

Korrespondenz, Fristen und Termine im Mietrecht

Mieterinnen und Mieter kommunizieren aus verschiedenen Gründen mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter 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 MieterInnen und VermieterInnen

Zustellung per Einschreiben

Rechtlich bedeutsame Mitteilungen sollten Sie als MieterIn 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 zu wahren haben. Bewahren Sie dazu 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 Vermieterin bzw. dem Vermieter auch persönlich überbringen. Sie sollten sich den Erhalt von der Empfängerin bzw. dem Empfänger schriftlich quittieren lassen (Datum und Unterschrift), am besten auf der Kopie des Schriftstückes.

Emails und Telefonate

Oft ist es am einfachsten, der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder der Liegenschaftsverwaltung eine E-Mail zu senden. In der Regel genügt das, insbesondere wenn die Empfängerin bzw. der Empfänger darauf antwortet oder

den Empfang bestätigt. Wo das Gesetz ausdrücklich Schriftlichkeit vorschreibt, etwa bei einer Kündigung oder Androhung der Mietzinshinterlegung, ist ein eingeschriebener Brief jedoch zwingend. Schriftlichkeit im Sinne des Gesetzes bedeutet nämlich: handschriftlich unterschrieben.

Eine unsichere Sache sind Telefonanrufe, da sich später weder Zeitpunkt noch Inhalt nachweisen lassen. Eine Möglichkeit ist, telefonische Zusagen der Vermieterin oder des Vermieters 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 Empfängerin oder dem Empfänger eintreffen. Dasselbe gilt für Kündigungen durch die Vermieterin bzw. den Vermieter. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch die Vermieterin bzw. den Vermieter müssen den MieterInnen auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden, das sogar spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei diesen eintreffen muss. Bei all diesen Mitteilungen ist also nicht das Datum des Poststempels massgebend, sondern das des Empfangs. Sie sind sogenannte «empfangsbedürftig».

Beispiel Wohnungskündigung

- ▶ Kündigung wird abgesandt z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Empfängerin bzw. dem Empfänger 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 VermieterIn 10. Juni
- ▶ Formular muss spätestens bei MieterIn sein 20. Juni
- ▶ Kündigungsfrist beginnt 1. Juli
- ▶ Kündigungsfrist läuft mindestens 3 Monate
- ▶ Änderung wird wirksam 1. Oktober

Aber aufgepasst: Erhält die Empfängerin bzw. der Empfänger 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 Postbotin bzw. der Postbote eine eingeschriebene Sendung der Empfängerin bzw. dem Empfänger, einer bzw. einem Angestellten oder Haushaltsangehörigen persönlich übergeben kann. Dann gilt diese im Zeitpunkt der Übergabe als zugestellt.

Ist beim ersten Zustellversuch durch die Postbeamtin bzw. den Postbeamten hingegen niemand anwesend, legt dieseR eine Abholungseinladung in den Briefkasten. Darauf ist festgehalten, ab welchem Datum die Empfängerin bzw. der Empfänger die Sendung bei der Post erstmals abholen 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 VermieterInnen. Solche Sendungen gelten laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung erst dann als zugestellt, wenn sie die EmpfängerInnen wirklich auf der Post

abholen, spätestens aber bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist der Post. Dieselbe Zustellregel gilt für eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung durch VermieterInnen, wenn MieterInnen mit Mietzins- oder Nebenkostenzahlungen im Rückstand sind.

«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 MieterIn 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 MieterIn die Mitteilung beim ersten Zustellversuch durch die Postbotin bzw. den Postboten 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 MieterIn 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 Empfangsschein 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 MieterInnen 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 auch 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 Empfängerin bzw. der Empfänger 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. Erhält die Empfängerin bzw. der Empfänger die Kündigung später, so gilt die Kündigung dennoch, aber erst auf den nächstfolgenden Termin.

Beispiel (für Wohnräume)

- ▶ Kündigung wird abgesandt z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei Empfängerin/Empfänger 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 («erstmal kündbar auf ...»). Dies ist zulässig. Ist die Mindestdauer verstrichen, läuft das Mietverhältnis automatisch weiter und es gelten die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine.

