M E R K B L A T T

der Zuger Kantonalbank und der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht

Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259g ff. OR)

1. Grundsatz / Voraussetzungen

Verlangt die Mieterschaft einer unbeweglichen Sache von der Vermieterschaft die Beseitigung eines Mangels, so muss sie ihr dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und ihr androhen, dass sie bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei der kantonalen Hinterlegungsstelle (Zuger Kantonalbank) hinterlegen wird.
Kommt es in der Folge tatsächlich zur Hinterlegung, so muss die Mieterschaft dies der Vermieterschaft schriftlich ankündigen.
Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.

Merke: Das Recht zur Hinterlegung erstreckt sich auf den vollen künftig fällig werdenden Mietzins. Die Mieterschaft kann aber auch bloss denjenigen Teil des Mietzinses hinterlegen, der ihrer Meinung nach der Herabsetzung des Mietzinses infolge Verminderung des Gebrauchswertes der Sache (in etwa) entspricht.

2. Vorgehen nach der Hinterlegung

Nach erfolgter Hinterlegung muss die Mieterschaft ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterschaft innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, Postfach, 6301 Zug, schriftlich geltend machen. Die Klage und die beweiskräftigen Unterlagen (so z.B. Mietvertrag, Korrespondenz, Bestätigung der Zuger Kantonalbank über die erfolgte Hinterlegung) sind der Schlichtungsbehörde in je vierfacher Ausfertigung einzureichen.

Unterlässt die Mieterschaft die Klage an die Schlichtungsbehörde innert der genannten Frist, so fallen die hinterlegten Mietzinse ohne weiteres der Vermieterschaft zu.

3. Vorgehen nach Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Schlichtungs- resp. Gerichtsverfahrens können die Parteien bei der Zuger Kantonalbank gegen Vorweisung der verfahrenserledigenden Verfügung die entsprechende Freigabe der hinterlegten Mietzinse verlangen. Begehren um Freigabe des Mietersperrkontos sind an die Zuger Kantonalbank, 6301 Zug, zu richten.

4. Modalitäten der Zuger Kantonalbank

Die Zuger Kantonalbank führt für jede Mieterin / jeden Mieter ein separates Mietersperrrkonto mit einer marktüblichen Verzinsung. Die Zuger Kantonalbank kann den Zinssatz jederzeit ändern und Negativzinsen belasten. Mieter- und Vermieterschaft erhalten jeweils Anzeigen sowie quartalsmässig einen Kontoauszug. Für das Mietersperrkonto fallen die üblichen Kontokorrent-Gebühren an. Bei der Kontoauflösung wird zur ordentlichen Kontosaldierungsgebühr eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr belastet. Die Konditionen sind der jeweils gültigen Preisbroschüre zu entnehmen. Aufgrund der Verfügung der Schlichtungsbehörde resp. des Gerichts wird der nach Abzug der Gebühren (inkl. allfälliger Negativzinsen) verbleibende Saldo der Mieter- resp. der Vermieterschaft überwiesen.

Checkliste betr. Voraussetzungen

Materielle Voraussetzungen:

1. Beseitigungsanspruch: er entsteht bei Vorliegen eines Mangels, den die Mieterin / der Mieter weder zu vertreten noch zu beseitigen hat. Achtung: bei objektiver Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung oder dgl. besteht kein Beseitigungsanspruch.

2. Aufforderung zur Mängelbehebung (kann zusammen mit 3. erfolgen)

3. Ansetzen einer angemessenen Behebungsfrist (kann zusammen mit 2. erfolgen)

4. Ausbleiben der Mängelbeseitigung innert der angesetzten (angemessenen) Frist

Formelle Voraussetzungen:

1. Schriftliche Ansetzung der Beseitigungsfrist

2. Schriftliche Androhung der Hinterlegung

3. Schriftliche Ankündigung der Hinterlegung

Kantonale Beratung in Mietsachen

Die Kantonale Beratung in Mietsachen findet jeden Montag, Dienstag und Donnerstag, jeweils von 14’30 bis 17’30 Uhr, an der Baarerstrasse 131 in Zug statt.