

## **Mieten und Vermieten ohne Streit.**

Peter Zahradnik, Mediator SAV, Rechtsanwalt  
Tobias Bartels, Rechtsanwalt  
Irène Spirig, Rechtsanwältin

Moderation: Peter Zahradnik

Öffentliches Podium

# Mieten und Vermieten ohne Streit.

Veranstaltung vom 5. / 6. April 2011

## Übernahme und Rückgabe der Mietsache

RA Peter Zahradnik, lic.iur., Mediator SAV

## Übergabe

### Zeitpunkt und Vorgehen

- Zeitpunkt
- Schlüsselübergabe: alle
- Sinn des Übernahmeprotokolls:
  - Checkliste
  - Feststellung von Mängeln
  - Übernahme von Einbauten

### Verspätung und Unmöglichkeit der Übergabe

- Rechte des Mieters
- Schadenersatzpflicht des Vermieters



## Rückgabe des Mietobjektes

### Besichtigungsrecht des Vermieters

- Allgemein
- Im Hinblick auf Neuvermietung
- Zumutbarkeit für Mieter

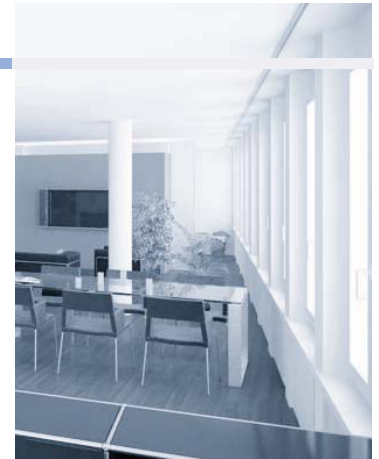
### Pflichten bei Rückgabe

- Pflicht zur Rückgabe
- Pflicht zur Mitwirkung
- Reinigung
- Instandstellung / kleiner Unterhalt
- Schlüsselabgabe



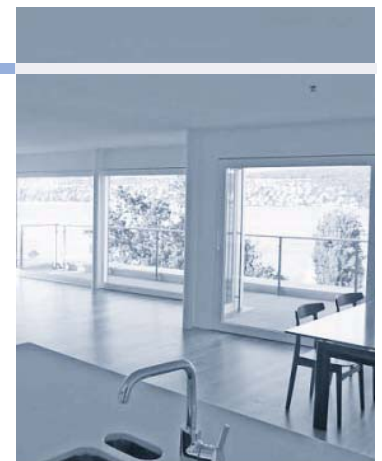
## Zeitpunkt der Rückgabe

- Nach Vereinbarung
- Nach Gesetz



## Rückgabeprotokoll

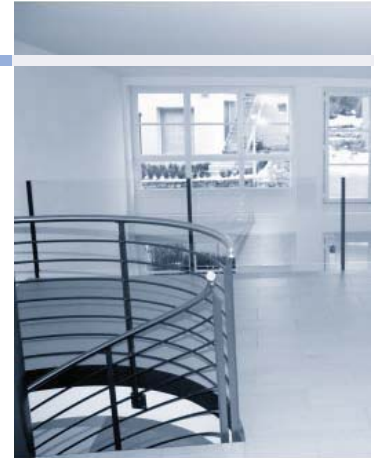
- Zustand
- Mängelrüge und Anerkennung der Rügen
- Keine Unterzeichnungspflicht
- Haftung des Mieters bei zu verantwortenden Schäden
- Beweispflicht des Vermieters
- Umfang der Haftung:
  - Unterscheidung ordentliche und ausserordentliche Abnutzung
  - Höhe der Entschädigungspflicht
  - Paritätische Lebensdauerstabelle



## Rund ums Depot

---

- Wie wurde das Depot angelegt?
- Herausgabe bei Beendigung der Miete
  - Anspruch gegenüber Vermieter
  - Anspruch gegenüber Bank



## Mängel an der Mietsache

Tobias Bartels, lic. iur., Rechtsanwalt

## Was ist ein "Mangel"?

### **Beeinträchtigung** der Tauglichkeit zum **vorausgesetzten Gebrauch**

- gemäss **Mietzweck**
- gemäss **Usanz**
- gemäss den konkreten **Umständen** (Mietzins, Lage, Alter Mietobjekt etc.)
- nach **objektiven** Gesichtspunkten
- nach **Treu und Glauben**
- gemäss allfälligen individuellen **Zusicherungen**

## Wer muss den Mangel beheben?

### **"Kleiner Unterhalt" → der Mieter**

- **kleinere**, für den gewöhnlichen Unterhalt nötige **Reinigungen und Ausbesserungen**
- gemäss **Ortsgebrauch**
- z.T. im **Vertrag** bzw. in den **Allgemeinen Bedingungen** dazu näher definiert
- i.d.R. was der **Mieter ohne fachliche Hilfe selbst** erledigen kann

### **sonst → der Vermieter**

## Was tun bei einem (vom Vermieter zu behehenden) Mangel?

### Rügen (schriftlich / per Einschreiben)

- Mangel klar **beschreiben**
- angemessene **Frist zur Beseitigung** ansetzen
- ev. angemessene **Mietzins-Herabsetzung** verlangen
- ev. **Mietzins-Hinterlegung** androhen

ev. **Klagen** auf **Beseitigung**, **Mietzins-Herabsetzung** und u.U. **Schadenersatz**

ev. zuvor Mietzins **hinterlegen** und erst dann **klagen** (siehe separate Folie)

ev. Mangel auf Kosten des Vermieters **selbst beheben** (siehe separate Folie)

ev. fristlos **kündigen** (nur bei schweren Mängeln)

