

Korrespondenz, Fristen und Termine im Mietrecht

Mieter*innen kommunizieren aus verschiedenen Gründen mit der Vermieterschaft und es kann zu Eingaben an die Schlichtungsbehörden und weiteren Instanzen kommen. Nachfolgend werden die wichtigsten Fragen rund um die Form der Mitteilung, Zustellung, Fristen und Termine behandelt.

Mitteilungen zwischen Mieter*innen und Vermieterschaft

Zustellung per Einschreiben

Rechtlich bedeutsame Mitteilungen sollten Sie als Mieter*in per Einschreiben versenden. Dann haben Sie einen Beweis, dass und wann Sie diese verschickt haben. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Sie eine Frist wahren müssen. Bewahren Sie die Einschreibe-Quittung mit der Sendungsnummer auf! Ist für eine bestimmte Handlung im Mietvertrag die eingeschriebene Form verlangt, so halten Sie sich mit Vorteil daran.

Die Post bestätigt mit der Einschreibe-Quittung nur das Datum der Aufgabe. Auf der Website der Post können Sie im Fenster «Sendungsverfolgung» mit der auf der Einschreibe-Quittung erwähnten Sendungsnummer herausfinden, wann der Brief angekommen ist und entgegengenommen wurde (www.post.ch). Es kann sich lohnen, diese Angaben auszudrucken und ebenfalls aufzubewahren. In jedem Fall sollten Sie von allen Briefen eine Kopie behalten.

Persönliche Abgabe

Anstatt per Einschreiben können Sie eine wichtige, schriftliche Mitteilung (Kündigung, Senkungsbegehren etc.) der Vermieterschaft auch persönlich überbringen. Sie sollten sich den Erhalt von der *dem Empfänger*in schriftlich quittieren lassen (Datum und Unterschrift), am besten auf der Kopie des Schriftstückes.

E-Mails und Telefonate

Oft ist es am einfachsten, der Vermieterschaft oder der Liegenschaftsverwaltung eine E-Mail zu senden. In der Regel genügt das, insbesondere wenn der Empfang bestätigt wird. Wo das Gesetz ausdrücklich Schriftlich-

keit vorschreibt, etwa bei einer Kündigung oder Androhung der Mietzinshinterlegung, ist ein eingeschriebener Brief jedoch zwingend. Schriftlichkeit im Sinne des Gesetzes bedeutet nämlich: handschriftlich unterschrieben.

Unsicher sind Telefonanrufe, da sich später weder Zeitpunkt noch Inhalt nachweisen lassen. Eine Möglichkeit ist, telefonische Zusagen der Vermieterschaft mit eingeschriebenem Brief zu bestätigen.

Der Zeitpunkt des Empfangs zählt

Empfang massgebend, nicht Poststempel

Kündigungen und Begehren um Anpassung des Mietzinses an einen tieferen Referenzzinssatz müssen jeweils vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterschaft eintreffen. Dasselbe gilt für Kündigungen durch die Vermieterschaft. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch die Vermieterschaft müssen der Mieterschaft auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden, das sogar spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei dieser eintreffen muss. Bei all diesen Mitteilungen ist also nicht das Datum des Poststempels massgebend, sondern das des Empfangs. Sie sind sogenannt «empfangsbedürftig».

Beispiel Wohnungskündigung

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

Zum besseren Verständnis: Mietzinserhöhungen und -senkungen sind Vertragsänderungen. Sie sind deshalb grundsätzlich nur auf einen Kündigungstermin hin möglich. Zudem muss die Kündigungsfrist eingehalten werden.

Beispiel Mietzinserhöhung

- | | |
|--|---------------------|
| - Versand des Mitteilungsformulars durch Vermieterschaft | 10. Juni |
| - Formular muss spätestens bei Mieterschaft sein | 20. Juni |
| - Kündigungsfrist beginnt | 1. Juli |
| - Kündigungsfrist läuft | mindestens 3 Monate |
| - Änderung wird wirksam | 1. Oktober |

Aber aufgepasst: Erhält die*der Empfänger*in eine solche Mitteilung später, ist sie nicht einfach ungültig, sondern wird auf den nächstfolgenden Termin wirksam.

