

DER MIETVERTRAG – RECHTE UND PFLICHTEN DER PARTEIEN, EINIGE FALLSTRICKE IN DER PRAXIS

Der vorliegende Aufsatz konzentriert sich auf Mietverträge von Wohn- und Geschäftsräumen, bei welchen zahlreiche Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters greifen. Doch auch Mieter haben nicht nur Rechte, sondern auch diverse Pflichten zu beachten. Da die Pflichten der einen Vertragspartei fast immer einem Recht der Gegenpartei gegenüberstehen, wird im Folgenden eine Auswahl an praxisrelevanten Fallstricken thematisch vorgestellt.

■ Von RA lic. iur. Adrian Bigler und RA lic. iur. Luca Meier

Einleitung zum Mietvertrag

Mit dem Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Mietsache für eine befristete oder unbefristete Zeit zum Gebrauch zu überlassen, wobei das Mietobjekt im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten ist. Der Mieter verpflichtet sich demgegenüber, dem Vermieter hierfür ein Entgelt (den Mietzins) zu bezahlen.

Der Abschluss eines Mietvertrags ist an keine Form gebunden. Er kann schriftlich, mündlich oder durch konkludentes Verhalten abgeschlossen werden. In der Praxis werden aus Beweisgründen praktisch alle Mietverträge schriftlich abgeschlossen.

Der Mietvertrag sollte zumindest die Parteien, die Umschreibung des Mietobjekts und allfälliger Nebenobjekte, den Gebrauchszweck, den Mietzins, die einzelnen Nebenkostenpositionen sowie die Zahlungsmodalitäten, die Vertragsdauer sowie die allfälligen Kündigungsmodalitäten und Sicherheitsleistung für mietrechtliche Forderungen des Vermieters beinhalten.

Übergabe und Rückgabe der Mietsache

Das Mietobjekt ist in dem Zustand zu übergeben, welcher ausdrücklich vereinbart wird. Wird die Eigenschaft des Mietobjekts nicht ausdrücklich verein-

bart, ist dieses im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Die Gebrauchstauglichkeit ergibt sich aus dem vereinbarten Mietzweck. Die Mietsache muss somit so übergeben werden, dass sie dem Mieter den vereinbarten Gebrauch (z.B. als Wohnung, Büro, Werkstatt etc.) ermöglicht. Der Vermieter hat dem Mieter sodann das uneingeschränkte Gebrauchsrecht einzuräumen. Dazu hat er dem Mieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und darf das Mietobjekt ohne Zustimmung des Mieters nicht mehr betreten, ansonsten er sich eines

Hausfriedensbruchs schuldig machen könnte.

Der Mieter muss das Mietobjekt auch wieder in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Er darf die Mietsache somit nicht übermässig abnutzen oder mit erheblichen Mängeln zurückgeben. Der Vermieter muss jedoch den Zustand bei der Rückgabe prüfen und Mängel infolge übermässiger Abnutzung, für welche er den Mieter verantwortlich machen will, sofort und detailliert rügen (Faustregel: innert drei Werktagen).



WICHTIGER HINWEIS



Bei der Wohnungsübergabe zu Beginn des Mietverhältnisses und auch bei der Rückgabe sollte die Wohnung stets gemeinsam begangen und ein Übergabeprotokoll ausgefüllt werden, in dem der Zustand des Mietobjekts festgehalten wird. Nur so können die sich aus dem Zustand ergebenden Rechte und Pflichten letztlich durchgesetzt werden. Will der Mieter das Protokoll nicht unterzeichnen, dann ist der Zustand anderweitig zu beweisen (z.B. mit amtlichem Befund, Zeugen oder Fotografien).

RECHTSTIPP



Mängelrügen sind per Einschreiben zu versenden, damit die Zustellung im Nachhinein per Sendungsnachverfolgung der Post bewiesen werden kann.

Mietzinszahlungspflicht

Der Mieter hat die Pflicht, dem Vermieter den Mietzins vollumfänglich und pünktlich zu bezahlen. Ist der Mieter mit der Mietzinszahlung im Verzug, kann der Vermieter dem Mieter schriftlich eine Frist von 30 Tagen zur Zahlung ansetzen und ihm gleichzeitig die Kündigung androhen. Nach ungenützlichem Ablauf der Zahlungsfrist kann die ausserordentliche Kündigung ausgesprochen werden (vgl. dazu auch den Beitrag «Mietverträge richtig kündigen» in dieser Ausgabe). Bei schleppender Mietzinszahlung kann auch die ordentliche Kündigung ausgesprochen werden. Auf dem zu spät bezahlten Mietzins ist ein Verzugszins von 5% zu bezahlen.

