

STUDER

ANWÄLTE UND NOTARE



MLaw Michael Ritter, Rechtsanwalt

Wissenswertes und Besonderheiten im Mietrecht

Ein Grossteil der Schweizer Wohnbevölkerung lebt zur Miete. Gemäss der Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen machen Mietwohnungen rund 63 % der Haushalte aus, was der Spitzenplatz unter allen europäischen Ländern bedeutet. Deshalb lohnt sich ein Blick auf das Mietrecht.

I. Allgemeines zur Miete

Allgemein gesagt, wird mit der Miete eine Sache gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen. Gegenstand der Miete können verschiedene Gegenstände sein. Nachfolgend steht jedoch die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen im Zentrum. Die Hauptpflicht der Vermieterschaft besteht in der Übergabe und der Instandhaltung des Mietobjekts. Die

Mieterschaft muss das von ihr gemietete Objekt gebrauchen können, weshalb der Vermieter dafür zu sorgen hat, dass sich der vermietete Gegenstand im Zeitpunkt der Überlassung in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet. Die Hauptpflicht des Mieters hingegen besteht in der Bezahlung des Mietzinses sowie darin, die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses im sich aus dem Gebrauch der Sache ergebenden Zustand zurückzugeben. Damit ein Mietvertrag zustande kommt, bedarf es grundsätzlich keines schriftlichen Mietvertrags. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch in jedem Fall, in einem schriftlichen Mietvertrag die Eckpunkte des Vertrags festzuhalten. In Bezug auf die mit der Miete in engem Zusammenhang stehenden Nebenkosten ist zudem zu beachten, dass diese nur dann geschuldet sind, wenn hinsichtlich der Nebenkosten eine separate Vereinbarung abgeschlossen wurde.

II. Einzelne Problemstellungen

1. Das Antritts- und Rückgabeprotokoll

Von grosser Bedeutung und empfehlenswert ist die Erstellung eines Antritts- und Rückgabeprotokolls, in welchem der konkrete Zustand des Mietobjekts und insbesondere bestehende Mängel festgehalten werden. Bei der Rückgabe hat der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäsem Zustand zurückzugeben. Dieser Zustand ergibt sich einerseits aus dem im Antrittsprotokoll festgehaltenen Zustand im Zeitpunkt des Antritts und andererseits aus der üblichen Abnutzung durch den vertragsgemässen Gebrauch, worunter Mängel wie Bilderschatten an den Wänden, ausgetretene Spannteppiche

oder Nägellöcher fallen. Für diese üblichen Gebrauchsspuren haftet der Mieter im Gegensatz zu einer übermässigen Abnutzung nicht. Übermässig ist eine Abnutzung dann, wenn die Einrichtung oder Bauteile bereits vor Ablauf ihrer Lebensdauer ersetzt oder repariert werden müssen. Dazu zählen beispielsweise von Kindern bemalte Wände, Flecken auf dem Parkett oder ein Sprung im Lavabo. Die Reparaturen solcher Mängel gehen zu Lasten des Mieters. Ist eine Ersatzanschaffung nötig, so hat sich der Mieter entsprechend dem Zeitwert daran zu beteiligen. Die Beweislast für das Vorliegen von Mängeln trägt grundsätzlich der Vermieter. Gerade aufgrund dieser Beweisproblematik empfiehlt es sich aus Sicht des Vermieters, den Zustand des Mietobjekts sowohl bei Antritt als auch bei Rückgabe in einem Protokoll festzuhalten und diesen Zustand vom Mieter mittels Unterschrift bestätigen zu lassen.

2. Zahlungsrückstand des Mieters

In der Praxis sind die Vermieter oft damit konfrontiert, dass die Mieterschaft den Mietzins nicht oder nicht rechtzeitig bezahlt. Der Gesetzgeber hat in Art. 257d OR für diesen Fall eine Möglichkeit vorgesehen, mit der sich der Vermieter wehren kann. Befindet sich der Mieter mit der Bezahlung in Rückstand (sog. Verzug), kann der Vermieter ihm eine Zahlungsfrist setzen und androhen, dass nach Ablauf dieser Frist eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen wird. Diese Zahlungsfrist muss für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen. Die Fristansetzung mit Kündigungsandrohung muss schriftlich (handschriftlich unterzeichnet) erfolgen und gilt dem Empfänger gemäss der eingeschränkten Empfangstheorie erst dann als zugestellt, wenn er sie tat-

STUDER
ANWÄLTE UND NOTARE AG

www.studer-law.com

Büro Laufenburg
Hintere Bahnhofstr. 11A
5080 Laufenburg
Tel. 062 869 40 69
Fax: 062 869 40 60