Zeitpunkt des Empfangs

Die Frage, wann eine rechtlich bedeutsame Mitteilung zugestellt wurde, ist somit entscheidend. Am klarsten ist das, wenn die Post eine eingeschriebene Sendung der*dem Empfänger*in, einer*einem Angestellten oder Haushaltsangehörigen persönlich übergeben kann. Dann gilt diese im Zeitpunkt der Übergabe als zugestellt.

Ist beim ersten Zustellversuch durch die Post hingegen niemand anwesend, legt diese eine Abholungseinladung in den Briefkasten. Darauf ist festgehalten, ab welchem Datum die Sendung bei der Post erstmals abgeholt werden kann und bis zu welchem Datum diese zur Abholung bereitliegt.

In diesem Fall gilt die Sendung dann als zugestellt, wenn sie erstmals am Postschalter abgeholt werden kann. Wird eine Abholungseinladung also beispielsweise am Freitag in den Briefkasten gelegt und die Post ist am Samstag geöffnet, so gilt der Samstag als Empfangsdatum. Bei Liegenschaftsverwaltungen, die am Samstag nicht arbeiten, ist in diesem Fall hingegen von einer Zustellung am folgenden Montag auszugehen.

Eine Ausnahme gilt für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch die Vermieterschaft. Solche Sendungen gelten laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung erst dann als zugestellt, wenn sie die Empfänger*innen wirklich auf der Post abholen, spätestens aber bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist der Post. Dieselbe Zustellregel gilt für eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung durch die Vermieterschaft, wenn die Mieterschaft mit Mietzins- oder Nebenkostenzahlungen im Rückstand ist.

«Unerfreuliche» eingeschriebene Briefe einfach nicht abzuholen, ist keine gute Idee. Diese gelten nämlich trotzdem als zugestellt, je nach Art der Mitteilung entweder am erstmöglichen Abholtag oder bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist.

Frist zur Anfechtung vor Schlichtungsbehörde

Sich gegen eine Kündigung wehren

Wenn Sie als Mieter*in eine Kündigung erhalten, können Sie diese innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten und/oder ein Begehren um Mieterstreckung stellen. Auch eine Mietzinserhöhung können Sie innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Dabei stellt sich die Frage, wann diese Fristen zu laufen beginnen.

Die Frist zur Anfechtung einer Kündigung und/oder Einreichung eines Erstreckungsbegehrens bei der Schlichtungsbehörde läuft ab dem Tag nach Empfang. Nehmen Sie als Mieter*in die Mitteilung beim ersten Zustellversuch durch die Post entgegen, ist es einfach: Dann beginnt die Frist am Tag nach der Entgegennahme zu laufen und endet ab dann gezählt am 30. Tag.

Sind Sie als Mieter*in bei der ersten Zustellung der Kündigung nicht anwesend und finden Sie bei Ihrer Rückkehr eine Abholungseinladung in Ihrem Briefkasten, gilt die Kündigung am ersten Tag, an dem sie auf der Post abholbar war, als zugestellt. Am Tag danach beginnt die 30-tägige Frist zu laufen.

Mietzinserhöhung anfechten

Bei Mietzinserhöhungen beginnt die Frist erst am Tag nach der effektiven Entgegennahme oder nach dem letzten Tag der siebentägigen Abholfrist zu laufen.

Eingang bei der Schlichtungsbehörde:

Poststempel massgebend

Eine Kündigungsanfechtung, ein Erstreckungsbegehren oder die Anfechtung einer Mietzinserhöhung muss spätestens am letzten Tag der Frist bei der Post aufgegeben werden. Dabei ist das Datum der Postaufgabe massgebend. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag, eidgenössischen oder kantonalen Feiertag, so läuft die Frist am ersten darauffolgenden Werktag ab, das heisst die Eingabe muss spätestens dann bei der Post aufgegeben werden (Art. 142 ZPO). Dieselbe Regel gilt für andere Eingaben an die Schlichtungsbehörde.

