

Überblick über das Mietrecht in der Schweiz

Einführung

Beim Schweizer Mietrecht handelt es sich um Privatrecht und es gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit. Allerdings wurden, um den Mieter - als schwächere Partei - zu schützen, wesentliche Normen als zwingend erklärt.

Inhalt

- Überblick über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
- in der Schweiz
- inkl. gesetzliche Grundlagen

Begriffe

- Mietvertrag
 - vertragliche Einigung zwischen Mieter und Vermieter, wobei
 - sich der Vermieter verpflichtet dem Mieter eine Sache zu überlassen
 - der Mieter dafür ein Entgelt leistet
- Wohnraum
 - Raum (d.h. abgeschlossene Räumlichkeit)
 - der durch den Mietvertrag zum Wohnen bestimmt wurde
- Geschäftsraum
 - Raum (d.h. abgeschlossene Räumlichkeit)
 - der durch den Mietvertrag zur Benützung zu Geschäftszwecken bestimmt wurde
- Familienwohnung
 - Wohnung / Haus
 - welches einem verheirateten Ehepaar (und evtl. seinen Kindern) als Wohnsitz dient
- Mangel
 - Abweichung des Ist-Zustandes vom vereinbarten Soll-Zustand
 - vgl. Mängel
- Mietzins
 - Entgelt für die Benützung der Mietsache
 - darf nicht missbräuchlich sein (vgl. Festsetzung des Mietzinses)
 - Bruttomietzins = Nettomietzins + Nebenkosten
- Nebenkosten
 - sämtliche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängende Kosten (z.B. Heizkosten)
 - vgl. Festsetzung des Mietzinses
- Untermiete
 - Mieter vermietet das Mietobjekt an einen Untermieter weiter
 - grundsätzlich erlaubt, wobei gewisse Regeln einzuhalten sind (vgl. Untermiete)
- Nachmieter
 - der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt ausserterminlich (d.h. ohne Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine) zurückzugeben
 - er haftet dann grundsätzlich bis zum nächsten Kündigungstermin für den Mietzins
 - er wird von der Haftung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter vorschlägt

- Befristetes Mietverhältnis
 - Mietverhältnis endet mit Ablauf der vereinbarten Dauer, Eintritt des vereinbarten Termins oder Eintritt des vereinbarten Ereignisses
 - ausserordentliche Kündigung möglich
- Unbefristetes Mietverhältnis
 - Mietverhältnis hat keinen Endtermin, sondern wird erst mittels ordentlicher oder ausserordentlicher Kündigung beendet.
- Kündigung
 - ordentliche Kündigung
 - Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine
 - ausserordentliche Kündigung
 - Kündigung ohne Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine
 - vgl. Auflösung des Mietverhältnisses
- Anfechtung der Kündigung
 - verstösst eine Kündigung gegen Treu und Glauben, ist sie missbräuchlich und kann angefochten werden
 - Anfechtung erfolgt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde
 - vgl. Kündigungsschutz
- Erstreckung
 - wird ein Mietverhältnis mittels Kündigung beendet, kann der Mieter eine Erstreckung (sprich Verlängerung) des Mietverhältnisses beantragen
 - Erstreckungsbegehren sind bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einzureichen
 - vgl. Kündigungsschutz

Gesetzliche Grundlagen

- Obligationenrecht Allgemeiner Teil (OR 1 - 183)
- Mietrecht (OR 253 ff.)

Abschluss des Mietvertrages

- **vertragliche Einigung zwischen Vermieter und Mieter**
 - keine Formvorschriften
 - Vertragspartei kann eine / mehrere natürliche oder juristische Person/en sein
- **Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen**
 - Überlassung zum Gebrauch heisst
 - Mieter darf die Sache benützen
 - muss die Sache sorgfältig gebrauchen
 - hat auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen
 - haftet nicht für normale Abnutzung
 - hat kleine Ausbesserungen und Reparaturen selber vorzunehmen
 - Vermieter muss Mängel am Mietobjekt beheben (vgl. Mängel)
 - Dauer des Miete
 - bestimmte Dauer (sog. echt befristetes Mietverhältnis)
 - endet ohne Kündigung
 - z.B. „Das Mietverhältnis dauert bis Ende März 2012 und endet dann ohne weiteres.“
 - wird es stillschweigend fortgesetzt, handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis

