

3. Mietvertrag & Einzug



Inhalt:

- 3.1 Der Mietvertrag
- 3.2 Die Nebenkosten
- 3.3 Wohnungsabnahme und Mängel
- 3.4 Zügeln

Lernziele:

- Sie können wichtige inhaltliche und rechtliche Komponente des Mietvertrages benennen und auf ein konkretes Beispiel anwenden.
- Sie können mit Hilfe eines Fachtextes 5 zulässige und 5 nicht zulässige Nebenkosten auswendig benennen.
- Sie können den Sinn einer Mängelrüge mit konkreten Beispielen begründen.

3.1 Der Mietvertrag

Der Mietvertrag regelt die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Im Mietvertrag wird der Zeitpunkt des Antritts bzw. der Rückgabe der Wohnung genau geregelt. Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften, vor Schaden zu bewahren und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Untermiete, Abtretung der Miete, das Halten von Haustieren und die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht sind ohne schriftliche Zustimmung untersagt.

Am Schluss des Mietvertrages sind die „Richtlinien zur Wahrung der Hausordnung“ aufgelistet, welche das Zusammenleben mehrerer Parteien in einem Mehrfamilienhaus unter der Voraussetzung gegenseitiger Rücksichtnahme regelt.

Durch Abschluss des Mietvertrages bekundet man als Mietpartei seinen Willen, allen „ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen“ und im Besonderen den aufgelisteten Punkten entsprechend zu handeln.



Arbeitsauftrag

1. Der Mietvertrag ist – wie der Name es bereits verrät – ein Vertrag. Definieren Sie den Begriff „**vertragsfähig**“! Verwenden Sie in der Definition die Begriffe „**urteilsfähig**“, „**mündig**“ und „**handlungsfähig**“! Tipp: Gesellschaft Kapitel 11 (Personenrecht).

2. Lesen Sie im Buch „Gesellschaft“ das Kapitel „Mietvertrag und Mietantritt“ auf Seite 241 sorgfältig durch und notieren Sie nachfolgend Ihre drei wichtigsten Erkenntnisse!

3. Welche Vertragsform ist bei einem Mietvertrag vorgeschrieben?

4. Lesen Sie den Mietvertrag durch!

- a) Notieren Sie alles, was Ihnen unklar ist!

- b) Füllen Sie diesen Mietvertrag mit Ihren in „ihrem“ Inserat enthaltenen Angaben aus!

.

- c) Markieren Sie auf dem Mietvertrag mögliche Stolpersteine!



Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

1.1. Vermieterin/Vermieter:

Vertreten durch:

1.2. Mieterin(nen)/Mieter:

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nr. Bei Familienwohnungen Name des Ehegatten/der Ehegattin, bei Mitmieter Name(n) des/der Solidarpartner(in)

2. Mietsache

2.1. Mietobjekt:

____ - Zimmer-Wohnung (Anzahl Zimmer)

(Ort, Strasse, Stockwerk)

2.2. Nebenräume:

sep. Zimmer Keller(abteil) Estrich(abteil) Mansarde
 Garage(n) Nr. ____ Abstellplatz Nr. ____ Einstellplatz Nr. ____ ____

2.3. Zur Mitbenützung:

Waschküche Wäschehängeplatz Trockenraum Garten
 ____ ____

3. Mietzeit und Kündigung

3.1. Mietbeginn:

am ____
 (Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

3.2. Mietdauer:

auf unbestimmte Zeit erstmals kündbar auf den ____
 feste Vertragsdauer bis ____
 Option auf Verlängerung bis spätestens ____ Monate vor Vertragsablauf
 zu gleichen Konditionen
 mit folgender Änderung: ____

(Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe Punkt 6, Besondere Vereinbarungen)

3.3. Kündigungsbestimmungen

Kündigungsfrist:* drei Monate ____
 Kündigungstermin(e): auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember
 auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende ____

* Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate (möbliertes Zimmer 2 Wochen). Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/die Vermieterin ist auf Begehren des Mieters/der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/die Mieterin hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Für die Kündigung von Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 13) in den «Allgemeinen Bedingungen». Beachte auch deren Ziff. 18 (Ausserterminliche Kündigung)

4. Mietzins

4.1. Netto-Mietzins: (monatlich)

Wohnung	Fr.	____
Garage/Abstellplatz	Fr.	____
____	Fr.	____
____	Fr.	____

4.2. Nebenkosten: (monatlich)

	akonto	pauschal		Effektiv abgerechnet in der Vorperiode
Heizungs- und Warmwasserkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
Wasser- und Abwasserkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
Radio / TV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
Hauswartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	____
zahlbar je zu Beginn des laufenden Monats (total):			Fr.	____

4.3. Abrechnung: Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt: 30. Juni _____

4.4. Indexierter Mietzins: Der Mietzins ist zu _____ % indexiert*. Er beruht auf dem Index von _____ Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) _____ des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis: _____
Anpassung jährlich per _____

* Ein Mietvertrag mit indexiertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein (s. auch Ziff. 15B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die höchstzulässige Indexierung beträgt 100% des Landesindex der Konsumentenpreise.