Anfechtungen von Kündigungen und alle anderen Eingaben an die Schlichtungsbehörde und an Gerichte sollten aus Beweisgründen persönlich gegen Empfangschein überbracht oder per Einschreiben verschickt werden.

Fristen und Termine im Detail

Alle Regeln über den Zustellungszeitpunkt und den Fristenlauf stehen in keinem Gesetz, sondern beruhen auf Urteilen des Bundesgerichts. Da dieses seine Praxis auch wieder einmal ändern kann, empfiehlt es sich, Fristen nicht bis zum letzten Tag auszureizen.

Ordentliche Kündigung

Die Kündigungsfrist muss laut Gesetz bei Wohnungen mindestens drei Monate und bei Geschäftsräumen sechs Monate betragen. Im Mietvertrag können auch längere Kündigungsfristen vereinbart werden. Kürzere Fristen sind nur beim Zahlungsverzug, der Kündigung wegen Pflichtverletzung, bei Konkurs der Mieterschaft oder bei ganz schlimmen Mängeln möglich (siehe nachfolgend).

Der Kündigungstermin ist der Tag, am dem das Mietverhältnis nach rechtzeitig zugesandter Kündigung aufhört. Spätestens an diesem Tag muss die Wohnung mit den Schlüsseln abgegeben werden. Welche Kündigungstermine gelten, kommt auf die Art der Kündigung an. Genaue Angaben zu den ortsüblichen Kündigungsterminen finden sich in der «mietrechtspraxis»-Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht» oder auf www.mietrecht.ch.

Voraussetzung und Begründung

Es kann grundsätzlich immer und ohne Begründung gekündigt werden. Die*der Empfänger*in kann jedoch nachträglich eine Begründung verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR) und sich gegen die Kündigung wehren

Kündigungsfrist

Im unbefristeten Mietverhältnis 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):

- 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

Im unbefristeten Mietverhältnis gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Wenn dieser fehlt, gilt der

ortsübliche Kündigungstermin. Wo dieser fehlt, kommen die gesetzlichen Kündigungstermine zum Zug (Art. 266c und 266d OR). Für Wohn- und Geschäftsräume fällt der Kündigungstermin jeweils auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer.

Beispiel

- Ein unbefristetes Wohnmietverhältnis hat am 1. Februar begonnen. Es kann jeweils auf den 30. April, den 31. Juli, den 31. Oktober oder den 31. Januar gekündigt werden.
- Hat das Wohnmietverhältnis am 12. Mai begonnen, kann es auf den 11. August, den 11. November, den 11. Februar oder den 11. Mai gekündigt werden.

Für möblierte Zimmer fällt der Kündigungstermin (ohne andere vertragliche Vereinbarung) jeweils auf das Ende einer einmonatigen Kündigungsfrist.

Beispiel

- Ein Mietverhältnis über ein möbliertes Zimmer hat am 10. August begonnen. Es ist kündbar per 9. September, 9. Oktober, 9. November etc.

Siehe dazu auch folgende Dokumente zum Herunterladen:

- Adressen der Schlichtungsbehörden: www.mieterverband.ch/url/schlichtung
- Musterbrief: Hinweis falscher Termin: www.mieterverband.ch/url/falscher-zeitpunkt
- Merkblatt Anfechtung Mietzinserhöhung: www.mieterverband.ch/url/mietzinserhoehung

Rechtzeitiger Empfang

Die ordentliche Kündigung muss rechtzeitig, das heisst spätestens einen Tag vor Beginn der Kündigungsfrist empfangen werden, damit sie auf den nächsten Kündigungstermin wirksam wird. Trifft die Kündigung später ein, gilt sie dennoch, aber erst auf den nächstfolgenden Termin.