Büro Frick
Bahnhofplatz 1
5070 Frick
Tel. 062 871 34 33
Fax: 062 869 40 60

Büro Möhlin
Bahnhofstr. 77
4313 Möhlin
Tel. 061 855 70 70
Fax: 061 855 70 77

Büro Sursee
Surentalstrasse 10
6210 Sursee
Tel. 041 929 69 00
Fax: 041 929 69 09

Ihre Partner im Notariat, im Erbrecht sowie im bürgerlichen Bodenrecht.

sächlich in Empfang genommen hat oder die postalische Abholfrist im Falle eines Einschreibens von sieben Tagen abgelaufen ist. Erst an diesem Tag beginnt die 30-tägige Zahlungsfrist zu laufen. Wenn es sich um eine Familienwohnung handelt, muss beachtet werden, dass die Androhung beiden Ehegatten separat schriftlich zugestellt werden muss. In vielen Fällen ist es nach Ansetzung der Zahlungsfrist und Androhung der Kündigung nicht mehr nötig, die angedrohte Kündigung auch wirklich auszusprechen, da der Mieter den ausstehenden Betrag innert der Zahlungsfrist begleicht. Die Fristansetzung mit Kündigungsandrohung ist ein wirksames Druckmittel, den säumigen Mieter zur Bezahlung des Mietzinses anzuhalten.

Wird der Mietzinsausstand nicht innert Frist bezahlt, das heisst, befindet sich das Geld nicht am letzten Tag der Zahlungsfrist auf dem Konto des Vermieters, kann der Vermieter die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Diese ausserordentliche Kündigung muss, wie auch die ordentliche Kündigung, mittels des offiziellen kantonalen Formulars erfolgen. Die Kündigung gilt gemäss der hier massgeblichen uneingeschränkten Empfangstheorie im Unterschied zur eingeschränkten Empfangstheorie als zugestellt, sobald sie dem Empfänger übergeben wurde und ansonsten ab dem ersten Tag der postalischen Abholfrist. Allerdings kann das Schreiben auch am letzten Tag der Frist persönlich übergeben werden. Aus Beweiszwecken empfiehlt es sich in diesem Fall, den Empfang des Schreibens quittieren oder von Zeugen bestätigen zu lassen. Entscheidend ist, dass sich die Kündigung am letzten Tag der Kündigungsfrist im Herrschaftsbereich des Empfängers befindet (Achtung: Ein Einwerfen einer Kündigung in den Briefkasten einer Unternehmung ausserhalb von Bürozeiten beispielsweise an einem Samstag gilt erst am folgenden Montag als zugestellt). Für die ausserordentliche Kündigung für Wohn- und Geschäftsräume gilt eine Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende eines jeden Monats. Beispiel: Läuft die Zahlungsfrist am 3. Juni ohne Bezahlung des Mieters ab, so ist die ausserordentliche Kündigung frühestens auf den 31. Juli möglich.

Was aber, wenn der Mieter trotz rechtmässiger Kündigung infolge Zah-

lungsausstand das Mietobjekt nicht verlässt?

Ist die Kündigung korrekt ausgesprochen worden und wurde sie vom Mieter auch nicht gerichtlich angefochten, so kann der Vermieter ein Verfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen einleiten. Dieses Verfahren steht grundsätzlich nur dann zur Verfügung, wenn der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind. Der Rechtsschutz in klaren Fällen erlaubt ein rasches Gerichtsverfahren, in welchem der Mieter aus der Wohnung ausgewiesen wird. Sind jedoch entweder der Sachverhalt oder die Rechtslage unklar, steht der Rechtsschutz in klaren Fällen nicht zur Verfügung und es muss im ordentlichen Verfahren mitsamt vorhergehendem Schlichtungsverfahren vorgegangen werden.

Da es aus finanzieller Sicht von grosser Bedeutung ist, dass ein Mieter, der seinen Mietzins nicht bezahlt, so rasch als möglich die Wohnung auf gerichtlichen Geheiss verlässt, muss durch eine formgültige und fristgemässe Kündigung eine klare Rechtslage geschaffen werden, damit der Mieter im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ausgewiesen werden kann. Denn die frühere im alten Mietrecht verankerte Mietausweisung existiert nicht mehr, sondern ist im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen enthalten. Kündigt der Vermieter nicht mit dem korrekten Formular oder nicht innert der massgebenden Fristen, so hat dies grosse finanzielle Folgen, da der Mieter sich gegen die Ausweisung im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen wehren kann. Aus diesen Gründen ist es von zentraler Bedeutung, dass das Vorgehen im Falle des Zahlungsrückstands des Mieters rechtlich korrekt durchgeführt wird, weshalb es sich empfiehlt, bei einem Vorgehen nach Art. 257d OR von Anfang an unsere juristische Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

