

Schweizer Mietrecht kompakt

Wegweiser zu den wichtigsten Bestimmungen im OR und zur vollständigen VMWG

So nutzt du diese Übersicht

Diese Arbeitshilfe führt schnell zum passenden Gesetzesartikel. Der amtliche OR-Auszug (Art. 253–273c) und die vollständige VMWG stehen im WohnFair-Downloadbereich separat und unverändert bereit. Im Einzelfall sind Gesetz, Vertrag, kantonale Formulare und Fristen zu prüfen.

1. OR und VMWG – was regelt was?

Thema	OR	VMWG / praktische Bedeutung
Geltungsbereich und Vertragsabschluss	Art. 253–256b	Art. 1–3; Anwendungsbereich und Koppelungsgeschäfte
Mietzins und Nebenkosten	Art. 257–257c	Art. 4–8; Abrechnung, Energie- und verbrauchsabhängige Kosten
Zahlungsverzug und Kauti on	Art. 257d–257e	Das OR enthält die zentralen Regeln
Sorgfalt, Rücksicht und Zutritt	Art. 257f–257h	Das OR enthält die zentralen Regeln
Mängel, Hinterlegung und Herabsetzung	Art. 258–259i	Verfahren und Zuständigkeit zusätzlich beachten
Erneuerungen und Änderungen	Art. 260–260a	Art. 14–16; wertvermehrende Investitionen und Modelle
Eigentümerwechsel, Untermiete, Ersatzmieter	Art. 261–265	Das OR enthält die zentralen Regeln
Kündigung und Rückgabe	Art. 266–267a	Art. 9; amtliche Kündigungsformulare
Missbräuchliche Mietzinse	Art. 269–270e	Art. 10–20; Vergleich, Kosten, Referenzzins, Formulare
Kündigungsschutz und Erstreckung	Art. 271–273c	Art. 21–23; Schlichtungsbehörde und Verfahren

Drei häufige 30-Tage-Fristen

Mietzinserhöhung anfechten: 30 Tage nach Mitteilung. Kündigung anfechten oder Erstreckung verlangen: 30 Tage nach Empfang. Anfangsmietzins anfechten: unter den gesetzlichen Voraussetzungen 30 Tage nach Übernahme. Die konkrete Frist immer sofort prüfen.

2. Wichtige Fristen und Formerfordernisse

Situation	Frist / Form	Grundlage
Zahlungsverzug	Schriftliche Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen bei Wohn-/Geschäftsräumen, mit Kündigungsandrohung; danach Kündigung mit mindestens 30 Tagen auf Monatsende möglich.	Art. 257d OR
Mietsicherheit	Bei Wohnräumen höchstens drei Monatszinse; Geld/Sicherheiten auf ein Bankkonto oder Depot im Namen der Mieterschaft.	Art. 257e OR
Mietzinserhöhung	Kantonales Formular, Begründung und Mitteilung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist.	Art. 269d OR; Art. 19–20 VMWG
Erhöhung anfechten	Innert 30 Tagen nach Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde.	Art. 270b OR
Anfangsmietzins anfechten	Unter den gesetzlichen Voraussetzungen innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache.	Art. 270 OR
Kündigung anfechten / Erstreckung	Innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung; bei befristeter Miete spätestens 60 Tage vor Ablauf.	Art. 273 OR
Rückgabe	Zustand bei Rückgabe prüfen und Mängel, für welche die Mieterschaft einstehen soll, sofort melden.	Art. 267a OR

Fristen sorgfältig berechnen

Entscheidend sind häufig Zugang, Empfang, Kündigungstermin und kantonale Besonderheiten. Bei Unsicherheit frühzeitig die zuständige Schlichtungsbehörde oder eine Fachperson kontaktieren.