Genauere Bezeichnung der Nebenkostenpositionen

Der Vermieter darf dem Mieter die Nebenkosten überwälzen, welche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Er hat jedoch die Pflicht, die einzelnen Nebenkostenpositionen, welche er weiterverrechnen will, im Vertrag genau zu bezeichnen. Ein pauschaler Hinweis, dass «allgemeine Ne-

benkosten» zu zahlen seien, ist nicht rechtmässig und kann im ungünstigsten Fall zu einer Rückzahlungsforderung führen. Es können auch Akontozahlungen vereinbart werden, dafür muss nach Abschluss einer Jahresperiode eine Gesamtabrechnung aller Nebenkosten vorgenommen werden. Ebenfalls möglich ist die Verrechnung von Pauschalen oder die Vereinbarung, dass der Mieter gewisse Nebenkosten direkt an die Rechnungssteller zu bezahlen hat. Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen von Anlagen sowie öffentliche Abgaben dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden.

Mietkaution

Der Vermieter hat das Recht, zur Sicherung mietrechtlicher Forderungen gegenüber dem Mieter eine Sicherheit zu verlangen, welche jedoch auf einem zinsbringenden Banksperrkonto, lautend auf den Mieter, zu hinterlegen ist. Bei Wohnungsmietverträgen ist die Kautionshöhe auf drei Bruttomietzinsen beschränkt. Wird die Kautionshöhe nicht auf einem Sperrkonto hinterlegt, dann kann der Mieter den hierfür bezahlten Betrag zurückfordern oder gegenüber einer Forderung des Vermieters (z.B. Mietzinse) Verrechnung erklären.

Formvorschriften

Obwohl Mietverträge grundsätzlich keiner schriftlichen Form bedürfen, müssen die Parteien für gewisse Erklärungen die einfache Schriftlichkeit, d.h. ein schriftlich verfasstes Dokument mit eigenhändiger Unterschrift, oder gar qualifizierte Schriftform (Verwendung eines von der kantonalen Behörde genehmigten Formulars) einhalten. Die Einhaltung dieser Pflicht ist grundsätzlich Gültigkeitsvoraussetzung und somit für die Durchsetzung von Rechten der Parteien von zentraler Bedeutung. Obwohl Mietverträge formlos abgeschlossen werden können, muss in gewissen Fällen die einfache Schriftform eingehalten werden:

- Mahnung mit Kündigungsandrohung infolge Zahlungsverzugs
- Abmahnung gegenüber dem Mieter wegen Verletzung der Pflicht zum sorgfältigen Gebrauch der Miet-



sache bzw. zur Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn

- Fristansetzung des Vermieters betreffend Leistung einer zusätzlichen Sicherheit beim Mieterkonkurs
- Zustimmung des Vermieters zu mieterseitigen Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache
- Zustimmung des Vermieters zur Übertragung des Geschäftsraummietvertrags auf einen neuen Mieter
- Fristansetzung des Mieters zur Behebung von Mängeln an der Mietsache unter Androhung der Mietzins hinterlegung
- mieterseitige Kündigung
- Begehren des Mieters um Herabsetzung des Mietzinses während der Mietdauer wegen wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen

Änderungen am Mietobjekt

Der Mieter darf Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Soll dem Vermieter nach erteilter Zustimmung das Recht zustehen, vom Mieter im Hinblick auf die Beendigung des Mietvertrags die Wiederherstellung des früheren Zustands verlangen zu können, so haben die Parteien dies gemeinsam schriftlich (somit beidseitige Unterschrift vorausgesetzt) zu vereinbaren, ansonsten entfällt eine entsprechende Pflicht. Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, dem Mieter im Falle eines erheblichen Mehrwerts an der Mietsache durch den sog. Mieterausbau eine angemessene Entschädigung zu entrichten. Soll

eine über die Mehrwertentschädigung hinausgehende Entschädigung vereinbart werden oder eine Entschädigung gänzlich wegbedungen werden, ist auch dies von beiden Parteien schriftlich zu vereinbaren.

Anfechtung von Mietzinserhöhungen oder von Kündigungen

Missbräuchliche einseitige Mietzinserhöhungen oder Vertragsänderungen oder missbräuchliche Kündigungen des Vermieters müssen innert einer Frist von 30 Tagen vom Mieter angefochten werden, ansonsten sie Gültigkeit erlangen. Es ist deshalb zentral, dass die Fristberechnung, welche mit der Zustellung der entsprechenden Willenserklärungen ausgelöst wird, richtig berechnet wird.