3. Gut zu wissen: richtig und korrekt kündigen!

Bei der Kündigung gilt es für den Vermieter einiges zu beachten. Erfolgt die Kündigung in falscher Form, zum falschen Zeitpunkt oder an die falsche Person, so hat dies weitreichende und insbesondere finanzielle Folgen. In diesem Fall ist die Kündigung anfechtbar oder sogar von Anfang an nichtig. Insbesondere die folgenden Punkte sind zu beachten:

- Die Kündigung muss mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars erfolgen.
- Die Kündigung muss vom Vermieter (oder von seinem Vertreter) handschriftlich unterschrieben sein.
- Die Kündigung muss bei Vorliegen einer Familienwohnung beiden Ehegatten separat zugestellt werden.
- Auf Verlangen des Mieters ist die ordentliche Kündigung zu begründen.
- Die Kündigungsfrist beträgt für Wohnräume mindestens 3 Monate und für Geschäftsräume mindestens 6 Monate. Längere Fristen können vertraglich vereinbart werden und gehen den gesetzlichen Mindestfristen vor.
- Der Kündigende muss beweisen, dass die Kündigung rechtzeitig in den Herrschaftsbereich des Empfängers gelangt ist. Deshalb empfiehlt es sich, die Kündigung eingeschrieben zu versenden. Allerdings ist auch eine persönliche Übergabe gegen Quittung oder der rechtzeitige Einwurf in den Briefkasten mit Zeugen möglich.
- Es kann nur auf die vertraglich vereinbarten Kündigungstermine gekündigt werden. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, so gelten die ortsüblichen Termine.
- Die Kündigung muss dem Mieter spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist zugegangen sein. Dies ist der Fall, sobald dem Mieter der eingeschriebene Brief zugestellt wird. Kann die Kündigung nicht beim ersten Versuch zugestellt werden, wird ihr Empfang am ersten Tag der Abholfrist fingiert (uneingeschränkte Empfangstheorie). Es reicht dagegen nicht aus, wenn die Kündigung am letzten Tag der Frist erst abgeschickt wird.
- Die Kündigung darf nicht während einer Sperrfrist gemäss Art. 271a lit. d und e OR erfolgen. Ansonsten ist sie anfechtbar. Eine Sperrfrist besteht während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens zwischen Mieter und Vermieter und je nach Ausgang auch drei Jahre nach einem solchen Verfahren.

Beispiel: Wehrt sich ein Mieter gegen eine erfolgte Mietzinserhöhung und die Parteien einigen sich darauf bei der Schlichtungsstelle auf einen neuen Mietzins, so gilt danach eine Sperrfrist von drei Jahren für die Kündigung durch den Vermieter.

4. Die Mietzinserhöhung

Der Vermieter kann den Mietzins jeweils auf den nächsten Kündigungstermin

erhöhen. Dabei hat er nach Art. 269d OR die Kündigungsfrist zuzüglich einer zehntägigen Bedenkfrist für den Mieter einzuhalten. Die Ankündigung der Mietzinserhöhung muss dem Mieter von Wohnräumen somit mindestens 3 Monate und 10 Tage (bei Geschäftsräumen mindestens 6 Monate und 10 Tage) vor dem nächsten Kündigungstermin zugegangen sein. Zudem hat die Ankündigung der Mietzinserhöhung auf einem amtlichen Formular zu erfolgen, muss handschriftlich unterschrieben sein und begründet werden. Fehlt die Begründung, erfolgt die Mietzinserhöhung nicht mittels amtlichem Formular oder wird mit ihr die Kündigung angedroht oder ausgesprochen, so ist sie nichtig. Schweigt der Vermieter auf eine ordentlich angekündigte Mietzinserhöhung, so gilt dies als Annahme derselben und die Erhöhung tritt ab dem nächsten Kündigungstermin in Kraft. Der Mieter kann den Mietvertrag jedoch auch während der 10-tägigen Bedenkzeit kündigen oder gemäss Art. 270b OR innerhalb von 30 Tagen nach Empfang des Schreibens bei der Schlichtungsstelle den erhöhten Mietzins anfechten.

5. Mängel am Mietobjekt

Aus Sicht des Mieters stellt sich insbesondere die Frage, welche Möglichkeiten bestehen, wenn die Mietsache Mängel aufweist. Kleine Mängel müssen vom Mieter selbst beseitigt werden (Art. 259 OR). Als Richtwert gilt ein Betrag von etwa CHF 150.00. Zudem ist der Mieter verpflichtet, Mängel, die er nicht selber beseitigen muss, dem Vermieter zu melden. Verletzt der Mieter diese Meldepflicht, so wird er nach Art. 257g OR schadenersatzpflichtig. Liegen Mängel vor, die der Mieter weder selbst beheben muss noch von ihm verschuldet wurden, so stehen ihm nach Art. 259a OR mehrere Vorgehensweisen offen. Einerseits hat er einen Beseitigungsanspruch gegenüber dem Mieter und kann androhen, den Mietzins zu hinterlegen, falls der Mangel nicht beseitigt wird. Andererseits hat er einen Anspruch auf Mietzinsreduktion, Schadenersatz (bei Verschulden des Vermieters) sowie Übernahme des Rechtsstreits durch den Vermieter.