3. Die wichtigsten Rechte und Pflichten

Für Mieterinnen und Mieter

- Mietzins und vereinbarte Nebenkosten rechtzeitig bezahlen; die Sache sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner Rücksicht nehmen.
- Mängel rasch und nachweisbar melden. Bei erheblichen Mängeln können – je nach Voraussetzungen – Beseitigung, Herabsetzung, Schadenersatz oder Hinterlegung des Mietzinses infrage kommen.
- Untermiete ist grundsätzlich zulässig; die Vermieterschaft darf die Zustimmung nur aus den gesetzlich genannten Gründen verweigern.
- Bei vorzeitiger Rückgabe kann die Mieterschaft mit einer zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzperson von weiteren Pflichten befreit werden.
- Mietzinserhöhungen und Kündigungen sofort auf Formular, Begründung und Anfechtungsfrist prüfen.

Für Vermieterinnen und Vermieter

- Die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben und erhalten.
- Nebenkosten nur verlangen, wenn sie besonders vereinbart sind; Abrechnung und Belege nachvollziehbar bereitstellen.
- Bei Kauttionen die gesetzlichen Obergrenzen und die Hinterlegung auf den Namen der Mieterschaft einhalten.
- Mietzinserhöhungen und Kündigungen form- und fristgerecht mit dem kantonally vorgeschriebenen Formular mitteilen.
- Bei der Rückgabe den Zustand prüfen und geltend gemachte Schäden sofort und konkret anzeigen; normale Abnutzung von Schäden unterscheiden.

4. Die VMWG auf einen Blick

Artikel	Regelungsbereich
Art. 1–3	Geltungsbereich; Verhältnis zum OR; Koppelungsgeschäfte
Art. 4–8	Nebenkosten; Heiz- und Warmwasserkosten; verbrauchsabhängige Abrechnung
Art. 9	Kündigungsformulare
Art. 10–13	Orts-/Quartierüblichkeit, Kostensteigerungen und Referenzzinssatz
Art. 14–18	Wertvermehrende Investitionen, umfassende Überholungen und Mietzinsmodelle
Art. 19–20	Form und Begründung von Mietzinserhöhungen; gestaffelte Mietzinse
Art. 21–23	Schlichtungsbehörde und Verfahrensfragen
Art. 24–27	Vollzug sowie Übergangs- und Schlussbestimmungen

5. Welches Dokument brauche ich?

Vorhaben	Hilfreiche Unterlagen
Mietverhältnis starten	Mietvertrag, kantonales Anfangsmietzinsformular (falls vorgeschrieben), Übergabeprotokoll, Schlüsselliste, Kautionsnachweis
Mangel melden	Schriftliche Mängelanzeige, Fotos, Fristsetzung, Zustellnachweis, Belege
Mietzins ändern	Amtliches kantonales Formular, klare Begründung, Berechnungsgrundlagen
Mietverhältnis beenden	Kündigung, Zustellnachweis, Terminbestätigung, Reinigungsscheckliste, Übergabeprotokoll
Anfechtung / Erstreckung	Kündigung oder Erhöhungsformular, Mietvertrag, Korrespondenz, Belege, fristgerechtes Schlichtungsgesuch

6. Bei Konflikten: in fünf Schritten

- Sachverhalt, Datum, Vertrag, Fotos, Belege und Korrespondenz sichern.
- Gegenpartei schriftlich und sachlich informieren; Forderung und angemessene Frist klar nennen.
- Amtliches Formular sowie Empfangs- und Anfechtungsfrist sofort prüfen.
- Zuständige kantonale Schlichtungsbehörde bestimmen und Eingabe rechtzeitig einreichen.
- Bei hoher finanzieller Tragweite oder komplexer Rechtslage fachlichen Rat einholen.

Hinweis: Allgemeine Schweizer Vorlage, keine Rechtsberatung. Zwingendes Recht, kantonale Vorschriften, amtliche Formulare und die konkrete Vertragslage gehen vor; bei Streit oder besonderen Verhältnissen ist eine fachliche Prüfung empfohlen.

Berücksichtigte Grundlagen: Amtliche Grundlagen: Schweizerisches Obligationenrecht (OR), Art. 253–273c, Stand 1. Januar 2026; Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Stand 1. Oktober 2025. Quelle: Fedlex. Diese Übersicht ist eine allgemeine Orientierung und keine Rechtsberatung.

Offizielle Quellen: fedlex.admin.ch (OR SR 220; VMWG SR 221.213.11). Rechtsstand: August 2026.