

Hinterlegung der Miete: So müssen Sie vorgehen

Mängel, die nicht Sie als Mieter*in zu verantworten haben und für die eine Fachperson nötig ist, muss der Vermieter beheben lassen. Er hat die Fachperson aufzubieten und die Reparaturrechnung zu bezahlen. Kommt der Vermieter trotz erster Meldung vonseiten der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, haben Mieter*innen ein Druckmittel: Sie können die Miete bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle amtlich hinterlegen. Der Mietzins gilt dann als bezahlt, die Vermieterschaft erhält ihn aber vorerst nicht.

Die amtliche Hinterlegung des Mietzinses ist primär dazu da, die Beseitigung von bestehenden Mängeln/Beeinträchtigungen voranzutreiben. Geht es ausschliesslich nur um Geld, das man vom Vermieter fordert, bringt das Hinterlegungsverfahren nichts (z.B. Schadenersatz, etc.). Auch bei nicht vermeidbaren Immissionen wegen Umbau, etc., ist die Hinterlegung ungeeignet.

Auf keinen Fall sollten Sie den Mietzins einfach zurückbehalten oder eigenmächtig reduzieren.

Das ist keine rechtsgültige amtliche Hinterlegung: Im Gegenteil, damit riskieren Mieter*innen unter Umständen die Kündigung wegen Zahlungsverzug! Wenn Sie unsicher sind, ob die Hinterlegung das Richtige ist für Ihre Angelegenheit, sollten Sie sich bei Ihrem örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband persönlich beraten lassen.

Erster Schritt: Frist für Mängelbeseitigung ansetzen und Hinterlegung androhen

Schreiben Sie der Vermieterschaft einen eingeschriebenen Brief (Kopie behalten) und geben Sie darin nochmals genau an, worin der Mangel besteht. Fotos vom Mangel können als Beleg beigelegt werden. Setzen Sie im Brief

eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels an. Angemessen heisst, die Frist muss für die fachgerechte Behebung des Mangels reichen. Je nach Art und Schwere des Mangels braucht es wenige Tage bis mehrere Wochen. Oft reicht eine Frist von zwei Wochen. Für dringende Reparaturen darf man eine kürzere Frist setzen (z.B. Schlossauswechslung, Inbetriebnahme der Heizung). Die Frist sollte man so setzen, dass nach Ablauf noch Zeit bleibt, die nächste, noch nicht fällige Miete zu hinterlegen. Der Mietzins muss hinterlegt werden, bevor er fällig wird.

Musterbriefe finden Sie unter <https://www.mieterverband.ch/mietrecht/unterlagen-und-tools/>

Ist absehbar, dass die Beeinträchtigung durch einen Mangel länger andauert, so erstellen Sie ein Protokoll und halten darin alle relevanten Angaben inkl. Datum und Uhrzeit fest (z.B. Temperaturmessungen, Schmutz- und Lärmimmissionen, etc.)

Beispiel:

Frist für die Hinterlegung der Juli-Miete: Frist bis spätestens am 25. Juni setzen. Dann ist die Hinterlegung der Juli - Miete ab dem 26. Juni bis am letzten Werktag des Junis möglich. Nur mit einer Einzahlung im Juni ist die Juli-Miete rechtsgültig hinterlegt. Für eine rechtsgültige Hinterlegung müssen Sie im Brief unbedingt auch ankündigen, die nächsten fälligen Mietzinse amtlich zu hinterlegen, falls der Mangel innert Frist nicht behoben wird. Gleichzeitig können Sie eine angemessene Mietzinsreduktion und allenfalls Schadenersatz verlangen. Zur Sicherheit reserviert man sich schon frühzeitig den Tag, an dem man die Miete hinterlegen wird. Erkundigen Sie sich bei der örtlichen Schlichtungsstelle in Mietsachen, wohin der Mietzins zu bezahlen ist und über die Öffnungszeiten für die Hinterlegung.

Zweiter Schritt: Amtliche Hinterlegung des Mietzinses

Wird der Mangel innert angesetzter Frist nicht behoben, kann der ganze Mietzins inklusive Nebenkosten bei der

vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt werden. In der Regel ist ein Formular auszufüllen und die Miete auf ein Sperrkonto bei der Schlichtungsbehörde einzubezahlen. Solange der Mangel nicht behoben ist, können die künftigen Mietzinse inkl. Nebenkosten weiterhin hinterlegt werden. Vergessen Sie nicht: der Mietzins muss im Voraus, d.h. vor der Fälligkeit einbezahlt werden, mehr dazu siehe Schritt 1. Sie müssen der Vermieterschaft möglichst zeitgleich über jede erfolgte Mietzinshinterlegung (eingeschriebener Brief mit einer Quittungskopie) informieren.

Den Musterbrief Mitteilung Mietzinshinterlegung können Sie hier herunterladen:

<https://www.mieterverband.ch/mietrecht/unterlagen-und-tools/>

Dritter Schritt: Klage

Nach der Hinterlegung des ersten Mietzinses haben Sie 30 Tage Zeit, Ihre Forderungen schriftlich bei der örtlichen Schlichtungsbehörde in Mietsachen geltend zu machen (Klage auf Behebung des Mangels, Mietzinsreduktion, Schadenersatz etc.).

Achtung: Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist wird der hinterlegte Mietzins an den Vermieter zurückbezahlt. Wir empfehlen, sich spätestens vor der Klageeinreichung beim Mieterinnen- und Mieterverband vor Ort beraten zu lassen.

Den Musterbrief Klage Behebung/Beseitigung der Mängel bei Schlichtungsbehörde können Sie unter <https://www.mieterverband.ch/mietrecht/unterlagen-und-tools/> herunterladen.

Vierter Schritt: Schlichtungsverhandlung

Ist die Klage eingereicht, informiert die Schlichtungsstelle auch die Vermieterschaft und setzt einen Termin für die Verhandlung an. Die Schlichtungsbehörde versucht in erster Linie, eine gütliche Einigung zwischen den beiden Parteien herbeizuführen. Meistens wird schriftlich vereinbart, bis wann die Vermieterschaft den Mangel beseitigen muss und wie viel Mietzinsreduktion und allfälligen Schadenersatz die Mieterschaft erhält (= Vergleich/Einigung). Diese Beträge werden von den hinterlegten Mietzinsen direkt zugunsten der Mieterschaft abgezogen. Der Rest geht an die Vermieterschaft. Erkundigen Sie sich frühzeitig bei Ihrem örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband über den Ablauf der Schlichtungsverhandlung, Ihre Chancen und das weitere Vorgehen, falls es dort keine Lösung gibt.

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