Der Mieter kann vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn er ihn nicht selbst zu beheben oder zu verantworten hat. Voraussetzung für den

Beseitigungsanspruch ist lediglich, dass der Vermieter Kenntnis des Mangels erlangt. Es empfiehlt sich für den Mieter aus Beweisgründen, den Vermieter schriftlich über den Mangel zu informieren. Der Vermieter muss ab Kenntnis den Mangel innert einer angemessenen Frist beheben. Eine konkrete Fristansetzung durch den Mieter ist nicht notwendig. Allgemein gilt, je schwerer der Mangel ist und je leichter die Behebung, desto schneller muss die Mängelbeseitigung erfolgen. Wird der Mangel nicht innert einer angemessenen Frist beseitigt, so stehen dem Mieter zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Liegt ein leichter oder mittlerer Mangel vor, so hat er das Recht zur Ersatzvornahme: Er kann den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen. Bei schweren Mängeln muss eine solche Selbsthilfe vom Gericht genehmigt werden. Dafür hat der Mieter bei schweren Mängeln die Möglichkeit, fristlos zu kündigen, wenn der Mangel nicht innert angemessener Frist beseitigt wird.

Ebenso besteht die Möglichkeit, den Mietzins zu hinterlegen. Diese sogenannte Mietzinshinterlegung dient als Druckmittel, um den Beseitigungsanspruch durchzusetzen. Der Mieter kann den Vermieter zur Mängelbeseitigung auffordern und ihm schriftlich eine Frist zur Behebung ansetzen. Gleichzeitig muss er dem Vermieter die Hinterlegung des Mietzinses androhen. Wird der Mangel vom Vermieter nicht innert der angesetzten Frist behoben und hat der Vermieter auch nicht gegen eine zu kurze Frist protestiert, so muss der Mieter dem Vermieter die Hinterlegung des Mietzinses schriftlich ankündigen. Danach darf der Mieter die künftig fällig werdenden Mietzinse (nicht die bereits vor Ablauf der Frist fälligen Mietzinse!) hinterlegen. Die dafür zuständige Stelle wird nach kantonalem Recht bestimmt. Im Kanton Aargau ist für die Hinterlegung die Schlichtungsbehörde und im Konkreten für die Umgebung Möhlin die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, Bezirk Rheinfelden, Hermann Keller-Strasse 6, 4310 Rheinfelden, zuständig. Dabei kann der gesamte Mietzins hinterlegt werden, unabhängig von der Schwere des Mangels. Allerdings muss auch bei der Hinterlegung der Mietzins pünktlich überwiesen werden. Innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses muss der Mie-

ter sodann an die Schlichtungsbehörde gelangen und die Mängelbehebung oder die Ermächtigung zur Ersatzvornahme verlangen. Unterlässt er dies, so fallen die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zu.

III. Fazit

Aufgrund der hohen Dichte an Mietobjekten sind die zahlreichen Rechtsbehelfe des Mietrechts in der Praxis von grosser Bedeutung. Auf Seite der Vermieterschaft ist insbesondere das Vorgehen im Falle eines Zahlungsausstands eines Mieters von praktischer Relevanz, in welchem der Vermieter Schritt für Schritt den Mieter zur Zahlung des Mietzinses bewegen und im Falle des Ausbleibens der Bezahlung das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann. Zudem gilt es grundsätzlich bei jeder ordentlichen Kündigung wie auch bei der Erhöhung des Mietzinses, diverse formelle Hürden zu meistern, die ohne juristische Unterstützung oftmals nur schwer überwunden werden können. Auf der Seite der Mieterschaft sind insbesondere die Mängelrechte von zentraler Wichtigkeit. So kann ein Mieter die Mängelbeseitigung u.a. mit der Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung oder der Hinterlegung des Mietzinses durchsetzen.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Mietrecht vorgesehenen Vorschriften nicht immer einfach nachvollzogen werden können und ein fehlerhaftes Vorgehen wie beispielsweise eine unrichtig ausgesprochene Kündigung weitreichende Folgen nach sich ziehen kann, empfiehlt es sich, juristische Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Die Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen gerne für weitere Fragen und persönliche Auskünfte zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten:

Studer Anwälte und Notare AG
Bahnhofstrasse 77
4313 Möhlin
Tel.: 061 855 70 70
Fax: 061 855 70 77
E-Mail: office@studer-law.com