Beispiel (für Wohnräume)

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

Mindestdauer

Oft wird im Mietvertrag ein frühestmöglicher Kündigungstermin festgelegt («erstmalig kündbar auf ...»). Dies ist zulässig. Ist die Mindestdauer verstrichen, läuft das Mietverhältnis automatisch weiter und es gelten die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine.

Anfechtungsfrist

Mieter*innen können die Kündigung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und/oder eine Erstreckung verlangen (Art. 271 und 271a Abs. 1 OR).

Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen. Wer auf Nummer sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert 20 Tagen ab Abholung der Mitteilungen die Schlichtungsbehörde in Mietsachen.

Ausserterminlicher Auszug

Mietzinshaftung bis Vertragsübernahme durch Nachmieter*innen

Mieter*innen können auch ausserterminlich ausziehen, wenn sie der Vermieterschaft auf ein bestimmtes Datum mindestens eine zahlungsfähige und zumutbare Nachmieterschaft anbieten, die bereit ist, den Mietvertrag ab dann zu übernehmen. Dann spielen die gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsbestimmungen keine Rolle. Die ausziehende Mieterschaft ist ab Vertragsübernahme der Nachmieterschaft befreit, sobald diese den Vertrag unterzeichnet hat. Die Vermieterschaft hat ungefähr 10 bis 30 Tage Zeit, die Angaben der Nachmieterschaft zu prüfen (bei Geschäftsräumen ca. 30 Tage). Für diese Zeit müssen ausziehende Mieter*innen die Miete bezahlen.

Beispiel

- | | |
|--|---------|
| - Mitteilung des vorzeitigen Auszugs | 1. Mai |
| - Meldung von Nachmieter*innen | 5. Mai |
| - Frist zur Prüfung bis ca. | 19. Mai |
| - Ausgewählte Nachmieterschaft unterzeichnet den Vertrag per 1. Juni | 22. Mai |
| - Ehemalige Mieterschaft aus dem Vertrag entlassen per | 31. Mai |

Frist für Mietzinshaftung ohne Nachmieterschaft

Lehnt die Vermieterschaft die Nachmieterschaft ohne berechtigte Gründe ab, ist die ausziehende Mieterschaft auf den Zeitpunkt befreit, auf den die*der Interessent*in die Wohnung übernommen hätte. Die Wohnungsschlüssel sollten spätestens auf diesen Zeitpunkt abgegeben werden. Im Streitfall ist durch die Schlichtungsbehörde zu klären, bis wann die Miete bezahlt werden muss. Eine Klage an die Schlichtungsbehörde macht meist erst Sinn, wenn die Mieterschaft auch die Schlussrechnung erhalten hat. Soll diese auch bestritten werden, können beide strittige Themen mit einer Klage auf Herausgabe des Depots kombiniert werden. Grundsätzlich empfiehlt sich in diesen Fällen eine Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband.

Findet sich keine valable Nachmieterschaft, haftet die Mieterschaft für die Mietzinse längstens bis zum nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin ab erster Mitteilung des ausserterminlichen Auszugs unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist.

Beispiel:

Wir gehen hier davon aus, dass der betreffende Mietvertrag jeweils auf Ende März und Ende September ordentlich gekündigt werden kann, wie das beispielsweise in Zürich üblich ist. Enthält der Mietvertrag andere Kündigungstermine, ist auf diese abzustellen. Stehen keine Kündigungstermine im Mietvertrag, sind die ortsüblichen massgebend (www.mieterverband.ch/mv/schlichtung)

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - Mitteilung vorzeitiger Auszug | 5. Mai |
| - Keine NachmieterInnen gefunden | |
| - Ordentliche Kündigungsfrist | 3 Monate |
| - Kündigungstermin | Ende Sept. |
| - Haftung für Mietzinse | 30. Sept. |