Anfangsmietzins

Auch ein missbräuchlicher Anfangsmietzins kann vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen innert 30 Tagen nach der Übergabe des Mietobjekts angefochten werden.

Der Vermieter muss dem Mieter auf Nachfrage den Mietzins des Vormieters mitteilen. Die Kantone können jedoch für ihr Gebiet aufgrund von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Wohnungsmietvertrags auch die Pflicht des Vermieters zur Verwendung des amtlichen Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzins als obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR). Derzeit gilt die Formularpflicht in den Kantonen Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich. Eine Mietzinserhöhung ist zu begründen.

WICHTIGER HINWEIS



Unterlässt der Vermieter in Fällen einer Formularpflicht die Mitteilung mittels amtlichem Formular, dann hat dies die Nichtigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Mietzins zur Folge. Der Mieter darf zu viel bezahlte Mietzinsen zurückfordern, selbst wenn er den Mietzins bereits über längere Zeit bezahlt hat.

Formular Mitteilung Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen

Auch während eines laufenden Mietverhältnisses sind vom Vermieter ausgesprochene einseitige Mietzinserhöhungen und andere einseitig zulasten des Mieters ausgesprochene Mietvertragsänderungen, namentlich die Verminderung bisheriger Leistungen oder die Einführung neuer Nebenkosten, auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen, wobei nicht gleichzeitig die Kündigung angedroht oder ausgesprochen werden darf. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Vertragsänderung nichtig, d.h., sie gilt als nicht erfolgt und muss vom Mieter nicht einmal angefochten werden.

RECHTSTIPP



Wer unsicher ist, ob und wie einem Mieter der Anfangsmietzins oder eine Mietzinserhöhung mitgeteilt werden soll, sollte unbedingt vorab rechtliche Unterstützung aufsuchen.

Kündigung des Mietverhältnisses

Will der Vermieter einem Mieter bei unbefristeten Verträgen von Wohn- oder Geschäftsräumen die Kündigung aussprechen, hat er ein vom entsprechenden Kanton genehmigtes Formular zu verwenden, auf welchem dem Mieter das Vorgehen erläutert wird, wie die Kündigung angefochten oder um Erstreckung des Mietverhältnisses ersucht werden kann. Der Vermieter hat auf dem Formular alle Mieter aufzuführen. Im Fall von verheirateten oder sich in eingetragener Partnerschaft befindenden Personen muss gar jedem Partner separat ein Kündigungsförmular zugestellt werden; dies sogar dann, wenn nur einer davon Mieter ist (Gleiches gilt übrigens auch für die Mahnung mit Kündigungsandrohung vor einer ausserordentlichen Zahlungsverzugskündigung). Wird das amtliche Formular nicht verwendet oder nicht wie beschrieben vorgegangen, ist die Kündigung nichtig.

PRAXISTIPP



Vor einer Kündigung oder Mahnung im Sinne von Art. 257d OR ist immer vorab bei der Einwohnerkontrolle abzuklären, wer in der Wohnung angemeldet ist bzw. ob der allein unterzeichnende Mieter allenfalls zwischenzeitlich verheiratet ist oder sich in einer eingetragenen Partnerschaft befindet. Die Pflicht, dies abzuklären, liegt beim Vermieter.

Fristenberechnungen im Mietrecht

Im Zusammenhang mit der Zustellung von Willenserklärungen bzw. Briefpost gelten im Mietrecht unterschiedliche Empfangstheorien. Das ist nicht besonders laienfreundlich und führt in der Praxis immer wieder zu Komplikationen bei der Fristberechnung. Die Folgen sind schwerwiegend: Eine falsche Berechnung der Fristen kann zu einem Rechtsverlust führen.

RECHTSTIPP



Aus Beweisgründen und damit die Fristen korrekt berechnet werden können, sind alle rechtlich relevanten Briefe mit Einschreiben zu verschicken. Sie können anhand der Sendungsnummer im Internet auf der Website der Post nachverfolgt werden. Wer bei der Fristberechnung nicht sattelfest ist, sollte sich sicherheitshalber rechtlichen Rat suchen.

AUTOREN



lic. iur. Adrian Bigler, Rechtsanwalt und Mediator SAV, Partner in der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching, Zürich.



lic. iur. Luca Meier, Rechtsanwalt in der Kanzlei Romero & Ziegler, spezialisiert auf Immobilien-, Miet- und Baurecht, Zürich.