

Merkblatt für die Mietzinshinterlegung

Hinterlegung des Mietzinses

Sind die Voraussetzungen erfüllt und hat die Vermieterschaft den Mangel innert der gesetzten Frist nicht behoben, so kann der Mieter den Mietzins hinterlegen (Einzahlungsschein bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf).

Das Hinterlegungsrecht setzt voraus, dass ein Mangel besteht, der nicht vom Mieter zu beheben ist. Weiter setzt es voraus, dass der Vermieter den Mangel nicht innert einer vom Mieter gesetzten, angemessenen Frist beseitigt. Behebt der Vermieter den Mangel fristgemäss (oder leitet er die Behebung wenigstens in die Wege), ist eine Hinterlegung unzulässig. Die Aufforderung zur Mängelbeseitigung sowie die Androhung der Hinterlegung müssen schriftlich erfolgen.

Kommt der Vermieter dem Begehren um Mängelbehebung nicht fristgemäss nach, so muss eine schriftliche Ankündigung der Hinterlegung des Mietzinses erfolgen. Hinterlegungsfähig ist der ganze Mietzins, d.h. neben dem Nettomietzins können auch die Nebenkosten hinterlegt werden. Auch die Hinterlegung nur eines Teils des Mietzinses ist zulässig.

Art. 259g OR

¹Verlangt 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 einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

²Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.

Nach der Mietzinshinterlegung

Der Mieter muss innert 30 Tagen nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses eine Klage bei der Schlichtungsbehörde einreichen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist wird der hinterlegte Mietzins an den Vermieter zurückbezahlt.

Art. 259h OR

¹Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

²Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.