- kann durch ausserordentliche Kündigung beendet werden
- unbestimmte Dauer
 - mit Mindestdauer (sog. unecht befristetes Mietverhältnis)
 - z.B. „Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende jedes Monats gekündigt werden, jedoch frühestens per Ende März 2012.“
 - endet durch ordentliche Kündigung
 - eine ausserordentliche Kündigung ist auch während der Mindestdauer möglich
 - ohne Mindestdauer (sog. unbefristetes Mietverhältnis)
 - z.B. „Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende jedes Monats gekündigt werden.“
 - endet durch ordentliche oder ausserordentliche Kündigung
- keine Höchstdauer
- vgl. Auflösung des Mietverhältnisses
- vgl. Kündigungsschutz
- vgl. Rückgabe des Mietobjektes
- **Mieter verpflichtet sich dafür, Mietzins zu bezahlen**
 - Überlassung ohne Entgelt: Gebrauchsleihe nach OR 305 ff.
 - Mietzins muss bestimmt oder bestimmbar sein
 - Mietzins kann grundsätzlich frei vereinbart werden, wobei er nicht missbräuchlich sein darf (vgl. Festsetzung des Mietzinses)

Regeln zum Mieterschutz (nicht abschliessend)

- Vermieter darf keine mangelhaften Wohn- oder Geschäftsräume vermieten (OR 256); ansonsten stehen dem Mieter verschiedene Möglichkeiten (vgl. Mängel) zu
- Vermieter hat eine Auskunftspflicht über:
 - altes Rückgabeprotokoll (OR 256a Abs. 1)
 - Höhe des vorangegangenen Mietzinses (OR 256a Abs. 2)
- Vermieter darf dem Mieter als Nebenkosten nur Kosten verrechnen, welche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und besonders vereinbart wurden (OR 256b und 257a Abs. 2)
- Vermieter von Wohnräumen darf höchstens drei Monatszinse als Sicherheit (Depot) verlangen und diese auf einem Sparkonto auf den Namen des Mieters hinterlegen (OR 257e)
- grundsätzlich darf der Mieter das Mietobjekt untervermieten (vgl. Untermiete)
- Vermieter (und Mieter) haben Mindestkündigungsfristen einzuhalten, wobei der Mieter grundsätzlich das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben darf (vgl. Rückgabe des Mietobjektes)
- Vermieter (und Mieter) können nur ausserordentlich kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten wurden
- Vermieter hat zur Kündigung ein amtliches Formular zu verwenden
- Vermieter einer Familienwohnung hat beiden Ehegatten eine separate Kündigung zuzustellen

Mängel

- Mängelarten
 - schwerer Mangel: dem Mieter kann es nicht zugemutet werden, im Mietobjekt zu verbleiben
 - mittlerer Mangel: weder ein schwerer noch ein kleiner Mangel

- kleiner Mangel: kleine Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter selber zu besorgen
- Rechte des Mieters (sofern es sich nicht um einen kleinen Mangel handelt und / oder der Mieter den Mangel selber verschuldet hat)
 - Beseitigungsanspruch
 - Mietzinsherabsetzungsanspruch
 - Mietzinshinterlegungsanspruch
 - Schadenersatzanspruch
 - Ersatzvornahmerecht (nur bei mittlerem Mangel)
 - Kündigungsrecht (nur bei schwerem Mangel)

Festsetzung des Mietzinses

- Missbräuchlichkeit des Mietzinses
 - es gibt zwei Methoden zur Bestimmung, ob der Mietzins missbräuchlich ist
 - absolute Methode
 - per einen bestimmten Stichtag wird festgelegt, ob der Mietzins missbräuchlich ist oder nicht
 - massgebend ist
 - dass nur ein angemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt werden darf resp.
 - nur eine kostendeckende Bruttorendite resp.
 - nur ein Mietzins im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit
 - relative Methode
 - Überprüfung, ob der Mietzins seit der letzten massgeblichen Festlegung missbräuchlich geworden ist
 - Beurteilung erfolgt anhand der sog. relativen Kriterien
 - Veränderung des Referenzzinssatzes
 - Entwicklung der Teuerung
 - allgemeine Kostensteigerungen
 - wertvermehrende Investitionen durch den Vermieter
- Anfechtung des Anfangsmietzins
 - Voraussetzungen zur Anfechtung
 - Abschluss eines neuen Mietvertrages
 - infolge einer persönlichen Notlage **oder** infolge von Wohnungsmangel **oder** bei erhebliche Erhöhung des Mietzinses (ab ca. 10%)
 - in gewissen Kantonen (Zug, Freiburg, Waadt, Genf, ...) ist bei Mietverträgen über Wohnräume ein amtliches Formular zu verwenden
 - Anfangsmietzins ist missbräuchlich
 - Verfahren
 - Klage innert 30 Tagen seit Übernahme bei der zuständigen Schlichtungsbehörde
- Anfechtung einer Mietzinserhöhung
 - Voraussetzungen für eine gültige Mietzinserhöhung
 - Erhöhung muss auf einem amtlichen Formular angezeigt werden
 - Erhöhung muss klar und verständlich begründet sein
 - Erhöhung kann nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist (+ 10 Tage) sowie auf den nächsten Kündigungstermin angezeigt werden
 - neuer Mietzins darf nicht missbräuchlich sein
 - Verfahren
 - Anfechtung der Mietzinserhöhung innert 30 Tage seit Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde

- Mietzinsherabsetzung
 - der Mieter kann im laufenden Mietverhältnis eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn
 - sich die Berechnungsgrundlagen wesentlich geändert haben (z.B. Senkung des Referenzzinssatzes um ¼ Prozent)
 - der Vermieter die Herabsetzung nicht mit anderen Mietzinskriterien (z.B. Teuerung oder allgemeine Kostensteigerungen) kompensieren kann
 - Verfahren
 - Mieter hat schriftlich ein Herabsetzungsbegehren zu stellen
 - Vermieter hat innert 30 Tagen Stellung zu nehmen
 - lehnt der Vermieter das Begehren ab oder nimmt keine Stellung, kann der Mieter wiederum innert 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde Klage einleiten
- Nebenkosten
 - sämtliche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängende Kosten (z.B. Heizkosten, Hauswartung, Wasser- und Abwasserkosten, Allgemestrom, etc.).
 - Keine Nebenkosten sind:
 - Verbraucherkosten
 - Kosten, die direkt beim Mieter anfallen
 - sind vom Mieter zu tragen
 - Beispiele: Stromkosten für Geräte im Mietobjekt, Telefonkosten, Kehrrichtsackgebühren, Gebühren zur Führung eines Gewerbes
 - die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben
 - Kosten, welche aufgrund des Eigentums des Vermieters an der Sache entstehen
 - sind vom Vermieter zu tragen
 - Beispiele: Grundsteuern, Grundpfandzinse, verbrauchsunabhängige Kehrrichtgebühren, Erschliessungsbeiträge
 - Aufwendungen für Reparaturen und Ersatzanschaffungen
 - dienen der Erhaltung des vertragsgemässen Zustandes
 - Achtung: Wartungs- und Kontrollarbeiten sind nebenkostenfähig!
 - der Vermieter kann Nebenkosten (zusätzlich zum Nettomietzins) verlangen, wenn
 - Position nebenkostenfähig ist (vgl. oben „keine Nebenkosten sind“)
 - Nebenkostenposition muss besonders vereinbart worden sein
 - klare und konkrete Bezeichnung der einzelnen Positionen im Mietvertrag
 - Nebenkostenposition muss tatsächlich existieren
 - Zahlungsarten
 - Akontozahlungen
 - Vereinbarung eines bestimmten Betrages (pro Monat/Quartal)
 - Vermieter muss jährlich über die Nebenkosten abrechnen
 - Mieter hat den Saldo zu begleichen resp. erhält diesen zurück
 - Pauschalzahlungen
 - Vereinbarung eines bestimmten Betrages (pro Monat/Quartal)
 - Betrag muss dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre entsprechen
 - mit Bezahlung des Betrages sind die Nebenkosten beglichen (keine Abrechnung nötig)
 - Direktzahlungen
 - Mieter bestellt und bezahlt Nebenkostenposition selber
 - Heiz- und Nebenkostenabrechnung
 - Vermieter muss bei Akontozahlungen jährlich abrechnen
 - Mieter hat das Recht in die Belege beim Vermieter Einsicht zu nehmen
 - als übliche Ansätze für Verwaltungskosten gilt eine Pauschale von 3 bis 5 %

- der Verteilschlüssel für die Aufteilung der Nebenkosten auf die einzelnen Mieter hat angemessen zu sein
 - z.B. nach Flächen oder Rauminhalt
 - unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Coiffeurgeschäft und Wohnungen) ist Rechnung zu tragen
 - kein Anspruch der Mieter auf Ermittlung des individuellen Verbrauchs
- Nachforderungen aufgrund zu tiefer Akontozahlungen sind grundsätzlich zulässig

