

Häufig gestellte Fragen in Sachen Mietrecht.

- **Was ist zu tun bei der Wohnungsabnahme?**
- **Darf der Mieter den Mietzins hinterlegen?**
- **Wie kündigt man einem Mieter, der nicht zahlt, korrekt?**
- **Wann sind die Nebenkosten korrekt vereinbart?**
- **Muss der Blattabfall der nachbarlichen Bäume akzeptiert werden?**
- **Wer muss wann Schnee räumen?**

Was ist zu tun bei der Wohnungsabnahme?

Gemäss dem „St. Galler Wohnungsmietvertrag“ muss der Mieter die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer um 14.00 Uhr zurückgeben (Art. 10.1 Abs. 2 AGB). Andere Standardverträge haben teils unterschiedliche Regelungen getroffen. Massgebend ist allerdings jeweils die individuelle vertragliche Grundlage oder eine davon abweichende gemeinsame nachträgliche Vereinbarung. Zu beachten gilt es zudem, dass die Rückgabe auf den nächsten Werktag fällt, wenn das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag fällt (Art. 10.1 Abs. 3 AGB).

Der Mieter muss die Wohnung reinigen und die Teppiche sind fachgerecht zu schamponieren. Diese relativ rudimentäre Bestimmung ergibt sich aus den Allgemeinen Bestimmungen des „St. Galler Mietvertrages“ (Art. 10.1 AGB). Was das für den Mieter genau heisst, bestimmt der Vertrag oder der Ortsgebrauch, falls nichts anderes geregelt wurde. Generell sind auf den Abgabetermin hin auch sämtliche Reinigungen und Ausbesserungen vorzunehmen, die sich aus dem sog. „kleinen Unterhalt“ ergeben (vgl. Art. 4 AGB).

Zur allgemeinen Reinigung gehören unter anderem:

- Böden, Plättli und Kunstharzflächen aufwaschen, Wände und Decken leicht abwaschen;
- Nägel und Schrauben entfernen und Löcher fachmännisch ausbessern;
- Fenster aussen und innen und Läden/Lamellenstoren reinigen;
- Schränke, Kühlschrank, Backofen, Herd, Dampfabzug usw. gründlich reinigen;
- Sämtliche sanitäre Einrichtungen gründlich reinigen und insbesondere entkalken;
- Poster, Kleber und Selbstklebehaken entfernen;
- Verstopfte Abläufe reinigen;

Der Vermieter muss beim Auszug des Mieters den Zustand der gemieteten Räume prüfen und dem Mieter die Mängel, für die er einzustehen hat, sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). „Sofort“ bedeutet gemäss Praxis spätestens innert Wochenfrist. Versäumt dies der Vermieter oder rügt er die Mängel zu spät, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 2 OR).

Beim Auszug des Mieters wird gewöhnlich ein Abnahmeprotokoll erstellt, in welchem der Zustand der Räume aufgeführt ist. Wesentlich für den Vermieter ist aber nicht nur das exakte Festhalten des Wohnungszustandes, sondern vielmehr der konkrete Hinweis, dass er den Mieter für die Mängel haften lassen will. Nur wenn dies aus dem Abnahmeprotokoll hervorgeht, kommt dem Protokoll die Funktion einer „Mängelrüge“ zu. Unterzeichnet der Mieter das Protokoll nicht, hat der Vermieter dem Mieter das Protokoll per Einschreiben zuzustellen oder die Mängel separat zu rügen. Der Mieter haftet für die Mängel nur dann, wenn diese durch übermässige Abnutzung verursacht wurden und die statistische Lebensdauer (gemäss paritätischer Lebensdauertabelle) noch nicht erreicht wurde. Der Mieter haftet auch nicht für Mängel, die im Zeitpunkt des Mietbeginns bereits vorgelegen haben. Diese Regelung ist eigentlich klar und selbstverständlich. Die Problematik verdeutlicht sich in der Beweislast des Vermieters. Der Vermieter hat den Nachweis zu erbringen, dass der Mieter für den Mangel

verantwortlich ist. Hat der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses den Zustand des Mietobjekts nicht festgehalten (am besten durch ein Abnahmeprotokoll des vorhergehenden Mieters), kann er diesen Nachweis nicht erbringen und er kann den Mieter selbst dann nicht für die Mängel haften lassen, wenn diese durch den Mieter verursacht wurden, er dies aber nicht beweisen kann. Eine sorgfältige Wohnungsabnahme mittels Protokoll ist also für den Vermieter ein „Muss“.