Anfechtungsfrist

MieterInnen können die Kündigung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und/oder eine Erstrecker 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 NachmieterInnen

MieterInnen können auch ausserterminlich ausziehen, wenn sie der Vermieterin bzw. dem Vermieter auf ein bestimmtes Datum mindestens eineN zahlungsfähigeN und zumutbareN NachmieterIn anbieten, die bzw. der bereit ist, den Mietvertrag ab dann zu übernehmen. Dann spielen die gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsbestimmungen keine Rolle. Die bzw. der ausziehende MieterIn ist ab Vertragsübernahme der Nachmieterin bzw. des Nachmieters befreit, sobald dieseR den Vertrag unterzeichnet hat. Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat ungefähr 10 bis 30 Tage Zeit, die Angaben der Nachfolgerin bzw. des Nachfolgers zu prüfen (bei Geschäftsräumen ca. 30 Tage). Für diese Zeit müssen ausziehende MieterInnen die Miete bezahlen.

Beispiel

- ▶ Mitteilung des vorzeitigen Auszugs 1. Mai
- ▶ Meldung von NachfolgerInnen 5. Mai
- ▶ Frist zur Prüfung bis ca. 19. Mai
- ▶ AusgewählteR NachfolgerIn unterzeichnet den Vertrag per 1. Juni 22. Mai
- ▶ EhemaligeR MieterIn aus dem Vertrag entlassen per 31. Mai

Frist für Mietzinshaftung ohne NachmieterInnen

Lehnt die Vermieterin bzw. der Vermieter die Nachmieter-

in bzw. den Nachmieter ohne berechtigte Gründe ab, ist die bzw. der ausziehende MieterIn auf den Zeitpunkt befreit, auf den die Interessentin bzw. der Interessent 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 Mieterin bzw. der Mieter 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.

Finden sich keine valablen NachmieterInnen, haften MieterInnen 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 MieterInnen

Voraussetzung

Sind MieterInnen mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder geschuldeter Nebenkosten) im Rückstand, können VermieterInnen 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 Vermieterin bzw. der Vermieter den ausstehenden Betrag zu nennen und muss

auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlen MieterInnen innerhalb der gesetzten Frist nicht, kann die Vermieterin bzw. 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 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

MieterInnen können die Kündigung wegen Zahlungsverzug innert 30 Tagen nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie die Kündigung nicht akzeptieren, 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 MieterInnen

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, geht das Mietverhältnis automatisch auf die gesetzlichen ErbInnen über, die nun für den Mietzins haften. Bei Wohnungen können alle ErbInnen gemeinsam unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten auf den nächsten ortsüblichen Kündigungstermin kündigen (Art. 266i OR). Gibt es keinen orts-

üblichen 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 Mieterin bzw. des Mieters 20. Mai
- ▶ Empfang der Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter 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 ErbInnen haben auch die Möglichkeit, NachmieterInnen zu suchen. Schlagen die ErbInnen 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 machen 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

MieterInnen 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 Mieterin bzw. dem Mieter 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 Mieterin bzw. den Mieter. Bei Abwesenheit hat die Mieterin bzw. der Mieter 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 Mieterin bzw. dem Mieter eintrifft, wird dennoch wirksam – aber erst auf den nachfolgenden Kündigungstermin.

Beispiel:

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

Anfechtung innert 30 Tagen

MieterInnen 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 MieterInnen

Erhält die Mieterin bzw. der Mieter wegen Abwesenheit eine Abholungseinladung von der Post und kann sie bzw.

er 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 MieterInnen auf die Anfechtung, können sie innert der 10-tägigen Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen.

Mietzinssenkung (Referenzzins)

Senkungsbegehren an VermieterInnen

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

Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde

MieterInnen können innert 30 Tagen nach Empfang der Antwort der Vermieterin bzw. des Vermieters eine Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Antworten VermieterInnen gar nicht, können MieterInnen innert 60 Tagen ab dem Senkungsbrief eine Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde einreichen.

Beispiel

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

Anfechtung des Anfangsmietzinses

Wollen MieterInnen den Anfangsmietzins anfechten, können sie dies innert 30 Tagen ab Schlüsselübergabe tun.

Fristenlauf ohne Schlüsselübergabe

Bei UntermieterInnen, die die Wohnung der Untervermieterin oder des Untervermieters übernehmen oder zum Beispiel bei der Umwandlung von befristeten Mietverträgen in unbefristete, kommt es oft nicht zu einer «offiziellen» Schlüsselübergabe durch die Vermieterin bzw. den Vermieter. Dann beginnt die 30-tägige Frist ab Unterzeichnung des neuen Mietvertrages zu laufen.