4.5. Berechnungsgrundlagen: Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von _____ Prozent.
Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei _____ Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) _____ Basis: _____
Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis (Monat/Jahr) _____

4.6. Vorbehalt*: (Mietzinsreserve) Der Mietzins ist zu _____ % bzw. zu Fr. _____ monatlich nicht kostendeckend.
Begründung: _____

*Der Vorbehalt (bzw. die «Mietzinsreserve») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

5. Sicherheitsleistungen

5.1. Kautio: Der Mieter/die Mieterin leistet eine Kautio von Fr. _____ Diese ist zu bezahlen:
 bei Vertragsunterzeichnung spätestens bei Mietantritt spätestens am _____
Die Kautio wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters/der Mieterin hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

6. Besondere Vereinbarungen

Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:

«Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (s. Rückseite) Hausordnung

Weitere Beilagen:

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, Art. 253–274g.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter/die Vermieterin: _____ vertreten durch: _____ Der Mieter/die Mieterin:* _____

Datum: _____ Datum: _____ Datum: _____

*Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmieterrinnen bzw. Solidarmietern zu unterzeichnen.

3.2 Die Nebenkosten

Die Abrechnung der Nebenkosten sorgt bei Mietern häufig für Fragen: Welche Forderungen sind rechtmässig, welche nicht? Und wie kann man sich nötigenfalls wehren?



Arbeitsauftrag

1. Lesen Sie den Beobachterartikel zu den Nebenkosten aufmerksam durch.
2. Vervollständigen Sie mit Hilfe des Textes die Tabelle zu den Nebenkosten.

Was darf verrechnet werden und was nicht?

Zulässige Nebenkosten sind beispielsweise:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Was nicht auf den Mieter abgewälzt werden darf:

-
-
-
-
-
-

Nebenkosten Was alles zum Mietzins dazukommt

Beim Öffnen des Briefs mit der Nebenkostenabrechnung trifft viele Mieter fast der Schlag. Meist erhalten sie nicht nur die Abrechnung, sondern gleich auch noch einen Einzahlungsschein, mit der Aufforderung, einen saftigen Betrag nachzuliefern. Der Anblick des Zahlensalats ruft oft Ratlosigkeit hervor - nicht von ungefähr sind Fragen zu den Nebenkosten ein Dauerbrenner im Beobachter-Beratungszentrum. Manch ein Mieter fühlt sich überfordert, wenn er sich an die Überprüfung der Abrechnung machen soll. Wir helfen Ihnen und beantworten nachfolgend die häufigsten Fragen.

Was sind eigentlich Nebenkosten?

Sie sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen - also beispielsweise Kosten für Wasser, Hauswart, Allgemeinstrom et cetera (siehe Was darf verrechnet werden und was nicht?).

Welche Nebenkosten muss ich bezahlen?

Mieter müssen nur für jene Nebenkosten separat aufkommen, die im Mietvertrag konkret genannt werden, die übrigen Nebenkosten sind im Nettomietzins enthalten.

Wird im Vertrag unter dem Punkt Nebenkosten bloss auf die «allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag» verwiesen, genügt das laut Bundesgericht nicht. In diesem Fall muss der Mieter überhaupt keine Nebenkosten separat bezahlen. Gleiches gilt bei der Formulierung «alle Nebenkosten gehen zulasten des Mieters».

Was bedeutet die Zahlungsart «Akonto»?

Akontozahlungen sind Anzahlungen an die zu erwartenden Nebenkosten. Abgerechnet wird jährlich - je nach Saldo müssen die Mieter nachzahlen oder erhalten einen Teil des Geldes zurück.

Achtung: Verlassen Sie sich nicht darauf, dass die Akontobeträge tatsächlich mehr oder weniger den effektiven Kosten entsprechen. Das Bundesgericht hat in einem umstrittenen Urteil entschieden, dass der Mieter selbst happige Nachzahlungen in Kauf nehmen muss.

Und was heisst «Pauschal»?