Kündigung bei Zahlungsverzug der Mieterschaft

Voraussetzung

Sind Mieter*innen mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder geschuldeter Nebenkosten) im Rückstand, kann die Vermieterschaft eine Zahlungsfrist ansetzen und androhen, dass bei unbenütztem 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 Fristansetzung hat die Vermieterschaft den ausstehenden Betrag zu nennen und muss auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlt Mieterschaft innerhalb der gesetzten Frist nicht, kann die Vermieterschaft 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 Mietzinzahlung | bis 5. Mai |
| - Mahnung (mit Zahlungsfrist) | 6. Mai |
| - Frist beginnt bei Abholung | 7. Mai |
| - Frist läuft | mindestens 30 Tage |
| - Frist endet ohne Zahlung | 6. Juni |
| - Kündigung wird versandt | 7. Juni |
| - Kündigungsfrist beginnt | 8. Juni |
| - Kündigungsfrist läuft | mindestens 30 Tage |
| - Frist endet | 8. Juli |
| - Zulässiger Kündigungstermin | 31. Juli |

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung wegen Zahlungsverzug innert 30 Tagen nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie die Kündigung nicht akzeptiert, sei dies, weil die Fristen und Formalitäten nicht eingehalten sind oder weil die Kündigung unverhältnismässig ist. Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen. Wer auf Nummer sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert 20 Tagen ab Abholung der Mitteilung an die Schlichtungsbehörde.

Kündigung durch die Erben bei Tod von Mieter*innen

Stirbt die Mieterschaft, geht das Mietverhältnis automatisch auf die gesetzlichen Erb*innen über, die nun für den Mietzins haften. Bei Wohnungen können alle Erb*innen gemeinsam unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten auf den nächsten ortsüblichen Kündigungstermin kündigen (Art. 266i OR). Gibt es keinen ortsüblichen Termin, so kann unter Einhaltung der 3-Monate-Frist jeweils auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden (z.B. auf Ende Mai, August, November und Februar, wenn das Mietverhältnis an einem 1. März begonnen hat).

Beispiel

- Tod der Mieterschaft	20. Mai
- Empfang der Kündigung durch die Vermieterschaft	30. Mai
- Kündigungsfrist	3 Monate
- Kündigungstermin	30. August*

* Wenn als ortsüblicher Kündigungstermin «Ende jeden Monats» gilt, selbst wenn der Vertrag eine Kündigung erst z.B. auf Ende September zulässt.

Die Erb*innen haben auch die Möglichkeit, Nachmieter*innen zu suchen. Schlagen die Erb*innen das Erbe aus, haften sie nicht für die Mietzinse der Wohnung. Weitere Informationen zum Thema finden sich im Mieltipp «Was geschieht im Todesfall mit der Mietwohnung»:

www.mieterverband.ch/url/todesfall-mieter

Kündigung aus wichtigen Gründen

Voraussetzung

Bestehen bei einer Mietpartei wichtige, das heisst schwerwiegende Gründe, die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren, und ma-

chen diese Gründe die Weiterführung des Mietvertrags unzumutbar, dann kann die betroffene Mietpartei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten (bei Wohnräumen) auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs.1 OR).

Beispiel

- Grund tritt ein	1. Februar
- VermieterIn kündigt	3. Februar
- Kündigungsfrist	mindestens 3 Monate
- Frühester Kündigungstermin	3. Mai

Anfechtung

Mieter*innen können die Kündigung innert 30 Tagen nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde wegen Missbräuchlichkeit anfechten und eine Erstreckung verlangen. Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen.

Mietzinserhöhung/Vertragsänderung

Fristen und Termine

Eine Mietzinserhöhung/Vertragsänderung muss auf einem amtlichen Formular erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist von der Mieterschaft in Empfang genommen werden, damit sie auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gilt (Art. 269d Abs. 1 OR). Als Tag des Empfangs gilt der Tag der Entgegennahme des Briefes durch die Mieterschaft. Bei Abwesenheit hat die Mieterschaft 7 Tage Zeit, den Brief bei der Post abzuholen. Erfolgt die Abholung nicht innert der 7-tägigen Abholfrist der Post, gilt als Tag des Empfangs der letzte Tag dieser Frist. Eine Mietzinserhöhung, die später als 10 ganze Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintrifft, wird dennoch wirksam – aber erst auf den nachfolgenden Kündigungstermin.