Untermiete

- Untermiete ist grundsätzlich erlaubt und der Untermietvertrag kommt ohne Zustimmung des Vermieters zustande
- allerdings hat der Mieter die Zustimmung vom Vermieter **vorgängig** einzuholen
 - formlos möglich
 - vertraglich kann Schriftformerfordernis vereinbart werden
- Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn
 - Mieter sich weigert Untermietkonditionen bekanntzugeben
 - Untermietsbedingungen missbräuchlich sind
 - Untermietzins darf nicht übermässig hoch sein
 - Zuschlag für Zusatzleistungen des Untervermieters (z.B. Möblierung) ist zulässig
 - Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen
 - Generalklausel
 - z.B. erheblich stärkere Abnutzung durch Untermieter, wenn der Untermieter mehr Publikumsverkehr hat als der (Haupt)mieter
 - Untermieter das Mietobjekt vertragswidrig gebraucht
 - Untermieter darf die Mietsache nicht anders gebrauchen als der Mieter
- Unbewilligte Untermiete
 - Vermieter kann ordentlich kündigen
 - Vermieter kann (nach erfolgter Abmahnung) ausserordentlich gemäss OR 257f kündigen
- bei Untermiete nach erfolgter Zustimmung resp. bei Fehlen eines Verweigerungsgrundes kann der Mieter unbeschränkt untervermieten

Auflösung des Mietverhältnisses

- bei unbefristeten Mietverhältnissen
 - mittels ordentlicher oder ausserordentlicher Kündigung
- ein befristetes Mietverhältnis endet automatisch mit Fristablauf
 - vor Fristablauf ist nur eine ausserordentliche Kündigung möglich
- bei einem befristeten und einem unbefristeten Mietverhältnis kann der Mieter das Mietobjekt vorzeitig (d.h. ohne Einhaltung der vertraglichen Mindestdauer resp. der Kündigungsfristen und -termine) zurückgeben: vgl. Rückgabe des Mietobjektes
- ordentliche Kündigung
 - Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine
 - Kündigungsfristen (vertragliche **Verlängerung** möglich):
 - Mindestfrist bei Geschäftsräumen (zum Begriff vgl. oben): 6 Monate
 - Mindestfrist bei Wohnräumen (zum Begriff vgl. oben): 3 Monate
 - Kündigungstermine (vertragliche **Abänderung** möglich):

- Gesetzlicher Kündigungstermin bei Geschäftsräumen: Ortsgebrauch, d.h. im Bezirk Zürich 31. März und 30. September
 - Gesetzlicher Kündigungstermin bei Wohnräumen: Ortsgebrauch, vgl. oben
 - eine frist- oder terminwidrige Kündigung entfaltet ihre Wirkung auf den nächstmöglichen Termin
- ausserordentliche Kündigung
 - Kündigungsgründe sind im Gesetz geregelt
 - sind die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Kündigung unwirksam
 - möglicher Kündigungsgrund beider Parteien
 - aus wichtigen Gründen (OR 266g)
 - möglicher Kündigungsgrund des Mieters
 - bei Eintritt von schweren Mängeln am Mietobjekt (OR 259b lit. a)
 - mögliche Kündigungsgründe des Vermieters
 - bei Zahlungsrückstand des Mieters (OR 257d)
 - bei fehlender Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter (OR 257f Abs. 3 und 4)
 - bei Konkurs des Mieters (OR 266h)
 - möglicher Kündigungsgrund der Erben des Mieters
 - bei Tod des Mieters (OR 266i)
- Form und Inhalt einer Kündigung durch den Vermieter
 - Vermieter hat ein amtliches Formular zu verwenden
 - Vermieter oder dessen Stellvertreter hat eigenhändig zu unterzeichnen
 - bei einer Familienwohnung muss der Vermieter den Ehegatten je ein Kündigungsformular separat zustellen (OR 266n)
 - Bezeichnung der Person, an welche die Kündigung gerichtet ist (allenfalls mit Vertretungsverhältnis)
 - Bezeichnung der Person, welche die Kündigung ausspricht (allenfalls mit Vertretungsverhältnis)
 - Bezeichnung der Mietsache
 - unbedingte und vorbehaltlose Erklärung, dass das Mietverhältnis aufgelöst wird
 - Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gekündigt wird (z.B. per Ende März)
 - die Kündigung muss erst auf Verlangen des Empfängers begründet werden
- Form und Inhalt einer Kündigung durch den Mieter
 - Mieter hat schriftlich zu kündigen
 - Mieter oder dessen Stellvertreter hat eigenhändig zu unterzeichnen
 - bei einer Familienwohnung haben beide Ehegatten der Kündigung zuzustimmen (OR 266m)
 - zum Inhalt vgl. oben: Form und Inhalt einer Kündigung durch den Vermieter
- Zugang der Kündigung
 - eine Kündigung entfaltet ihre Wirkung erst, wenn sie beim Empfänger eingetroffen resp. in dessen Machtbereich gelangt ist
 - wird die Kündigung per eingeschriebener Post zugestellt, gilt als Zugang grundsätzlich der Tag, an dem die Sendung erstmals auf der Post abgeholt werden kann
 - der Fristenlauf für die Anfechtung nach OR 273 beginnt allerdings mit dem effektiven Empfang resp. bei Nichtabholen innerhalb der postalischen Zustellfrist mit Ablauf der 7-tägigen Abholfrist (sog. Zustellfiktion)