Kantone mit Formularpflicht

Das obige gilt auch in Kantonen mit Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, sofern die Mieterin bzw. der Mieter das amtliche Formular vor der Schlüsselübergabe erhält. Erhält die Mieterin bzw. der Mieter 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, können MieterInnen 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 Vermieterin bzw. dem Vermieter vor-

gängig 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 HandwerkerInnen. Gleichzeitig muss in diesem Brief die Hinterlegung 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 Vermieterin bzw. dem Vermieter nochmals schriftlich angezeigt werden. Dann muss die Mieterin bzw. der Mieter innert 30 Tagen ab Hinterlegung eine Klage für die Durchsetzung ihrer bzw. seiner Mängelrechte bei der Schlichtungsbehörde einreichen (Beseitigung, Mietzinsreduktion).

Beispiel

- | | | | |
|--|----------------------|----------|-------------|
| ▶ Brief an VermieterIn (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 MieterInnen 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 MieterInnen fristlos kündigen, sobald die Vermieterin bzw. der Vermieter von den Mängeln Kenntnis hat, aber nichts dagegen tut. Die Kündigung sollte man per Einschreiben schicken und kurz begründen.

Zeitpunkt der Wohnungsabgabe

Laut Gesetz haben MieterInnen 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 Vermieterin bzw. dem Vermieter 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

VermieterInnen verlieren ihre Ansprüche, wenn sie den MieterInnen nicht (üblicherweise im Auszugsprotokoll) oder innert ca. 2 bis 3 Arbeitstagen nach Schlüsselrückgabe klar und eindeutig mitteilen, welche Schäden sie den MieterInnen anlasten wollen. 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 müssen VermieterInnen eine jährliche Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Erstellen VermieterInnen die Abrechnung nicht innert dieser Frist (oder innert Jahresfrist), kann man sie schriftlich dazu auffordern.

Zahlungsfrist

Nachzahlungen von MieterInnen oder Rückzahlungen von VermieterInnen 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 Vermieterin oder dem Vermieter bzw. für die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde. Ebenso wenig kann die Vermieterin bzw. der Vermieter das Recht der Mieterin bzw. des Mieters auf eine detaillierte Abrechnung und Einsicht in die Belege befristen. Derartige Klauseln in Abrechnungen und Mietverträgen sind unbeachtlich.

Nachforderungen von VermieterInnen verjähren 5 Jahre nach Ende der Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug der MieterInnen.

MieterInnen 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 Kautionsleistung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten. Wird das Depot nicht rechtzeitig überwiesen, kann die Vermieterin bzw. der Vermieter die Schlüsselübergabe verweigern.

Zeitpunkt Auszahlung

Sofern MieterInnen nicht finanziell für Schäden einzustehen haben, müssen VermieterInnen das Depot sofort nach dem Auszug zurückzahlen. Weigert sich die Vermieterin bzw. der Vermieter, das Depot auszuzahlen, obwohl keine umstrittenen Forderungen bestehen, können die MieterInnen 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 Vermieterin bzw. der Vermieter in der Wohnung Schäden beseitigen, die die Mieterin bzw. der Mieter zu bezahlen hat, braucht das Bestellen von HandwerkerInnen und die Reparatur etwas Zeit. Als Faustregel werden aber höchstens etwa drei Monate eingeräumt, um HandwerkerInnen zu bestellen und deren Arbeit den MieterInnen in Rechnung zu stellen. Dann sollte die Vermieterin bzw. der Vermieter in der Lage sein, den MieterInnen die Schlussabrechnung zuzustellen. Einige Formularverträge

ge schreiben eine Frist für die Erstellung der Schlussabrechnung vor (drei, vier Monate).

Sind MieterInnen mit der Schlussrechnung nicht einverstanden, gibt es keine eigentliche Frist für eine Einsprache. Die MieterInnen können mit der Bezahlung der Schlussrechnung zuwarten und spätestens dann ihre Einwände bringen, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter seine 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 Vermieterin bzw. der Vermieter in diesem Zeitraum weder eine Betreibung noch ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren gegen die Mieterin bzw. den Mieter eingeleitet hat. MieterInnen können sich dann direkt an die Bank wenden, bei der das Depot angelegt ist. Auch ohne Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters 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 Vermieterin bzw. der Vermieter das Depot nicht gesetzeskonform hinterlegt, können MieterInnen 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 Juristinnen und Juristen