Die Pauschale ist ein fixer Betrag für die Nebenkosten, der auf den Durchschnittszahlen der letzten drei Jahre basiert. Dieser Betrag ist geschuldet - und zwar unabhängig davon, ob die Nebenkosten höher oder tiefer ausfallen. Anders als bei Akontozahlungen muss der Vermieter dem Mieter keine Abrechnung vorlegen. Letztere haben aber trotzdem ein Recht auf Einsicht in die Originalbelege.

Wie werden die Nebenkosten verteilt?

Wenn keine separaten Zähler vorhanden sind, muss der Vermieter die Kosten nach einem fairen und sachgerechten Verteilschlüssel unter den Mietern aufteilen. Unterschieden wird zwischen sogenannten neutralen und verbrauchsabhängigen Nebenkosten: Die neutralen Kosten sollten nach der Anzahl Wohnungen verteilt werden, weil sie in keinem direkten

Zusammenhang mit der Grösse der Wohnung stehen (zum Beispiel Kosten für Hauswart, Gartenunterhalt, Antennen- und Kabelgebühren, Allgemeinstrom oder Serviceabonnemente für Lift und Waschmaschine).

Für die verbrauchsabhängigen Kosten hingegen empfiehlt sich die Aufteilung nach Grösse der Wohnung (zum Beispiel Heiz- und Warmwasserkosten, Abwasser- und Kehrichtgebühren). Eine Aufteilung nach Anzahl Personen im Haushalt führt hingegen in den seltensten Fällen zu einem sachgerechten Ergebnis.

Wann und wie oft muss der Vermieter eine Abrechnung vorlegen?

Sind Akontozahlungen vereinbart, muss der Vermieter mindestens einmal jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen und diese den Mietern vorlegen. In vielen Mietverträgen finden sich nähere Angaben über den genauen Zeitpunkt. Ist nichts vereinbart, gelten die ortsüblichen Termine. Meist entspricht die Abrechnungsperiode der Heizperiode und dauert vom 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahrs. Dann sollte der Vermieter in der Lage sein, die Abrechnung innerhalb von zwei bis drei Monaten zu erstellen.

Übrigens: Auch wenn Sie vor Ablauf der Rechnungsperiode umziehen, erhalten Sie die Abrechnung erst zum üblichen Termin - aber selbstverständlich nur für den Zeitraum bis zu Ihrem Auszug.

Wie wehre ich mich bei Differenzen?

Kommen Sie zum Schluss, dass mit der Abrechnung etwas nicht stimmt, sollten Sie per Einschreiben beim Vermieter reklamieren. Sie haben Anrecht auf eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Positionen in der Abrechnung und können Einsicht in die Originalbelege verlangen. Sie können sich vor Ort auch Kopien der Belege machen, müssen diese aber aus der eigenen Tasche berappen.

Wenn Sie sich weigern, die von Ihnen bestrittenen Nachzahlungen zu leisten, ist es am Vermieter, rechtliche Schritte bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen einzuleiten. Stattdessen können aber auch Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen und die Abrechnung anfechten. Ihr Vermieter muss den Nachweis erbringen, dass seine Forderungen korrekt sind. Das Schlichtungsverfahren ist für beide Seiten kostenlos.

Wann verjähren Nebenkosten?

Der Vermieter kann noch bis fünf Jahre nach Abschluss der jeweiligen Abrechnungsperiode Forderungen stellen.

Kann ich zu viel bezahlte Nebenkosten zurückverlangen?

Ja. Wenn Ihre Akontozahlungen höher waren als die effektiv entstandenen Nebenkosten, verjährt Ihr Anspruch auf Rückzahlung nach fünf Jahren.

Anders sieht es aus, wenn Sie irrtümlich zu viel bezahlt haben, etwa durch Begleichung einer Nachforderung: In diesem Fall beträgt die Frist für Ihre Rückforderung ein Jahr seit Sie Ihren Irrtum bemerkt haben; die betreffende Abrechnungsperiode darf allerdings nicht mehr als zehn Jahre zurückliegen.

Was kann ich tun, wenn der Vermieter keine Abrechnung erstellt?

Legt Ihnen Ihr Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung keine Nebenkostenabrechnung vor, können Sie sich jederzeit an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen wenden und verlangen, dass der Vermieter verpflichtet wird, die Abrechnung innert Frist vorzulegen.

3.3 Wohnungsabnahme und Mängel

Es ist üblich, bei Einzug ein Wohnungsübergabeprotokoll (offizielles Formular) zu erstellen, das den Zustand der Wohnung im Antrittszeitpunkt genau erfasst und von allen Vertragsparteien unterzeichnet wird.



