

## **AUS DEM THEMENGEBIET: MIETRECHT**

### **Mängel am Mietobjekt**

#### **Zum Mängelbegriff, der Beseitigung der Mängel durch den Mieter oder Vermieter sowie zu den einzelnen Mängelrechten**

##### **I. Allgemeines**

###### **1. Mängelbegriff**

Ein Mangel am Mietobjekt liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht, d.h. wenn Eigenschaften fehlen, welche die Tauglichkeit des Mietobjektes herabsetzen. Der geschuldete Zustand entspricht dem Gebrauchszweck sowie der vertraglichen Zusicherung.

###### **2. Zwingendes Recht**

Der vorgängige Verzicht auf die Ausübung von Mängelrechten durch den Mieter ist untersagt. Erst bei Kenntnis über bevorstehende Renovationsarbeiten, den damit verbundenen Beeinträchtigungen und dem daraus resultierenden Minderwert der Mietsache kann auf die Mängelrechte rechtsgültig verzichtet werden.

###### **3. Kategorien von Mängel**

Ein sachlicher Mangel liegt vor, wenn die Mietsache nicht gebraucht werden

kann, ihr Gebrauch eingeschränkt ist oder der Mieter in seinem Gebrauch gestört wird.

Von einem Mangel rechtlicher Art ist auszugehen, wenn Drittparteien dingliche Rechte oder Nachbarschaftsrechte geltend machen, welche die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache herabsetzen.

###### **4. Auftreten der Mängel**

Wird die Mietsache zu spät und/oder nicht im gebrauchstauglichen Zustand übergeben, so kann der Mieter die Wahlrechte gemäss Art. 197 ff. OR anrufen und vom Vertrag zurücktreten sowie zusätzlich das positive oder negative Vertragsinteresse geltend machen. Ist das Mietobjekt bereits bei Übernahme mit Mängeln behaftet, so kann sich der Mieter auf die Mängelrechte, die ihm während der Mietdauer zustehen, berufen.

##### **III. Mängelbeseitigung**

###### **1. Durch den Mieter**

Die kleine Unterhaltspflicht des Mieters i.S.v. Art. 259 OR ist als Ausnahme zur Regel der allgemeinen Unterhaltspflicht des Vermieters zu betrachten. Art. 259 OR ist relativ zwingend, weshalb die Bestimmung nur zugunsten der Mieterschaft abgeändert werden darf. Der Mieterschaft dürfen demnach keine zusätzlichen Unterhaltspflichten überbunden werden.

Der gewöhnliche und kleine Unterhalt umfasst Mängel, die von einem Durchschnittsmieter eigenhändig und ohne besonderen Sachverstand behoben werden können. Darunter fallen Abnutzungserscheinungen, wie z.B. der Ersatz eines Duschschlauchs oder das Ersetzen von Glühbirnen. Liegt ein kleiner Mangel vor, der lediglich von einem Fachmann behoben werden kann, so fällt dieser in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Von einem kleinen Mangel ist die Rede, wenn der ortsübliche Betrag für kleine Mängel, der zumeist zwischen CHF 120.00 und 150.00 liegt, nicht überschritten wird.

Ein mittlerer Mangel besteht, wenn die Tauglichkeit der Sache lediglich eingeschränkt ist, aber den Gebrauch nicht verunmöglicht. Mittlere Mängel können durch die Vermieterschaft auf Kosten des Vermieters veranlasst werden, sofern sie letzterem den Mangel gemeldet und ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung gesetzt haben. Die vorgängige Vergewisserung bezüglich des Vorliegens eines mittleren Mangels ist ratsam, zumal die Mieterschaft gegenüber den beauftragten Handwerkern direkt haftet und sie die Auslagen erst im Nachhinein beim Vermieter wieder eintreiben kann.

