



Das Wichtigste in Kürze

Vorbemerkung

Der neue Mietvertrag ersetzt denjenigen aus dem Jahr 1991. Viel wurde nicht geändert (und kann angesichts der zahlreichen zwingenden Bestimmungen im Mietrecht auch nicht geändert werden). Bei der Überarbeitung des Vertrages, der neu für das ganze Kantonsgebiet einheitlich daherkommt, wurde vor allem darauf geachtet, das Ausfüllen möglichst einfach zu gestalten.

1. Kündigungsfrist, Mindestdauer

Es gibt nicht viele Gründe, eine längere Kündigungsfrist festzulegen als die gesetzliche Mindestfrist von 3 Monaten. Wer es dennoch tun will, soll die längere Frist *von Hand* eintragen. Sinnvoll ist stattdessen die Angabe, auf welches Datum erstmals gekündigt werden kann. Professionelle Vermieter legen hier eine Mindestdauer von einem Jahr fest.

2. Nebenkosten sind keine Nebensache

Angesichts der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Aufzählung der vereinbarten Nebenkosten besondere Beachtung zu schenken.

2.1 Einzelne Positionen müssen angegeben werden

Die einzelnen Positionen sind aufzuführen. Fehlen im vorgedruckten Vertrag die entsprechenden Positionen, sind sie in den leeren Feldern einzufügen (z.B. «Serviceabonnement Waschmaschine / Tumbler»). Hat die Liegenschaft keinen Lift, ist zu empfehlen, die entsprechende Position *von Hand* zu streichen. Wir haben bewusst auf «Zutreffendes ankreuzen» verzichtet, weil viele Vermieter versehentlich ein Kreuz vergessen haben, was dazu führt, dass die entsprechende Nebenkostenposition nicht geltend gemacht werden kann.

2.2 Grundsatz: Nebenkosten akonto mit Abrechnung

Auch hier fehlt eine Auswahl für «auf Abrechnung / pauschal». Wer pauschal abrechnen will, hat dies *von Hand* abzuändern, indem er bei Ziffer 4.2 akonto durchstreicht und durch «pauschal» ersetzt. Am besten wird diesfalls auch die Ziffer 6 auf Seite 2 ganz durchgestrichen.

Grundsätzlich empfiehlt sich die pauschale Erhebung nur in Ausnahmefällen (1-Zimmer- und Studiowohnungen, bloss *eine* vermietete Wohnung), wenn sich die Erstellung einer Abrechnung aufwandmässig nicht lohnt. Aber aufgepasst: auch bei der Pauschale kann der Mieter verlangen, dass die Angemessenheit der Pauschale anhand von Dreijahresdurchschnitten belegt wird – umgekehrt kann die Vermieterin das natürlich auch, sofern die Pauschale zu tief ist. Anpassungen der Pauschale sind mit dem *amtlichen Formular* anzuzeigen.

2.1 Abrechnungsperiode

Die Vermieterin ist bei der Wahl der Abrechnungsperiode bzw. des Abrechnungstichtags frei; dieser muss auch nicht vereinbart werden. Es muss einfach *einmal jährlich* abgerechnet werden. Der einmal gewählte Stichtag sollte ohne Not nicht geändert werden. Achtung! Wer Abrechnungen über Jahre verschlampt, riskiert, dass die Abrechnungssaldi verjähren (vermutlich spätestens nach 5 Jahren!).

3. Kleiner Unterhalt

Der Grenzbetrag wurde auf Fr. 200.– angehoben und indexiert. Die Umschreibung des kleinen Unterhalts selber folgt bewährtem Ortsgebrauch. Die neuere Tendenz einzelner Gerichte,

wonach nur als kleiner Unterhalt gilt, was ohne besondere fachmännische Kenntnisse selber repariert werden kann, wurde bewusst nicht übernommen; denn die Regelung über den kleinen Unterhalt dient vor allem der Prävention und als Anreiz für einen sorgfältigen Umgang mit der Mietsache.

4. Vorzeitige Rückgabe

Machen Sie es sich zur Regel, bei vorzeitiger Rückgabe der Sache (umgangssprachlich auch ausserterminliche Kündigung genannt) ein kleines Protokoll zu führen und den ausziehenden Mieter einmal pro Woche (spätestens aber 14 Tage nach Eintreffen der Angaben des Ersatzmieters oder der Ersatzmieter) schriftlich oder per Mail über den Stand der Bewerbungen der gemeldeten Mietinteressenten zu orientieren. Das erspart späteren Ärger. Melden sich diese Bewerber nicht oder reichen sie das zugestellte Bewerbungsformular oder den verlangten Betriebsregisterauszug nicht ein, orientieren sie den Ausziehenden; denn er ist rechtlich für die fristgerechte Beschaffung dieser Unterlagen verantwortlich, wenn er auf den vorzeitigen Auszugstermin befreit sein will. Solange der Mieter nicht ausgezogen ist, liegt keine vorzeitige Rückgabe vor. Verweigern Sie aber die Rücknahme der Wohnung nicht – auch dann nicht, wenn ihrer Auffassung nach noch kein zumutbarer Ersatzmieter gestellt wurde. Denn schickt der Mieter diesfalls die Schlüssel zurück, gilt das regelmässig als Rückgabe und sie müssen sofort (innert 2–3 Tagen) ein Rücknahmeprotokoll durch einen Wohnungsexperten erstellen lassen, wenn Sie Ihre Mängelrechte nicht verlieren wollen. Das Protokoll ist dem Mieter unverzüglich eingeschrieben zuzustellen – mit dem Hinweis, dass er weiterhin für Mietzins und alle anderen Verpflichtungen haftet. Wenn Sie unsicher sind: konsultieren Sie die Rechtsberatungsstelle Ihrer HEV-Sektion.

5. Kündigung bei Zahlungsverzug (Art. 257d OR)

Hier passieren rechtlich nicht sattelfesten Vermieterinnen häufig Fehler.

- Schicken Sie die Zahlungsaufforderung
 - mit einer 30-tägigen Zahlungsfrist und
 - der Androhung, andernfalls zu kündigen
- an den Mieter und immer mit *separatem* Einschreiben auch an den «Ehegatten/eingetragenen Partner von Peter Muster», wenn Sie nicht zu 100% (besser 200%) sicher sind, dass der Mieter unverheiratet ist; denn es kommt nicht darauf an, ob Sie hätten wissen können/sollen/müssen, dass der Mieter verheiratet oder «verpartnert» ist, sondern ob er das effektiv war ...
- Kündigen Sie erst *nach Ablauf* der Zahlungsfrist. Diese beginnt erst mit effektiver Zustellung oder Abholung bzw. mit Ablauf der 7-tägigen Abholfrist. Faustregel: Erst nach 40 Tagen kündigen oder das Zustelldatum der Post mittels Track&Trace ermitteln.
- Auch die eingeschriebene Kündigung ist (wie oben) immer *separat* auch an einen allfällig vorhandenen Ehegatten/eingetragenen Partner zu versenden. Hier gilt, dass die Kündigung bereits dann als zugestellt gilt, wenn sie bei der Post abholbereit vorliegt.

Auch hier: wer unsicher ist, soll sich vorher bei der Rechtsberatungsstelle des HEV kundig machen.

Bonne chance mit dem neuen Vertrag!