## Mietzins hinterlegen

- nur bei vom Vermieter **behebaren Mängeln**
- **schriftlich** angemessene **Frist zur Beseitigung** ansetzen ...
- und (u.U. gleichzeitig) **schriftlich Hinterlegung androhen**
- Hinterlegen **vor Fälligkeit** des ersten Mietzinses ...
- bei der **zuständigen Stelle**, i.d.R. **Schlichtungsbehörde**
- dem Vermieter **anzeigen**, dass tatsächlich hinterlegt wurde
- innert 30 Tagen seit der Fälligkeit des ersten Mietzinses **klagen**  
(bei der örtlichen Schlichtungsbehörde)

## Mangel selbst beheben (auf Kosten Vermieter)

- nur **bei mittleren Mängeln** (nicht bei schweren)
- angemessene **Frist zur Beseitigung** ansetzen (am besten *schriftlich*)
- je nach Fall und auszulegenden Kosten **ev. sicherheitshalber** zuvor via Schlichtungsbehörde und Gericht **Klage auf Ermächtigung zur Ersatzvornahme** einreichen
- **Mangel** fachmännisch und kostenbewusst (bei grösseren Arbeiten mehrere Offerten einholen) **beseitigen (lassen)**
- nötigenfalls bei Schlichtungsbehörde/Gericht **auf Erstattung der Mangelbeseitigungskosten klagen**, da bei deren Verrechnung mit laufendem Mietzins u.U. Zahlungsverzugskündigung drohen könnte

## Herabsetzung des Mietzinses

### Wie lange?

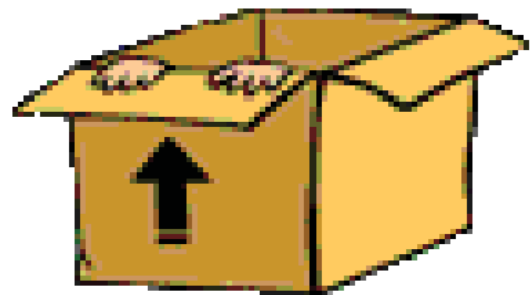
- ab **Kenntnis** des Vermieters vom Mangel (i.d.R. durch Mängelrüge)
- bis **Beseitigung** (oder vollwertiger Ersatz)

### Wie viel?

- Prinzip: sogenannt "**verhältnismässige**" Herabsetzung, d.h. ...
- **zeitlich**
- **flächenmässig**
- **graduell**

# Kündigung und vorzeitiger Auszug

Irène Spirig



## Kündigung – Fristen und Termine

### Die Kündigungsfrist

- mind. 3 Monate bei Wohnungen
- mind. 6 Monate bei Geschäftsräumen
- Vertrag kann längere Frist vorsehen

### Kündigungstermin

- nach Vertrag (z. B. jedes Monatsende ausser 31.Dezember)
- falls unklar: ortsübliche Termine

## Rechtzeitige Kündigung

### Beispiel:

Termin: 30. Sept. 2011/ Frist: 3 Monate

- Kündigung muss spätestens am 30.6.11 zugehen  
= Abholzettel spätestens am 29.6.11 im Briefkasten

## Verspätete Kündigung gilt auf den nächsten Termin

## Kündigung – Form Vermieterkündigung

### Mit amtlich genehmigtem Formular

- bei ehelichen Wohng. mit separatem Couvert an Ehegatten  
(gilt auch bei eingetragenen Partnern)
- bei mehreren Mietern an alle Mieter adressiert
- mit Unterschrift aller Vermieter oder deren Vertretung

### Verletzung Formvoraussetzung= Kündigung ohne Wirkung

## Kündigung – Form der Mieterkündigung

- schriftlich
- zur Beweissicherung eingeschrieben

### Wer muss unterschreiben?

- alle Mietparteien
- eheliche Wohng: immer auch der Ehegatten (gilt auch für eingetragene Partnerschaften)
- WG: auch ausgezogene Mieter, wenn sie nicht aus dem Vertrag entlassen wurden

## Vermieterkündigung – was tun?

### Anfechtung

- Innert 30 Tagen bei Schlichtungsbehörde im Bezirk
- Anfechtungsformular meist auf Homepage der Bezirksgerichte
- Achtung: Mitmieter sollten alle unterschreiben
- Ehegatten können bei Kündigung der ehelichen Wohnung notfalls einzeln anfechten

### Erstreckung

- Innert 30 Tagen wie bei Anfechtung
- Dauer: je nach Härtegrund und Vermieterinteresse
- Härte mit Suchbemühungen belegen

## Vorzeitiger Auszug

### statt Kündigung:

- Mitteilung des VA an Vermieter
- Nachmieter suchen, solange kein Aufhebungsvertrag
- Adresse von Nachmietern behalten
- periodische Erkundigung, ob weitervermietet

### Nachmieter:

- muss Vertrag zu gleichen Bedingungen übernehmen
- zahlungsfähig sein
- zumutbar sein

Öffentliches Podium

## Mieten und Vermieten ohne Streit.

Veranstaltung vom 5. / 6. April 2011