

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

Vermieterschaft

Bei der Rubrik «Vermieterschaft» muss die Eigentümerschaft der Liegenschaft genannt werden. Bei Untermiete wird die Hauptmieterschaft als Vermieterschaft erwähnt. Wird die Liegenschaft durch eine externe Verwaltung unterhalten, ist diese in der Rubrik «vertreten durch ...» erwähnt. Sämtliche Korrespondenz läuft in diesem Fall zwischen Mieterschaft und Verwaltung. Bei Klagen an

die Schlichtungsbehörden muss nicht die Verwaltung, sondern die Eigentümerschaft 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».

Mieterschaft

Unter der Rubrik «Mieterschaft» werden die Mieter*innen aufgeführt. Diese erhalten sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber der Vermieterschaft (z.B. Mietzinshaftung). Bei Familienwohnungen ist es sinnvoll, auch Ehepartnerinnen zu erwähnen. Bei Wohngemeinschaften oder Konkubinatspartner*innen haften alle für den Mietzins, die als Mieter*innen oder Solidarhafter*innen 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 dazugehörigen 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 verbindlich 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 (soweit 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 Mieterschaft zukommen. Die Zahlung der Nebenkosten kann als sogenannte «Akontozahlung» oder als «Pauschale» vereinbart werden:

- Akontozahlung: Die Mieterschaft bezahlt jeden Monat einen Betrag im Voraus. Die Vermieterschaft erstellt jährlich eine Abrechnung. Ist die Summe der Akontozahlungen kleiner als die tatsächlichen Kosten, muss die Mieterschaft einen Restbetrag nachzahlen. Ist die Summe der Akontozahlungen grösser als die tatsächlichen Kosten, so erhält die Mieterschaft 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 Vertragsunterzeichnung 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 muss die Vermieterschaft keine Abrechnung erstellen. Die Mieterschaft darf 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 Vermieterschaft. 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.

Mietzins-Berechnungsgrundlagen

Unter diesem Punkt werden folgende Angaben gemacht: Der Stand des Referenzzinses im Mietvertrag bedeutet: Die Mieterschaft darf darauf vertrauen, dass der Nettomietzins anhand des darin aufgeführten Referenzzinssatzes berechnet wurde. Ist ein tieferer Referenzzins als der offiziell geltende aufgeführt, ist er nur verbindlich, wenn ein entsprechender Mietzinsvorbehalt aufgeführt ist (siehe Mietzins-Vorbehalt). Fehlt dieser Vorbehalt, darf die Mieterschaft 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 Vermieterschaft 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 Vermieterschaften eine jährliche Pauschale auf die Nettomiete. Die Höhe dieser Pauschale ist je nach Region und Vermieterschaft unterschiedlich. Sie beträgt 0.5% bis 1% der Nettomiete. In der Regel wird der Stand dieser Kosten mit Datum angegeben, 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 kann die Mieterschaft ein Auge zudrücken, 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 die Vermieterschaft das Recht vor, die Miete um diesen Betrag zu einem späteren Zeitpunkt zu erhöhen. Die Vermieterschaft kann 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 Vermieterschaft muss den Umfang der vorbehaltenen Erhöhung in Franken oder Prozenten für jeden Anpassungsgrund einzeln angeben (Art. 18 VMWVG).

Mieter*innen können einen Mietzins-Vorbehalt nicht direkt bei der Vertragsunterzeichnung anfechten, sondern erst dann, wenn die Vermieterschaft den Betrag in der Reserve auflöst und die Miete damit erhöht. In diesem Fall können Mieter*innen 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 überwälzt.
- 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 der Vormieterschaft übernommen wurde.

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

Fristen und Termin für die ordentliche Kündigung

Im Mietvertrag werden Kündigungsfrist und Kündigungstermine für die sogenannte ordentliche Kündigung aufgeführt. Diese gelten auch für die Nebenräume wie Garagen oder Bastelräume, sofern diese mit der Wohnung zusammen 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 Mieterschaft oder bei ganz schlimmen Mängeln möglich (siehe nachfolgend). Wer ausserterminlich aus einer Wohnung ausziehen will, muss eine Nachmieterschaft 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 muss die Mieterschaft 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 «erstmalig kündbar auf ...». Dies ist zulässig und bedeutet, dass die Mieterschaft frühestens auf diesen Termin kündigen kann. Will die Mieterschaft schon früher, also ausserterminlich ausziehen, muss sie eine Nachmieterschaft suchen. Ist die Mindestdauer verstrichen, läuft das

Mietverhältnis automatisch 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 Mieter*innen 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 Mieterschaft 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 Mieter*innen 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 Mieter*innen wichtigen Bestimmungen keine Beachtung schenken. Sie können den Vertrag unterschreiben und zuwarten. Sobald die Vermieterschaft eine Rechnung für solche Kosten schickt, kann die Mieterschaft sie zurückweisen. Auch etwa ein generelles Verbot der Untermiete ist nichtig und daher unbeachtlich.

Mietzinsdepot

In Mietverträgen wird regelmässig erwähnt, dass die Mieterschaft ein Mietzinsdepot zu leisten hat, und zwar vor Mietantritt. Bezahlt die Mieterschaft das Depot nicht rechtzeitig ein, so kann die Vermieterschaft die Schlüsselübergabe verweigern.

Das Mietzinsdepot darf bei Wohnungen die dreifache Monatsmiete nicht übersteigen. Das Depot muss auf den Namen der Mieterschaft 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 Kautions 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 Mieter*innen ihr Geld für bessere Zwecke verwenden können. Von solchen vermeintlichen Versicherungen rät der MV ab. Letztlich profitiert nur die Vermieterschaft und die «Versicherung» davon. Mieter*innen 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 Jurist*innen