

### 1.7.5.3 Der Mietvertrag

#### Formvorschriften

Der Mietvertrag kann man mündlich wie auch schriftlich abmachen. Es ist jedoch zu empfehlen ihn schriftlich festzuhalten, da es so weniger Probleme gibt und einen festen Beweis hat.

- Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen und zu erhalten
- Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter für die Sache einen Mietzins zu zahlen

Dauer der Mietverhältnisse

Ein Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein.

- Ist es *befristet*, so ist es nicht kündbar und endet bei Ablauf der vereinbarten Zeit
- Ist es *unbefristet*, kann jeder Zeit gekündigt werden. Meist hat man bei Wohnhäusern eine Kündigungsfrist von 3 Monaten

## **Pflichten des Vermieters**

### **Allgemein**

- Der Vermieter muss die Sache zum abgemachten Zeitpunkt in einem guten Zustand dem Mieter übergeben
- Falls jedoch bei nicht optimalen Zustand der Sache, der Vermieter diese im Mietvertrag erwähnt und der Mieter unterschreibt, so übernimmt der Mieter eine Sache die nicht in einem optimalen Zustand ist

### **Auskunftspflicht**

- Zieht ein neuer Mieter in die Wohnung ein, ist der Vermieter verpflichtet ihm das Rückgabeprotokoll und die Höhe des Mietzinses des alten Mieters zu zeigen, falls der neue Mieter das wünscht

## **Pflichten des Mieters**

### **Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten**

- Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet
- Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leitungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen
- Der Mieter muss die Kosten nur bezahlen, wenn es mit dem Vermieter vertraglich abgemacht worden ist

### **Zahlungstermine**

- Der Mieter muss die Mietzinsen und Nebenkosten ende Monat zahlen. Ist das nicht möglich, spätestens am Ende der Mietzeit
- So wie oben genannt steht es im OR. Üblich ist aber, das sie Anfang Monat zum Voraus bezahlt werden

### **Zahlungsrückstände des Mieters**

- Falls der Mieter im Rückstand ist, kann ihm der Vermieter eine Frist geben. Zahlt der Mieter die Schulden nicht wären dieser Frist, kann der Vermieter ihn fristlos kündigen. Bei Wohnräumen eine Frist von mind. 30 Tagen

### **Sorgfalt und Rücksichtnahme**

- Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrachen
- Der Mieter muss Rücksicht auf andere Hausbewohner nehmen
- Hält er sich nicht dran und nimmt keine Rücksicht gegenüber anderen Hausbewohnern bis zu einem nicht zumutbaren Zustand, so kann der Vermieter dem Mieter fristlos Kündigen (Frist von 30 Tagen)

### **Meldepflicht**

- Entdeckt der Mieter Mängel die er nicht selber beseitigen muss, so ist er verpflichtet sie dem Vermieter zu melden. Tut er es nicht, haftet er für den Schaden

### **Duldungspflicht**

- Sind Mängel oder zur Vermeidung von Schäden notwendige Reparaturen durchzuführen, so muss sie der Mieter dulden
- Er muss dem Vermieter Besichtigungen gestatten, die für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig sind

### **Rechte des Mieters**

- Weißt die Wohnung bei der Annahme schwere Mängel auf, welche das Bewohnen stören oder verunmöglichen, können sie dem Vermieter einen Brief schreiben, in dem sie ihn z. B auffordern die Mängel in einer Woche zu beseitigen. Verpasst er den Termin kann der Mieter sofort vom Vertrag zurücktreten oder den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen.

### **Herabsetzung des Mietzinses**

Verhindert die beschädigte Sache den Gebrauch, so hat der Mieter das Recht vom Vermieter eine Senkung des Mietzinses zu verlangen. Dieser gilt vom Zeitpunkt wo er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels

### **Mietzins Hinterlegung**

- Entdeckt der Mieter einen Mangel in seiner Wohnung, so informiert er den Vermieter darüber und gibt ihm eine angemessene Frist, dies wieder in Ordnung zu bringen. Ist die Frist verstrichen und der Vermieter hat den Mangel noch nicht beseitigt, so kann der Mieter ihm einen Brief schreiben in dem er ihn warnt bei nicht Behebung des Mangels den Mietzins zu hinterlegen und gibt ihm eine neue Frist.  
Repariert er den Mangel nach der Warnung nicht, so kann sich der Mieter bei der Schlichtungsbehörde informieren, auf welches Konto er den Mietzins ab jetzt einzahlen kann. Er zahlt dann den Mietzins auf ein Konto, auf das der Vermieter kein Zugriff hat. Erst wenn er den Mangel behoben hat, wird ihm das Geld zurückerstattet.

### **Schadenersatz**

Falls der Mieter durch den Mangel einen Schaden erlitten hat (Unfall, gesundheitliche Beschwerden..etc.) muss ihm der Vermieter dafür Schadenersatz leisten.

## **Kündigung**

### **Ablauf der vereinbarten Dauer**

- Wurde ein befristeter Vertrag geschlossen, so endet das Mietverhältnis an diesem Datum ohne Kündigung
- Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis

### **Wohnungen**

- Die Mieter haben eine Kündigungsfrist von drei Monaten, verpassen sie den Termin müssen sie auf den nächsten Termin warten

### **Ausserordentliche Kündigung**

- Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen

### **Konkurs des Mieters**

- Fällt der Mieter, nachdem er den Vertrag abgeschlossen hat in Konkurs, kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Dafür muss er dem Mieter und der Konkursverwaltung eine schriftlich angemessene Frist geben. Bekommt der Vermieter keine Sicherheit während dieser Frist, kann er dem Mieter fristlos kündigen

### **Tod des Mieters**

- Sollte der Mieter sterben, können seine Erben auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen

### **Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen**

- Mieter und Vermieter müssen schriftlich kündigen
- Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will

### **Wohnung der Familie**

- Will die Familie kündigen, müssen beide (Frau und Mann) die Zustimmung dafür geben
- Ist dies nicht möglich, weil eine der beiden Personen nicht zu erreichen ist, für längere Zeit weg ist oder die Zustimmung verweigert, kann die andere Partei den Richter anrufen