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

- Anfechtung der Kündigung
 - Grundsätzlich sind Kündigungen zulässig, wenn sie einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entsprechen.
 - Nicht zulässig sind Kündigungen, die gegen Treu und Glauben verstossen.
 - Verfahren
 - Anfechtung der Kündigung innert 30 Tage ab Erhalt
 - bei der zuständigen Schlichtungsbehörde
- Erstreckung des Mietverhältnisses
 - Der Mieter kann eine Erstreckung (resp. Verlängerung) des Mietverhältnisses beantragen, wenn er für die Suche nach zumutbaren Ersatzlokalitäten mehr Zeit braucht, als ihm bis zur Vertragsbeendigung noch zur Verfügung stehen würde.
 - bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen möglich
 - Verfahren bei Auflösung des Mietverhältnisses mittels Kündigung durch den Vermieter
 - Stellung des Erstreckungsbegehrens innert 30 Tagen ab Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde
 - Verfahren bei Auflösung des Mietverhältnisses infolge Fristablauf (befristetes Mietverhältnis)
 - Stellung des Erstreckungsbegehrens spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der zuständigen Schlichtungsbehörde

Rückgabe des Mietobjektes

- vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes
 - Mieter will das Mietobjekt ohne Einhaltung der vertraglichen Mindestdauer resp. der Kündigungsfristen und -termine zurückgeben
 - Vermieter hat die Pflicht das Mietobjekt zurückzunehmen
 - grundsätzlich haftet aber der Mieter bis zum Ende des befristeten Mietverhältnisses resp. dem nächstmöglichen Kündigungstermin für die Mietzinse inkl. Nebenkosten
 - der Mieter wird von seiner Haftung befreit, wenn
 - er dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt
 - der Ersatzmieter bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen
- ist das Mietverhältnis gekündigt resp. kurz vor Ablauf der Befristung hat der Vermieter ein Besichtigungsrecht
- Zeitpunkt der Rückgabe
 - spätestens am letzten Tag der Mietdauer
 - andere vertragliche Regelung möglich
- Zustand der Mietsache bei Rückgabe
 - in dem Zustand, in welchem die Mietsache bei Mietantritt übergeben wurde
 - ausgenommen sind Erneuerung oder Änderungen an der Mietsache, welche der Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt hat
 - normale, durch den vertragsgemässen Gebrauch entstandene Abnutzung ist zulässig
 - bei übermässiger Abnutzung oder Beschädigungen haftet der Mieter für die Reparatur oder Minderwert der Sache, sofern ihn ein Verschulden daran trifft
 - kleinere Ausbesserungen und Reparaturen müssen vom Mieter erledigt sein
- Vorgehen bei Mängel, für welche der Mieter einzustehen hat
 - Vermieter hat (zu Beweis Zwecken) ein Abgabeprotokoll über den Zustand des Mietobjektes zu erstellen; evtl. Aufnahme eines amtlichen Befundes

- Vermieter hat sofort (d.h. innert Tagen) gegenüber dem Mieter die Mängel zu rügen, für welche dieser einzustehen hat
- versteckte Mängel müssen „sofort“ nach Entdeckung gemeldet werden
- versäumt der Vermieter die rechtzeitige Mängelrüge verwirkt er dadurch seine Schadenersatzansprüche