Gemäss Gesetz und Vertrag sind die Mieter zum sorgfältigen Gebrauch der Mietsache sowie zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner verpflichtet. Was das konkret bedeutet, umschreibt das Gesetz nicht näher. Im St. Galler Wohnungsmietvertrag (Hausordnung) sind hierzu besondere Regelungen vorhanden. In Ziffer 4 lit. d der Hausordnung steht: „zu unterlassen ist die Benützung von Waschmaschinen, Tumblern zwischen 20.00 Uhr und 07.00 Uhr, des Bades und das starke Laufenlassen von Wasser zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr“.

Weil der Hygiene ein wichtiger Stellenwert eingeräumt wird, kann das Duschen grundsätzlich – wie übrigens auch die Toilettenspülung – nicht einmal während den Nachtruhezeiten verboten werden. Duschen gehört zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache. Allerdings muss der Mieter während den Nachtruhezeiten besondere Rücksicht walten lassen, das bedeutet jede vermeidbare Lärmbelästigung der Mitbewohner hat somit zu unterbleiben.

Darf der Mieter den Mietzins hinterlegen?

Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen (Art. 259g OR). Eine Hinterlegung ist nur dann möglich, wenn der Mieter die Beseitigung des Mangels verlangt. Das Hinterlegungsrecht dient somit als Mittel zur Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs. Die Hinterlegung ist daher ausgeschlossen bzw. unzulässig, wenn der Vermieter den Mangel innert Frist behoben hat und lediglich noch andere Mängelrechte der Mieterschaft (wie z.B. Mietzinsherabsetzung) im Streit verbleiben (Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, S. 166). Eine weitere Voraussetzung für die gültige Hinterlegung ist die Ansetzung einer angemessenen Beseitigungsfrist. Ergibt sich, dass der Mieter dem Vermieter eine zu kurze, also unangemessene Frist gesetzt hat, so ist die Hinterlegung unzulässig (SVIT-Kommentar Mietrecht II, OR 259g N 16). In der Praxis wird der Vermieter dem Mieter mitteilen, dass er in der kurzen Frist nicht in der Lage ist, den Mangel (oder die Mängel) zu beheben und wird um eine Fristverlängerung bitten.

Ist der Mietzins korrekt hinterlegt worden, gilt der Mietzins als bezahlt. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Vermieters ist nicht möglich. Der Mieter muss aber innert 30 Tage seit der Hinterlegung die Schlichtungsstelle anrufen. Tut er dies nicht, fallen die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zu. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Mieter hinsichtlich der Hinterlegung formelle Verfahrensfehler begangen hat. Hat der Mieter rechtzeitig die Schlichtungsstelle angerufen, versucht diese eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien und die Verwendung der Mietzinse.

Wie kündigt man korrekt einem Mieter, der nicht zahlt?

Zahlt der Mieter den Mietzins nicht, ist die Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR das empfohlene Mittel, um den Mietvertrag anschliessend ausserordentlich auflösen zu können. Damit die Kündigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, sind gewisse Punkte zu beachten:

- Dem Mieter ist in einem **Einschreibebrief** der konkrete Umfang des Ausstandes mitzuteilen und zu begründen (z.B. Mietzins Monate Februar bis April 2008);
- Der Mietzinsausstand (Nettomietzins und Nebenkosten) muss **fällig** sein. Zukünftige Mietzinsen und Depotrückstände können nicht abgemahnt werden;

- Die **Zahlungsfrist** muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens **30 Tage**, bei Parkplätzen, Garageplätzen, usw. mindestens 10 Tage betragen;
- Die Zahlungsfrist beginnt mit dem der **Zustellung** folgenden Tag zu laufen. Wird das Schreiben nicht abgeholt, gilt der letzte Tag der postalischen Abholfrist (7 Tage) als Empfangsdatum. Endet die Zahlungsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der darauf folgende Werktag der letzte Tag der Frist.
- Die **Kündigung** darf erst nach vollständigem Ablauf der Frist ausgesprochen werden. Der Vermieter hat bei der Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen das amtliche Formular des Liegenschaftskantons zu verwenden. Wird die Kündigung nicht abgeholt, gilt der Zeitpunkt als Zustelltag, an dem erwartet werden kann, dass das Schreiben bei der Post abgeholt wird. Im Normalfall gilt die Kündigung am Folgetag, nachdem die Abholeinladung in den Briefkasten oder in das Postfach gelegt wird, als zugestellt. Der letzte Tag der postalischen Zustellung gilt nur dann als fiktiver Abholtag, wenn es dem Empfänger nicht möglich oder zumutbar war, die eingeschriebene Sendung früher abzuholen.
- Bei **Familienwohnungen** (Mieter sind verheiratet) oder im Register eingetragenen Partnerschaften müssen sowohl das Schreiben mit der Androhung der Kündigung als auch die Kündigung selber an beide Ehegatten resp. Partner separat adressiert und in separaten Couverts zugestellt werden.