Arbeitsauftrag

- Schreiben Sie auf, was der Sinn eines solchen „Antrittsprotokolls“ ist! Tipp: „Gesellschaft“ S. 253 !
Für den Vermieter:

Für den Mieter:

- Nach dem Einzug in eine Wohnung haben Sie in aller Regel noch 2 Wochen Zeit um weitere Mängel dem Vermieter oder der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch! Nehmen Sie sich die Zeit, ihre neue Wohnung genau unter die Lupe zu nehmen – schliesslich geht es um ihr Geld! Im Wohnungsübergabeprotokoll werden für jedes Zimmer die Mängel notiert! Untersuchen Sie das Klassenzimmer nach Mängeln und notiere diese im Protokoll unterhalb!

Wohnzimmer		Beim Einzug: frisch gestrichen		<input type="checkbox"/> Wände	<input type="checkbox"/> Holzwerk	Bodenbelag neu: <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 76.	Boden	<input type="checkbox"/> 82.	Fenster DV / IV	<input type="checkbox"/> 88.	TV-/Teleanschluss	<input type="checkbox"/> 94.	
<input type="checkbox"/> 77.	Wände	<input type="checkbox"/> 83.	Simse	<input type="checkbox"/> 89.	Heizkörper/Ventil	<input type="checkbox"/> 95.	
<input type="checkbox"/> 78.	Decke	<input type="checkbox"/> 84.	Vorhangbrett	<input type="checkbox"/> 90.	Wandschränke	<input type="checkbox"/> 96.	
<input type="checkbox"/> 79.	Türe	<input type="checkbox"/> 85.	Rolläden	<input type="checkbox"/> 91.	Balkon/Sitzplatz	<input type="checkbox"/> 97.	
<input type="checkbox"/> 80.	Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 86.	Gurten/Kurbel	<input type="checkbox"/> 92.	Sonnenstoren	<input type="checkbox"/> 98.	
<input type="checkbox"/> 81.	Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 87.	Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 93.	Gurten/Kurbel	<input type="checkbox"/> 99.	Schlüssel (Anzahl)

Wissenswertes zur Wohnungsübergabe

Bei der Wohnungsübernahme hat der Mieter, wie Sie bereits gelernt haben, einen gesetzlichen Anspruch auf die Erstellung eines Übernahmeprotokolls. Darin wird der Zustand der Wohnung und allfälliger Wohnungseinrichtungen (Kochherd, Kühlschrank, Badewanne usw.) festgehalten. Achten Sie bei der Wohnungsübernahme unbedingt darauf, dass alle Schäden und Abnutzungen im Protokoll aufgelistet sind. Für Schäden, die nicht im Protokoll stehen, kann der Vermieter Sie auch später noch verantwortlich machen. Teilen Sie dem Vermieter unbedingt auch nachträglich entdeckte Mängel sofort per eingeschriebenem Brief mit. Der neue Mieter hat auch ein Recht, Einsicht in das Rückgabeprotokoll des Vormieters zu verlangen.

Arbeitsauftrag

Lösen Sie den folgenden Fall mit Hilfe des Merkblattes «Einzug: Wenn die neue Wohnung Mängel aufweist». Das Merkblatt finden Sie unter folgendem QR-Code:



(Öffnen Sie das pdf-Dokument, indem Sie auf der Seite ganz nach unten scrollen.)

Fall

Sie können eine 3-Zimmer-Altwohnung mieten. Die Umbauarbeiten vor Ihrem Einzug werden leider nicht rechtzeitig fertig. Die Wohnung ist nicht bewohnbar. Es liegt ein schwerer Mangel vor.

1. Was kann der Mieter in diesem Fall tun? Welche Kosten muss der Vermieter übernehmen?

Sie gewähren dem Vermieter eine Nachfrist. Die Wohnung wird pünktlich fertig. Sie ziehen ein und stellen fest, dass die Beleuchtung im Kühlschrank nicht funktioniert. Es liegt ein kleiner Mangel vor.

2. Wer muss diesen Mangel beheben?

3. Beim Einzug stellen Sie auch noch kleine Haarrisse in drei Badplatten fest. Sie stören sich nicht daran. Was sollten Sie in diesem Fall trotzdem tun?

4. Erst nach ein paar Tagen fällt Ihnen auf, dass der Parkett einen langgezogenen Kratzer aufweist. Was tun Sie?

3.4 Zügeln



Arbeitsauftrag

Lesen Sie den Artikel „stressfrei Zügeln“ unter folgendem QR-Code und lösen Sie anschliessend das Kreuzworträtsel!

Das Bildelement mit der Beziehungs-ID H620 wurde in der Datei nicht gefunden.