Beispiel:

- Versand des Formulars	10. Juni
- Formular muss spätestens bei Mieterschaft sein	20. Juni
- Kündigungsfrist beginnt	1. Juli
- Kündigungsfrist läuft	Mindestens 3 Monate
- Änderung wird wirksam	1. Oktober; gesetzl. (ortsübl.) Termin

Anfechtung innert 30 Tagen

Mieter*innen können die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie den Mietzins für missbräuchlich halten. Die Frist beginnt am Tag nach dem Empfang zu laufen.

Bei Abwesenheit der Mieterschaft

Erhält die Mieterschaft wegen Abwesenheit eine Abholungseinladung von der Post und kann sie das Einschreiben mit der Mietzinserhöhung nicht innerhalb der 7-tägigen Abholfrist abholen, so gilt die Erhöhung dennoch als zugestellt. Die Anfechtungsfrist beginnt am letzten Tag der Abholungsfrist zu laufen.

Nichtigkeit jederzeit (in der Regel)

Die Mietzinserhöhung/Vertragsänderung 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. Die Nichtigkeit kann in der Regel jederzeit vorgebracht werden (Ausnahme v.a. Rechtsmissbrauch).

Kündigung

Verzichten Mieter*innen auf die Anfechtung, können sie innert der 10-tägigen Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen.

Mietzinssenkung (Referenzzins)

Senkungsbegehren an die Vermieterschaft

Das Senkungsbegehren muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterschaft eintreffen, damit die Senkung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin wirksam wird. Erhält die Vermieterschaft den Brief später, gilt das Senkungsbegehren dennoch, aber erst für eine Senkung auf den nächstfolgenden Kündigungstermin. Die Vermieterschaft muss zu diesem Begehren innert 30 Tagen nach Empfang Stellung nehmen.

Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde

Mieter*innen können innert 30 Tagen nach Empfang der Antwort der Vermieterschaft eine Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Antwortet die Vermieterschaft gar nicht, kann die Mieterschaft innert 60 Tagen ab dem Senkungsbrief eine Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde einreichen.

Beispiel

- Versand des Begehrens	10. Juni
- Begehren bei Vermieterschaft	12. Juni
- Vermieterschaft nimmt Stellung	20. Juni
- Mieterschaft ist nicht einverstanden	
- An Schlichtungsbehörde bis spätestens	20. Juli
- Vermieterschaft nimmt keine Stellung	bis spät. 9. August
- Mieterschaft an Schlichtungsbehörde	

Anfechtung des Anfangsmietzinses

Wollen Mieter*innen den Anfangsmietzins anfechten, können sie dies innert 30 Tagen ab Schlüsselübergabe tun.

Fristenlauf ohne Schlüsselübergabe

Bei Untermieter*innen, die die Wohnung der Untervermieterschaft übernehmen oder zum Beispiel bei der Umwandlung von befristeten Mietverträgen in unbefristete, kommt es oft nicht zu einer «offiziellen» Schlüsselübergabe durch die Vermieterschaft. Dann beginnt die 30-tägige Frist ab Unterzeichnung des neuen Mietvertrags zu laufen.

Kantone mit Formularpflicht

Das obige gilt auch in Kantonen mit Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, sofern die Mieterschaft das amtliche Formular vor der Schlüsselübergabe erhält. Erhält die Mieterschaft das Formular erst nach der Schlüsselübergabe, so läuft die 30-tägige Frist zur Anfechtung erst ab Erhalt des amtlich korrekten Formulars. Wird überhaupt nie ein Formular geschickt, kann die Mieterschaft die Anfangsmiete jederzeit, aber spätestens zusammen mit der ersten Mietzinserhöhung anfechten.

