

Mietvertrag:

«Brauche ich einen schriftlichen Vertrag?»

Mieterinnen und Mieter können eine Wohnung auch per Handschlag mieten. Doch ist es möglich, ohne schriftliche Kündigung von einem Tag auf den anderen auszuziehen? Wir sagen, worauf Sie achten müssen.

«Ich kann doch von heute auf morgen ausziehen», ist Thomas Meier überzeugt «schliesslich habe ich nie einen Mietvertrag abgeschlossen.» Er fällt aus allen Wolken als ihm die Rechtsberaterin des Mieterverbands erklärt, auch ohne schriftlichen Mietvertrag müsse er unter der Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich kündigen.

Ein Mietvertrag muss nicht zwingend schriftlich abgeschlossen werden. Eine Wohnung kann man gemäss Gesetz auch per Handschlag oder sogar stillschweigend mieten. Wer vom Vermieter

Vertrag nicht unterschrieben hat, ist sie noch nicht an ihn gebunden.

Wenn sie dann aber unterschrieben hat, kann Ida Meier grundsätzlich nicht mehr vom Mietvertrag zurücktreten. Ausser die Liegenschaftsverwaltung unterzeichnet diesen nicht ebenfalls innert nützlicher Frist. Sofern das Vertragsformular nicht schon vorher mit der Unterschrift der Verwaltung versehen war, stellt Ida Meier mit ihrer Unterschrift nur einen Antrag auf Vertragsabschluss. An diesen ist sie gemäss Art. 5 OR bis zum Zeitpunkt gebunden, wo sie die Antwort der Liegenschaftsverwaltung nach normalem Lauf der Dinge erwarten kann. Dauert es länger als eine Woche, bis ihr die Verwaltung den gegengezeichneten Mietvertrag zurückschickt, kann sie sich wieder von ihrer Zusage zurückziehen.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

die Schlüssel erhält, einzieht und Mietzins bezahlt, gilt rechtlich als Mieter, mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten. Dazu gehören insbesondere die Kündigungsfomalitäten, die in Art. 266 – 266o OR festgehalten sind.

In einigen Kantonen, beispielsweise Zürich und Zug, gilt heute die Formularpflicht. Diese schreibt vor, dass dem Mieter bei Vertragsabschluss mit einem amtlichen Formular der Mietzins des Vormieters mitgeteilt wird. Die Formularpflicht gilt auch wenn kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Aber selbst wenn es fehlt, ist der Mietvertrag nicht einfach ungültig. Der Mieter kann in diesem Fall zwar nachträglich jederzeit den Mietzins von der Schlichtungsbehörde überprüfen lassen. Die Kündigungsfomalitäten hat er aber beispielsweise trotzdem einzuhalten.

Wie lange kann ich eine Zusage zurückziehen?

Die Neumieterin Ida Meier hat einer Liegenschaftsverwaltung ihre mündliche Zusage für eine Wohnung gegeben. Noch am selben Tag erhält sie aber ein besseres Angebot. Kann sie ihre erste Zusage jetzt noch zurückziehen? Oder ist sie bereits an einen mündlichen Vertrag gebunden? Die Antwort: In ihrem Fall liegt wohl noch kein mündlicher Vertragsabschluss vor. Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahre 1980 behält sich Ida Meier in diesem Falle die schriftliche Form vor, d.h. solange sie den

Was nützt ein schriftlicher Vertrag?

Ist ein schriftlicher Mietvertrag für Mieterinnen- und Mieter überhaupt von Vorteil? Tatsächlich stehen in vielen schriftlichen Mietverträgen kleinliche Bestimmungen, wie ein Verbot der Haustierhaltung oder eine Beschränkung der Bewohnerzahl. Da fährt man als Mieter besser, wenn es keinen schriftlichen Vertrag gibt und einfach die gesetzlichen Regeln des Mietrechts gelten. Andererseits sind viele Verbote und Gebote in schriftlichen Mietverträgen gar nicht gültig, wenn sie keinen sachlichen Grund haben oder unverhältnismässig sind. Wenn im Mietvertrag beispielsweise steht, es dürfe nur eine Person in der Wohnung leben, darf man trotzdem eine Partnerin oder einen Partner bei sich einziehen lassen.

Eindeutig von Vorteil ist ein schriftlicher Mietvertrag vor dem Einzug. Angenommen ein Mieter einigt sich im Juni per Handschlag mit einem Vermieter auf den Einzugstermin am 1. Oktober und verzichtet dabei vorerst auf einen schriftlichen Mietvertrag. Als er am 1. Oktober mit dem Zügelwagen liegt eine völlig neue Situation vor: Der frühere Hausbesitzer ist verstorben und sein Sohn und Erbe hat überhaupt keine Kenntnis von einem mündlichen Mietvertrag. Mangels des schriftlichen Beweises hat der Mieter in diesem Fall kaum mehr einen Beweis in den Händen – obwohl die Zusage an sich verbindlich wäre.

Und die Nebenkosten?

Nebenkosten schulden Sie als Mieterin oder Mieter gemäss Art. 257a OR nur, wenn Sie diese mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart haben. Grundsätzlich wäre eine solche Vereinbarung auch mündlich möglich. Nur kann nachträglich kaum jemand beweisen, was mündlich vereinbart wurde. Das gilt vor allem für eine Vereinbarung über Nebenkosten, bei der es auf die Details ankommt. Meistens verliert man über die Nebenkosten aber gar kein Wort, wenn man einen Mietvertrag per Handschlag abschliesst. Deshalb sind diese in solchen Fällen in aller Regel im Mietzins inbegriffen. Der Vermieter kann nebst dem Nettomietzins also keine Nebenkosten verlangen. Als Mieter müssen Sie hingegen auch in einem solchen Fall für sogenannte selbstveranlasste Nebenkosten aufkommen. Das heisst, wenn Sie ein Einfamilienhaus mieten und das Heizöl selbst bestellen, müssen Sie dieses auch bezahlen.

(09/2014)