



Mängel an der Mietsache

Im Alltag führen Mängel, die bereits vor Bezug einer Wohnung oder während des Mietverhältnisses auftreten, immer wieder zu Konflikten zwischen Mieterinnen und Vermietern. Die vorliegende Broschüre informiert über die Rechte und Pflichten der Mietparteien bei der Behebung und bei der Abgeltung solcher Mängel. Über die Mängelerhebung beim Auszug aus der gemieteten Wohnung gibt die MV-Broschüre «Auszug und Einzug» detaillierte Auskünfte.

Dieser Newsletter informiert über das richtige Vorgehen bei Mängeln, welche die Mieterin nicht verschuldet hat. Behandelt werden folgende Themen:

- Die Pflicht des Vermieters, die Mietwohnung in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten;
- die Mängelarten;
- die Pflicht der Mieterin, Schäden an der Mietwohnung dem Vermieter sofort zu melden;
- das Beseitigungs- und Mietzinsherabsetzungsrecht der Mieterin;
- Die Duldungspflicht, wenn Arbeiten an der Mietwohnung zur Beseitigung von Mängeln notwendig sind.

Auf Mängel, welche die Mieterin selbst verschuldet hat, wird in diesem Newsletter nicht eingegangen.

Selbstverständlich muss die Mieterin die Kosten für die Ausbesserung des Brandlochs im Teppich oder für die Renovation der von den Kindern bemalten Tapete selber zahlen. Allenfalls übernimmt diese Kosten die Haftpflichtversicherung.

Hat eine Mieterin dem Vermieter Mängel schriftlich gemeldet – wie dies das Mietrecht vorschreibt, sollte sie zur Vermeidung von unnötigen Auseinandersetzungen das Gespräch mit dem Vermieter suchen.

Bleibt das Gespräch mit dem Vermieter erfolglos, hilft Ihnen die Tima 4 you AG, um die notwendigen rechtlichen Schritte einzuleiten.



1. Wann liegt ein Mangel an der Mietwohnung vor?

Der Vermieter ist verpflichtet, die vermietete Wohnung so zu unterhalten, dass sie gemäss dem Mietvertrag zum Wohnen tauglich ist. Ist dies nicht der Fall, liegt ein Mangel vor.

Das bedeutet: Der (vertragliche) Soll-Zustand hat sich gegenüber dem Ist-Zustand in irgendeiner Form verändert und der Gebrauch der Mietwohnung ist dadurch ausgeschlossen, gestört oder beeinträchtigt. Bei einem Mangel muss deshalb der Zustand der Mietwohnung oder des Einrichtungsgegenstandes verglichen werden, wie er aufgrund des Mietvertrages oder aufgrund von besonderen Vereinbarungen sein sollte, und wie er in Wirklichkeit ist.

Beispiele

- In einem Inserat wird eine Wohnung an ruhiger Lage angepriesen. Nach Bezug der Wohnung stellt sich heraus, dass der Ausflugsverkehr an Wochenenden starken Lärm verursacht. In diesem Fall wurde die ruhige Lage durch die Erwähnung im Inserat ausdrücklich als spezielle Eigenschaft der Mietwohnung zugesichert, die aber der Wirklichkeit nicht entspricht. Der zugesicherte Soll-Zustand (ruhige Lage) entspricht folglich nicht dem wirklichen Ist-Zustand (Lärm an Wochenenden wegen Ausflugsverkehrs). Es liegt somit ein Mangel vor.
- Bei einem starken Gewitter rinnt bei den Fenstern Wasser in die Wohnung, da die Fenster sehr alt sind und der Fugenkitt brüchig ist. In der gleichen Wohnung pfeift jeweils im Winter der kalte Nordwind durch die Fensterritzen. Obwohl alle Fenster geschlossen sind, herrscht in der Wohnung ständig Zugluft und die Raumtemperatur erreicht im Winter kaum 15°C. Auch hier liegt ein Mangel vor, da der Ist-Zustand (kalte Wohnung im Winter) mit dem Soll-Zustand (angemessene Raumtemperatur von ca. 20°C) nicht übereinstimmt. Oder mit anderen Worten: Der Zustand dieser Wohnung verunmöglicht der Mieterschaft im Winter ein angenehmes Verweilen.
- Bei der Besichtigung der Wohnung oder beim Abschluss des Mietvertrages sicherte der Vermieter zu, dass neue Fenster mit dreifacher Verglasung montiert würden. Wenn sich nach Bezug der Wohnung herausstellt, dass die alten Fenster nicht ersetzt wurden, liegt ein Mangel in mietrechtlichem Sinne vor, da der Soll-Zustand (dreifach verglaste Fenster) nicht mit dem Ist-Zustand übereinstimmt.