Hinterlegung und fristlose Kündigung bei Mängeln

Korrektes Vorgehen für Hinterlegung

Der Mangel muss der Vermieterschaft vorgängig per Einschreiben mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung gemeldet worden sein (Art. 259b OR).

Was eine angemessene Frist ist, beurteilt sich je nach Art und Schwere des Mangels. Das kann von sofort (z.B. beim Heizungsausfall mitten im Winter) bis einige Monate reichen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Planung und der Zeitbedarf von Handwerker*innen. Gleichzeitig muss in diesem Brief die Hinterlegung des Mietzinses angedroht werden.

Die Miete kann frühestens am Tag nach der gesetzten Frist hinterlegt werden. Achtung: Es dürfen nur Mietzinse hinterlegt werden, die noch nicht fällig sind. Die effektive Hinterlegung muss der Vermieterschaft nochmals schriftlich angezeigt werden. Dann muss die Mieterschaft innert 30 Tagen ab Hinterlegung eine Klage für die Durchsetzung ihrer Mängelrechte bei der Schlichtungsbehörde einreichen (Beseitigung, Mietzinsreduktion).

Beispiel

- Brief an Vermieterschaft (Mängelbehebung verlangt, Frist gesetzt und Hinterlegung angedroht)	2. April		
- Gesetzte Frist	23. April		
- Anzeige der Hinterlegung	24. April		
- Ersten hinterlegbaren Mietzins hinterlegen: Mai-Miete	Spätestens 30. April		
- Mangel wird im Mai behoben (innert 30 Tagen nach Fälligkeit des hinterlegten Mietzinses)	Ja	Nein	
	Erledigt	Frist läuft	
- Klage der Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde bis spätestens	-	30. Mai	

Die Hinterlegung des Mietzinses muss bei der vom Kanton bezeichneten Stelle erfolgen. Das ist meistens die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Schlichtungsbehörde vorher, wohin die Hinterlegung erfolgen soll. Eine Hinterlegung auf einem selbst eröffneten Sperrkonto genügt nicht.

Nach der Klage wird an der Schlichtungsbehörde geklärt, wie es weiter geht mit der Beseitigung der Mängel und den hinterlegten Mietzinsen.

Adressen der Schlichtungsbehörden

www.mieterverband.ch/url/schlichtung

Fristlose Kündigung wegen gravierenden Mängeln

Ist die Wohnung unbewohnbar oder der Wohnkomfort erheblich eingeschränkt, können Mieter*innen fristlos kündigen, sobald die Vermieterschaft von den Mängeln Kenntnis hat, aber nichts dagegen tut. Die Kündigung per Einschreiben schicken und kurz begründen.

Zeitpunkt der Wohnungsabgabe

Laut Gesetz haben Mieter*innen eine Wohnung spätestens am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abgeben. Viele Mietverträge sehen aber vor, dass die Abgabe bis zum Mittag des darauffolgenden Tages möglich ist (z.B. am 1. April bis um 12 Uhr, wenn das Mietverhältnis auf Ende März gekündigt ist). Fällt der Abgabetermin auf einen Sonntag oder Feiertag, verschiebt er sich laut Gesetz auf den nächsten Werktag. Dies gilt heute nach weitverbreiteter Auffassung auch für Samstage. Am besten vereinbart man mit der Vermieterschaft rechtzeitig den Termin für die Wohnungsabgabe.

Der Einzug in die Mietsache ist auf den 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 Uhr).

Wohnungsabgabe: Mängel sofort melden

Die Vermieterschaft verliert ihre Ansprüche, wenn sie der Mieterschaft nicht (üblicherweise im Auszugsprotokoll) oder innert ca. 2 bis 3 Arbeitstagen nach Schlüsselrückgabe klar und eindeutig mitteilen, welche Schäden sie der Mieterschaft anlasten will. Versteckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht anlässlich der Wohnungsabgabe entdeckt werden konnten, müssen sofort ab Entdeckung gemeldet werden. (Art. 267a OR).