## **2. Durch den Vermieter**

Bei Vorliegen eines schweren Mangels, ist es am Vermieter den Schaden be-

seitigen zu lassen. Ein schwerer Mangel ist anzunehmen, wenn der vorausgesetzte Gebrauch des Mietobjektes ausgeschlossen oder beträchtlich geschmälert wird. Es ist die grundsätzliche Pflicht des Vermieters, das Mietobjekt im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu unterhalten. Ungültig sind demzufolge Mietverträge, welche den allgemeinen Unterhalt der Mietsache auf den Mieter überwälzen.

## **III. Mängelrechte im Einzelnen**

### **1. Mietzinsherabsetzung**

Ist das Mietobjekt mangelhaft und wird dadurch deren vertraglich vereinbarte Benutzung beeinträchtigt, kann vom Vermieter eine verhältnismässige Mietzinsherabsetzung verlangt werden. Bei Selbstverschulden des Mangels durch die Mieterschaft kann hingegen keine Reduktion beantragt werden. Die Mietzinsherabsetzung kann für die gesamte Dauer der Beeinträchtigung geltend gemacht werden und zwar ab dem Zeitpunkt der Inkenntnisnahme des Mangels durch den Vermieter. Der Umfang der Reduktion unterliegt dem Ermessen, zumal das Gesetz diesbezüglich keine klaren Richtlinien vorschreibt.

### **2. Hinterlegung des Mietzinses**

Die Hinterlegung des Mietzinses ist oftmals ein geeignetes Druckmittel, um den Mieter zur Beseitigung des Mangels zu drängen. Zur Mietzinshinterlegung müssen folgende Schritte beach-

tet werden: Zunächst muss der Vermieter über den bestehenden Mangel mittels Einschreiben informiert sowie eine angemessene Frist zur Mängelbehebung angesetzt werden. Unterlässt der Vermieter die Beseitigung des Mangels innert angesetzter Frist, so kann die Mietzinshinterlegung angedroht werden. Der Mietzins darf nur bei der jeweils zuständigen kantonalen Stelle hinterlegt werden. Sobald der Mietzins amtlich hinterlegt wurde, gilt er als beglichen. Unterlässt der Vermieter auch bei erfolgter Hinterlegung die entsprechende Mängelbeseitigung, so hat der Mieter innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten Mietzinses ein Schlichtungsgesuch bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eingereicht werden.

### **3. Fristlose Kündigung**

Bei schweren Mängeln des Mietobjektes kann das bestehende Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Ein schwerer Mangel liegt namentlich bei Gesundheitsgefährdung der Mieterschaft vor. Zur fristlosen Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses muss der Mangel dem Vermieter zunächst gemeldet werden und ihm eine angemessene Frist zu dessen Behebung gewährt werden. Der Mieter kann das Mietverhältnis daraufhin nur rechtmässig künden, wenn die angesetzte Frist unbenützt abgelaufen ist.

### **4. Selbsthilfe**

Mittelschwere Mängel können auf Kosten des Vermieters, durch den Mieter selbst beseitigt werden, sofern der Vermieter nach der Mängelrüge nicht innert angemessener Frist die Mängel beheben liess. Dieses Vorgehen ist nur dann ratsam, wenn sich die Mieterschaft absolut sicher ist, dass die Mängelbeseitigung durch den Vermieter hätte vorgenommen werden müssen.

---

**Haben Sie einen Mangel in Ihrer Mietwohnung entdeckt und weigert sich der Vermieter diesen zu beseitigen?**

**Haben Sie weitere Fragen Mängelbeseitigung oder zum Mietrecht im Allgemeinen?**

**Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?**

**WIR BERATEN SIE GERNE RUND UM DAS THEMA MIETRECHT.**

Fischer Rechtsanwälte LLC  
Selnaustrasse 6  
8001 Zürich  
Telefon +41 44 515 56 56  
Fax +41 44 515 56 58  
[www.fischer-rechtsanwaelte.ch](http://www.fischer-rechtsanwaelte.ch)  
[info@fischer-rechtsanwaelte.ch](mailto:info@fischer-rechtsanwaelte.ch)