Beweisgründen

Aus Beweisgründen ist es empfehlenswert, Zusicherungen des Vermieters schriftlich festzuhalten.

Ob eine Wohnung oder ein Geschäftsraum zum vertraglich vereinbarten Gebrauch tauglich ist, muss anhand möglichst objektiver Kriterien festgestellt werden. Etwa die durchschnittliche Raumtemperatur von 20°C, der Kochherd und der Backofen, die innert nützlicher Frist aufgeheizt werden etc.

Dabei muss immer abgeklärt werden, was der Vermieter und die Mieterin bezüglich des Zustandes der Wohnung vereinbart haben. Deshalb sind die Anforderungen an den gebrauchstauglichen Zustand in einem Mietverhältnis in einem Altbau mit einem günstigen Mietzins anders zu beurteilen, als in einem Neubau mit einer hohen Miete.

Beispiel

Hat die Mieterin bei der Wohnungsbesichtigung einem Altbau vor dem Vertragsabschluss festgestellt, dass jedes Zimmer nur über einen kleinen Ofen verfügt., kann im Nachhinein nicht behauptet werden, mit diesem Heizsystem lasse sich keine angemessene Raumtemperatur erreichen.

Es mag zwar zutreffen, dass die Beheizung dieser Wohnung mit einigen Umtrieben verbunden ist. Solange in den Räumen eine Temperatur von 20°C erreicht wird, liegt kein Mangel vor.

2. Die Arten von Mängeln

Je nach Umfang der Beeinträchtigung der Mietsache wird zwischen **schwerem Mangel**, **mittlerem** (mindergewichtigem) **Mangel** und **leichtem** (auch kleinem) **Mangel** unterschieden.

Für die Rechte der Mieterin ist von Bedeutung, in welche Kategorie ein Mangel fällt. Zudem hat das Ausmass oder der Grad des Mangels allenfalls einen Einfluss auf die Höhe der Herabsetzung des Mietzinses.

Der schwere Mangel

Bei einem **schweren** Mangel oder Schaden liegt eine derart gravierende Einschränkung in der Benutzung der Mietwohnung vor, dass der Mieterin das Verbleiben im Mietobjekt kaum oder gar nicht mehr zugemutet werden kann.

Meist verursacht die Behebung eines schweren Mangels hohe Kosten.



Beispiele

- Durch das schadhafte Dach tritt Wasser in die Wohnung ein. Der Mangel kann nicht ohne hohe Kosten repariert werden und ist deshalb als schwerer Mangel einzustufen.
- Eine Wohnung ist aufgrund der allgemeinen Grundsätze der Wohnhygiene durch eine behördliche Anordnung nicht bewohnbar.
- Wegen der schlechten Isolation besteht eine übermässig hohe Luftfeuchtigkeit. Daher ist die Wohnung durch Schimmelpilz befallen und die Gesundheit der Mieterin wird schwer beeinträchtigt (z.B. ständige Erkältung, Allergien etc.).

Der mittlere Mangel

Beim **mittleren** Mangel ist die Tauglichkeit zum zweckbestimmten Gebrauch der Mietsache vermindert, aber nicht derart beeinträchtigt, dass in der Wohnung nicht mehr gewohnt werden kann. Die Behebung eines mittleren Mangels ist meist mit verhältnismässig geringen Kosten verbunden.

Beispiele

- In einem Zimmer blättert die Tapete oder der Wandanstrich ab.
- Technische Einrichtungen wie Kühlschrank, Waschmaschine, Kochherd usw. versagen ihren Dienst.
- Der Nachbar hört auch um 24.00 Uhr bei einer Lautstärke Radio, die das Einschlafen verunmöglicht.