Wann sind die Nebenkosten korrekt vereinbart?

Nach Art. 257a OR sind die Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

Da Mietverträge auch mündlich gültig vereinbart werden können, wären Nebenkostenvereinbarungen mündlich möglich. Weil der Vermieter dafür das Beweisrisiko trägt, wird er regelmässig einen schriftlichen Mietvertrag abschliessen. Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid angeführt, dass, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werde, davon auszugehen sei, die Parteien hätten auch schriftlich festgelegt, welche Nebenkosten dem Mieter separat in Rechnung gestellt würden (Urteil 4C.224/2006 vom 24.10.2006, publ. in MRA 2/07 79).

Wichtig ist daher die korrekte und explizite Festlegung der Nebenkosten im Mietvertrag. Ungültig wären nach dem gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung Vereinbarungen wie „alle Nebenkosten“, „übrige Betriebs- und Nebenkosten“ oder der schlichte Verweis auf die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Urteil 4C.24/2002 vom 29.4.2002 publ. in MRA 3/02 108). Das Bundesgericht hat bereits im Jahre 2002 erstmals festgehalten, ein blosser Verweis im Vertrag auf Allgemeine Vertragsbestimmungen genüge nicht. Es könne dem Mieter nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Bedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Die 2002 eingeleitete Praxis wurde vom Bundesgericht mehrmals bestätigt.

Die Nebenkosten können entweder mittels Akontobetrag (mit Abrechnung) oder pauschal (ohne Abrechnung) festgelegt werden. Werden diese im Mietvertrag nicht festgelegt, muss der Mieter gemäss Art. 257a Abs. 2 OR keine Nebenkosten bezahlen und es wird angenommen, die nicht im Vertrag aufgeführten Nebenkosten sind im Nettomietzins enthalten.

Werden die Nebenkosten akonto erhoben, muss der Vermieter jährlich darüber eine Abrechnung erstellen. Da in der letzten Zeit die Energiekosten stark gestiegen sind, müssen die Mieter oftmals erhebliche Nachzahlungen leisten. Das Bundesgericht hat in einem neueren Urteil vom 31.8.2005 (4C.177/2005) erstmals entschieden, dass der Mieter im Rahmen der Vertragsfreiheit auch höhere Nachforderungen ohne Abzug zu bezahlen habe, wenn die Akontozahlungen zu tief waren und stellte es den Parteien auch frei, für die Nebenkosten Akontozahlungen zu vereinbaren oder nicht. Falls Akontozahlungen vereinbart würden, handle es sich lediglich um vorläufige Zahlungen, ohne Aussagekraft über die effektive Höhe der Nebenkosten.

Muss der Blattabfall der nachbarlichen Bäume akzeptiert werden?

Beim Laubfall muss eine übermässige Immission im Sinne des Gesetzes vorliegen. Nur dann muss der Blattabfall nicht akzeptiert werden. Das Bundesgericht verlangt in solchen Fällen den Nachweis übermässiger (positiver oder negativer) Immissionen.

Wenn beispielsweise zwei übermächtige Hängebuchen die Nachbarparzelle vollständig überragen, kann die Verschmutzung durch Laubfall eine übermässige Immission im Sinne des Zivilgesetzbuches (ZGB) darstellen.

Die Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen, d.h. übermässigen Immissionen erfolgt – so das Bundesgericht – nach Massgabe ihrer Intensität, die sich nach objektiven Kriterien beurteilt. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid hat der Richter namentlich die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie den Ortsgebrauch zu berücksichtigen, wobei dem Richter ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht.

Falls die Bäume einen wesentlichen Teil des Quartiercharakters ausmachen, hat das Bundesgericht in einem konkreten Fall den herbstlichen Laubfall als ortsüblich bezeichnet, da dieser im Herbst kaum mehr als einen Monat daure. Die Tatsache, dass Laubfall namentlich in Verbindung mit Nässe und kalter Witterung Strassen glitschig macht und insoweit zu einer gewissen Beeinträchtigung führt, erachtet das Bundesgericht ebenfalls nicht als übermässig, da der Laubfall auf dem fraglichen Strassenabschnitt nichts Aussergewöhnliches sei.

Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass bei Laubfall, insbesondere in Verbindung mit Schnee, Eis und Regen, besondere Vorsicht geboten ist. Man kann sich dagegen wappnen, indem man vorsichtig fährt und die Geschwindigkeit den Strassenverhältnissen anpasst. Der Laubfall in mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Orten bzw. Quartieren muss somit in der Regel geduldet werden. Dass sich der Nachbar daran stört ist nicht massgebend.

Aus der Rechtsprechung zu pflanzlichen Immissionen geht hervor, dass insbesondere in Gegenden mit vielen grösseren Gärten derartige Immissionen in der Zeit von Ende September bis Mitte November ortsüblich sind und somit in der Regel geduldet werden müssen und zwar auch dann, wenn Abflussrohre und Dachkannel verstopft werden. Aus der Duldungspflicht ergibt sich auch, dass der Nachbar dem Baumeigentümer die Kosten für die Laub- und Nadelentsorgung nicht in Rechnung stellen kann.

Wer muss wann Schneeräumen?

Die Schneeräumung auf den öffentlichen Strassen ist Sache des zuständigen Gemeinwesens (Kanton, Gemeinde). Bei privaten Strassen sind die privaten Strasseneigentümer zuständig. Häufig übernehmen die Gemeinden gegen eine entsprechende Entschädigung den Winterdienst auch für private Strassen. Die Schneeräumung vor Haus- und Garagenzufahrten ist Sache der Grundeigentümer oder Mieter.

Der Schnee darf weder auf den Gehweg oder die Strasse zurückbefördert werden, noch ohne Bewilligung auf nachbarlichen Grundstücken abgelagert werden. Dies würde einen direkten Eingriff in die Substanz des Nachbarn darstellen und könnte vom betroffenen Grundeigentümer gestützt auf Art. 641 ZGB jederzeit abgewehrt werden. Der Schnee darf hingegen an den Strassenrändern gelagert werden. Mit minimalen Beeinträchtigungen müssen sowohl die Strassen- als auch die Fusswegbenützer im Winter rechnen.

Für die Schneeräumung auf privaten Grundstücken ist der Hauseigentümer zuständig. Dieser ist als Werkeigentümer nach Art. 58 OR verpflichtet, den gefahrlosen Zugang zu seiner Liegenschaft sicherzustellen. Kommt jemand infolge mangelhaften Unterhaltes zu Schaden, haftet der Werkeigentümer dafür. Ein Verschulden des Werkeigentümers ist nicht vorausgesetzt. Bei Mietobjekten ist der Vermieter für die Schnee- und Eisbeseitigung zuständig (Art. 256 OR). Dazu gehört auch die Umgebungspflege inklusive Besucherparkplätze. Die Schnee- und Eisbeseitigung bei vermieteten Autoabstellplätzen obliegt dagegen dem jeweiligen Mieter des Autoabstellplatzes, da er verpflichtet ist, derartige Reinigungsarbeiten selber auszuführen (sog. kleiner Unterhalt). Bei grösseren Liegenschaften besorgt in der Regel ein Hauswart den Winterdienst.

Der Vermieter kann seine Schnee- und Eisräumpflichten auf die Mieter abwälzen. Dazu bedarf es grundsätzlich einer mietvertraglichen Vereinbarung. Eine entsprechende Pflicht des Mieters kann sich allerdings auch aus den Umständen ergeben (z.B. Miete eines Einfamilienhauses). Die Reinigungspflichten können sich auch aus der Hausordnung ergeben, sofern diese einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet. Im laufenden Mietverhältnis können derartige Pflichten dem Mieter neu auferlegt werden. Der Vermieter muss diese einseitige Vertragsänderung mit dem amtlichen Formular auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin ankündigen.

Fusswege müssen so geräumt werden, dass zwei Fussgänger ohne Kinderwagen bequem aneinander vorbeikommen. Mehr können auch Mieter bezüglich der Schneeräumung auf den zur Mietsache führenden Wegen nicht erwarten. Die Schneeräumungspflichten bestehen in der Regel nur in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen 7 Uhr morgens und ca. 21.00 Uhr. Es kann zudem ohne weiteres erwartet werden, dass sich die Fussgänger den jeweiligen Witterungsverhältnissen anpassen und sich bei winterlichen Verhältnissen entsprechend vorsichtig verhalten.