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Abrechnungsfrist

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten muss die Vermieterschaft eine jährliche Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Erstellt die Vermieterschaft die Abrechnung nicht innert dieser Frist (oder innert Jahresfrist), kann man sie schriftlich dazu auffordern.

Zahlungsfrist

Nachzahlungen von Mieter*innen oder Rückzahlungen der Vermieterschaft sind je nach Usancen innert ca. 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Keine Einsprachefrist

Bei der Nebenkostenabrechnung gibt es keine gesetzliche Frist zur Einsprache bei der Vermieterschaft bzw. für die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde. Ebenso wenig kann die Vermieterschaft das Recht der Mieterschaft auf eine detaillierte Abrechnung und Einsicht in die Belege befristen. Derartige Klauseln in Abrechnungen und Mietverträgen sind unbeachtlich.

Nachforderungen der Vermieterschaft verjähren 5 Jahre nach Ende der Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug der Mieterschaft.

Mieter*innen können irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal zehn Jahre seit der Zahlung zurückfordern (innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis vom Irrtum).

Mietzinsdepot

Zeitpunkt Einzahlung

Das Depot ist auf den zwischen den Mietparteien vereinbarte Zeitpunkt zu zahlen. In Formularverträgen steht oft, die Kautionszahlung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten. Wird das Depot nicht rechtzeitig überwiesen, kann die Vermieterschaft die Schlüsselübergabe verweigern.

Zeitpunkt Auszahlung

Sofern die Mieterschaft nicht finanziell für Schäden einzustehen hat, muss die Vermieterschaft das Depot sofort nach dem Auszug zurückzahlen. Weigert sich die Vermieterschaft, das Depot ausbezahlen, obwohl keine umstrittenen Forderungen bestehen, kann die Mieterschaft die Herausgabe bei der Schlichtungsbehörde einklagen oder – oft der einfachere Weg – nach Ablauf der Jahresfrist die Auszahlung direkt bei der Bank verlangen.

Zeitpunkt für Schlussabrechnung und Einsprache dagegen

Will die Vermieterschaft in der Wohnung Schäden beseitigen, die die Mieterschaft zu bezahlen hat, braucht das Bestellen von Handwerker*innen und die Reparatur etwas Zeit. Als Faustregel werden aber höchstens etwa drei Monate eingeräumt, um Handwerker*innen zu bestellen und deren Arbeit der Mieterschaft in Rechnung zu stellen. Dann sollte die Vermieterschaft in der Lage sein, der Mieterschaft die Schlussabrechnung zuzustellen. Einige Formularverträge schreiben eine Frist für die Erstellung der Schlussabrechnung vor (drei, vier Monate).

Ist die Mieterschaft mit der Schlussrechnung nicht einverstanden, gibt es keine eigentliche Frist für eine Einsprache. Die Mieterschaft kann mit der Bezahlung der Schlussrechnung zuwarten und spätestens dann ihre Einwände bringen, wenn die Vermieterschaft ihre Forderung bei der Schlichtungsbehörde einklagt. Allerdings ist es ratsam, die Schlussrechnung möglichst umgehend schriftlich per Einschreiben zu bestreiten.

Ablauf der Jahresfrist für das Depot

Die Bank muss das Depot ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses auszahlen, sofern die Vermieterschaft in diesem Zeitraum weder eine Betreuung noch ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren gegen die Mieterschaft eingeleitet hat. Die Mieterschaft kann sich dann direkt an die Bank wenden, bei der das Depot angelegt ist. Auch ohne Zustimmung der Vermieterschaft muss die Bank dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt für die Auszahlung der Kautions in der Regel das Kündigungsschreiben, das Auszugsprotokoll sowie einen Betreibungsregisterauszug und unter Umständen eine Bestätigung der Schlichtungsbehörde, dass keine Klage eingegangen ist. Hat die Vermieterschaft das Depot nicht gesetzeskonform hinterlegt, kann die Mieterschaft die vollständige Rückzahlung (inkl. Zinsen) sofort verlangen.

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 Jurist*innen