Der kleine Mangel (kleiner Unterhalt)

Der kleine Mangel ist von geringfügiger Natur. Er kann durch einfache Reinigung oder durch Ausbesserung leicht und ohne grössere Kosten behoben werden. Eine solche Schadensbehebung gehört zum alltäglichen Unterhalt der Sache und muss in der Regel von der Mieterin getragen werden.

In welchem Umfang die Kosten übernommen werden müssen, ist von Region zu Region unterschiedlich (Ortsgebrauch: z.B. Zürich bis CHF 150.--).



Meist ist in den Allgemeinen Bedingungen des Mietvertrags geregelt, was zum «kleinen Unterhalt» gehört und deshalb von der Mieterin auf eigene Kosten repariert werden muss.

Die Mieterin muss den kleinen Unterhalt auch übernehmen, wenn sie kein Verschulden bei der Entstehung des Mangels trifft.

Beispiele

Abgenutzte Rollladengurten, defekte Sicherungen, entrussten von Öfen und Cheminees, Ersatz von Kleinteilen an Kühlschrank und Geschirrspülmaschine, Ersatz von Dichtungen und Einzelteilen an Wasserhahnen.

Die Einordnung eines Mangels

Die Einordnung eines Mangels in eine der drei Kategorien kann unter Umständen schwierig sein. Dabei ist von objektiven oder allgemeinen Massstäben auszugehen. In welche Kategorie ein Mangel fällt, hängt davon ab, wie schwer die Mieterin im mietvertraglich geregelten Gebrauch der Wohnung oder des Geschäftslokals beeinträchtigt ist.

Es gilt auch zu beachten, dass mehrere kleine Mängel ein Mietobjekt derart beeinträchtigen können, dass ein mittlerer oder gar schwerwiegender Mangel vorliegt.

Beispiele

An sich würde der Ersatz eine Kochherdplatte (Kosten von ca. CHF 80.--) einen kleinen Mangel (Kleiner Unterhalt) darstellen.

Da aber alle Kochherdplatten in kurzen Zeitabständen ersetzt werden müssen, ist zu vermuten, dass der ganze Kochherd aufgrund seines Alters mangelhaft oder schadhaft ist. Deshalb ist von einem mittleren Mangel auszugehen.



3. Der Zeitpunkt des Auftretens oder der Feststellung eines Mangels

Es ist wichtig, wann ein Mangel auftritt, beziehungsweise wann ein Mangel festgestellt wird.

Der Mangel tritt vor dem Antritt der Mietwohnung auf

Sogenannte **anfängliche Mängel** sind diejenigen, welche vor dem Antritt der Wohnung auftreten oder bei Mietantritt bereits bestanden haben. Als Mietantritt wird der Zeitpunkt verstanden, in dem die Mieterin die effektive Möglichkeit hat, über die Mietwohnung zu verfügen (z.B. nach der Schlüsselübergabe).

Beispiele

Im Mietvertrag wird als Mietbeginn der 1. Mai festgehalten. Die Wohnungs- und Schlüsselübergabe (und damit der Mietantritt) findet aber bereits am 24. April statt. Wenn bei der Wohnungsübergabe am 24. April festgestellt wird, dass zwei Kochherdplatten nicht funktionieren, einige Fenster undicht sind, spricht man von anfänglichen Mängeln.

Der Mangel tritt nach dem Antritt der Mietwohnung auf

Unter **nachträgliche Mängel** fallen all jene Mängel, die nach dem Antritt bis zur Rückgabe der Mietwohnung auftreten. Das Gesetz spricht in diesem Fall von Mängeln während der Mietdauer.

Die Bedeutung des Zeitpunktes der Mängelfeststellung

Für die rechtlichen Möglichkeiten der Mieterin ist wichtig, in welchem **Zeitpunkt** der Mangel auftritt. Wenn der Vermieter die Mietwohnung nicht zum vereinbarten Zeitpunkt zur Verfügung stellt, kann die Mieterin unter gewissen Voraussetzungen vom Mietvertrag zurücktreten. Dasselbe gilt, wenn die Mietwohnung vor der Wohnungsübergabe derart schwerwiegende Mängel aufweist, dass nicht darin gewohnt werden kann.