermin. Wo dieser fehlt, kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden. Weiter Informationen zu den ortsüblichen Terminen:

- ▶ Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht»
- ▶ www.mieterverband.ch Adressen Schlichtungsbehörden

Mindestdauer

Oft wird im Mietvertrag ein frühestmöglicher Kündigungstermin festgelegt unter dem Vermerk «erstmal kündbar auf ...». Dies ist zulässig und bedeutet, dass MieterInnen frühestens auf diesen Termin kündigen können. Will man als MieterIn schon früher, also ausserterminlich ausziehen, muss man eineN NachmieterIn suchen. Ist die Mindestdauer verstrichen, läuft das Mietverhältnis auto-

matisch weiter und es gelten die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine (siehe oben).

Befristetes 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). Vor Ablauf der abgemachten Befristung ist nur der ausserterminliche Auszug oder die Kündigung aus wichtigem Grund möglich. In Notsituationen bzw. wegen Härtegründen können MieterInnen spätestens 60 Tage vor dem Ende der Mietdauer ein Erstreckungsgesuch an die Schlichtungsstelle in Mietsachen einreichen und dort eine (meist nur kurze) Verlängerung beantragen.

Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

Begriff und Verbindlichkeit

Bei den Allgemeinen Vertragsbestimmungen handelt es sich um von den Verwaltungen oder Verbänden vorformulierte Vertragsbestimmungen, die den eigentlichen Mietvertrag und die gesetzlichen Bestimmungen ergänzen. Oft werden darin auch gesetzliche Bestimmungen zu den Rechten und Pflichten der Mietparteien aufgeschrieben.

Die AVB sind verbindlich, sofern sie im Mietvertrag erwähnt, bzw. als Bestandteil des Mietvertrages deklariert sind und die Mieterin bzw. der Mieter ein Exemplar davon erhalten hat. Die Unterzeichnung der AVBs ist nicht erforderlich. Die AVB enthalten oft das Kleingedruckte und erstrecken sich über mehrere Seiten. Trotzdem oder gerade deswegen empfiehlt es sich, die Bestimmungen aufmerksam durchzulesen. Enthalten die AVB Bestimmungen, die gegen das geltende Mietrecht verstossen, gelten diese nicht. Dazu gehört z.B. die 1-Prozent-Klausel wonach MieterInnen Reparaturen im Betrag von 1% der Nettomiete selber bezahlen müssen, weil das zum kleinen Unterhalt gehöre. Ungültig sind auch Nebenkostenpositionen, die nur in den AVB und nicht im Mietvertrag erwähnt sind.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses müssen MieterInnen wichtigen Bestimmungen keine Beachtung schenken. Sie

können den Vertrag unterschreiben und zuwarten. Sobald die Vermieterin bzw. der Vermieter eine Rechnung für solche Kosten schickt, können die MieterInnen sie zurückweisen. Auch etwa ein generelles Verbot der Untermiete ist nichtig und daher unbeachtlich.

Mietzinsdepot

In Mietverträgen wird regelmässig erwähnt, dass MieterInnen ein Mietzinsdepot zu leisten haben, und zwar vor Mietantritt. Bezahlt die Mieterin bzw. der Mieter das Depot nicht rechtzeitig ein, so kann die Vermieterin bzw. der Vermieter die Schlüsselübergabe verweigern.

Das Mietzinsdepot darf bei Wohnungen die dreifache Monatsmiete nicht übersteigen. Das Depot muss auf den Namen der Mieterin bzw. des Mieters auf einem Sperrkonto bei einer Bank hinterlegt werden. Es ist in der Regel vor Mietbeginn an die Bank zu überweisen. (Bei Geschäftsmieten ist die Höhe der Kautionsversicherung durch das Gesetz nicht beschränkt und wird oft in Form einer Bankgarantie oder Bürgschaft gestellt).

Immer häufiger wird für Kautionsversicherungen (Swisscaution) an Stelle des Depots geworben, damit die MieterInnen ihr Geld für bessere Zwecke verwenden können. Von solchen vermeintlichen Versicherungen rät der MV ab. Letztlich profitieren nur die VermieterInnen und die «Versicherung» davon. MieterInnen können nicht zum Abschluss einer Kautionsversicherung gezwungen werden. Sie können immer auf einem Sperrkonto bestehen (Art. 257e OR).

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch