



Wie geht die Mieterin bei Mängel nach Mietbeginn vor?

Bei einem schwerwiegender Mangel

Übernimmt die Mieterin die Wohnung trotz Vorliegen eines **schwerwiegenden** Mangels und ist deshalb das Wohnen erheblich beeinträchtigt oder gar verunmöglicht, muss die Mieterin den Mangel dem unverzüglich Vermieter mitteilen und eine Frist zur Behebung ansetzen. Das selbe Vorgehen gilt auch, wenn während der Mietdauer ein schwerwiegender Mangel auftritt.

Wird der Mangel während der angesetzten Frist nicht behoben, kann die Mieterin den Mietvertrag fristlos kündigen. Diese Kündigung ist dem Vermieter schriftlich und eingeschrieben zuzustellen.

Dient die Wohnung als Familienwohnung, muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterschrieben werden.

Ein schwerer Mangel, der eine ausserterminliche und ausserordentliche Kündigung rechtfertigt, liegt vor, wenn die Mieterin im vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung **sehr stark** eingeschränkt ist.

Da in solchen Fällen meist nicht sofort eine Ersatzwohnung zur Verfügung steht, kann die Mieterin mit der fristlosen Kündigung zuwarten, bis eine neue Wohnung gefunden ist. Diese Frist hängt von der Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ab (Ist das Angebot klein, ist diese Frist sicher länger als drei Monate).

Anstelle der fristlosen Kündigung, aber auch in Verbindung mit einer solchen, kann die Mieterin bei Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels auch die nachfolgend beschriebenen Rechte ausüben.

Die Rechte der Mieterin bei schwerwiegenden und mittleren Mängeln während der Dauer des Mietvertrages:

Das Beseitigungsrecht

Das Beseitigungsrecht ist die direkte Folge aus der Verpflichtung des Vermieters, die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand zur Verfügung zu stellen und während der Mietdauer zu erhalten. Das Beseitigungsrecht beinhaltet die Forderung der Mieterin an den Vermieter, den Mangel zu beseitigen und die Wohnung wieder in einen vertragsgemässen Zustand zu setzen.

Dazu muss der Mangel dem Vermieter am besten schriftlich und eingeschrieben mitgeteilt werden. Gleichzeitig muss ihm eine angemessene Frist gesetzt werden, innerhalb derjenigen der Mangel zu beheben ist. Über die normalerweise benötigte Zeit zur Behebung eines mangelhaften Zustandes erkundigt sich die Mieterin am besten bei entsprechenden Handwerkern oder Fachpersonen.



Das Beseitigungsrecht bei einem schweren Mangel

Wenn ein schwerwiegender Mangel vorliegt, und die Mieterin nicht fristlos kündigen will, darf sie nach unbenutztem Ablauf der Behebungsfrist nicht zur Selbsthilfe greifen.

Die Mieterin muss von der Schlichtungsbehörde verlangen, dass der Vermieter gerichtlich zur Beseitigung des Mangels verpflichtet wird.

Die Mieterin kann sich auch von der Schlichtungsbehörde ermächtigen lassen, den Mangel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen.

Das Beseitigungsrecht bei einem mittlerem Mangel

Wenn der Vermieter nicht innert der gesetzten Frist reagiert, kann die Mieterin den mittleren Mangel auf Kosten des Vermieters selber beheben lassen, bzw. einen Handwerker damit beauftragen. Diesem ist mitzuteilen, dass die Rechnung auf den Vermieter ausgestellt und dem Vermieter zuzustellen ist. Begleitet der Vermieter diese Kosten nicht, muss die Mieterin bei der Schlichtungsbehörde eine Klage auf Rückerstattung des Betrages einreichen.

Oft ist die Abgrenzung zwischen einem schweren und mittlerem Mangel schwierig. Das Recht auf Selbsthilfe ist daher nur dann empfehlenswert, wenn absolut sicher ist, dass es sich um einen mittleren Mangel handelt.

Die Herabsetzung des Mietzinses während der Dauer des Mangels

Die Mieterin kann eine Herabsetzung des Mietzinses nur verlangen, wenn sie ihn nicht selber verschuldet hat oder wenn es sich nicht um einen kleinen Mangel (kleiner Unterhalt) handelt, den sie auf eigene Kosten beheben muss. Zudem ist eine Herabsetzung des Mietzinses ab demjenigen Zeitpunkt an möglich, von dem der Vermieter vom Mangel Kenntnis hatte. Mit anderen Worten:

Es muss dem Vermieter am besten schriftlich mitgeteilt werden, wo und in welchem Umfang an der Mietwohnung ein schwerwiegender oder mittlerer Mangel vorliegt.

Gleichzeitig verlangt die Mieterin die Beseitigung (siehe oben «Beseitigungsrecht») und die Herabsetzung des Mietzinses für die Dauer des mangelhaften Zustandes. Vom Zeitpunkt an, da der Vermieter vom Mangel Kenntnis hat, besteht ein gesetzliches Anrecht auf eine angemessene Reduktion des Mietzinses.

Am besten wird vom Vermieter eine schriftliche Bestätigung verlangt, dass der Mietzins für die Dauer des mangelhaften Zustandes reduziert wird.



Wenn der Vermieter die Herabsetzung des Mietzinses verweigert oder nicht auf das Schreiben antwortet, wird eine Herabsetzung des Mietzinses aus verfahrensrechtlichen Gründen am besten bei der Schlichtungsbehörde eingefordert (evtl. zusammen mit der Mietzinshinterlegung).

Die Herabsetzung des Mietzinses kann auch verlangt werden, wenn der Vermieter Sanierungs- oder Umbauarbeiten vornimmt. Dann liegt zwar kein Mangel vor, der durch den Vermieter zu beseitigen wäre. Jedoch ist die Mieterin im normalen Gebrauch der Wohnung oder einzelner Räume beeinträchtigt, sei es durch Baulärm, Staub oder Schmutz.

Für die Berechnung der Herabsetzung ist immer der Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten) massgebend¹. Dieser ist in Prozenten um soviel herabzusetzen, wie der Gebrauchswert der Mietwohnung durch den Mangel reduziert ist.

Beispiele

- In einer 4-Zimmerwohnung mit vier gleich grossen Räumen ist ein Raum wegen Feuchtigkeitsschäden völlig unbewohnbar. Folglich ist der Mietzins um 25% herabzusetzen.
- Die Waschmaschine ist während drei Monaten defekt. Der Mietzins wird um den Betrag herabgesetzt, der den Kosten für das auswärtige Waschen entspricht.



Die Hinterlegung des Mietzinses

Wie bereits beschrieben, muss der Vermieter Kenntnis von einem Mangel haben, zu dessen Behebung er nach den obigen Ausführungen verpflichtet ist.

Eine angemessene Frist ist gesetzt worden, um den Mangel zu beseitigen. Allzuoft machen jedoch Mieterinnen die Erfahrung, dass der Vermieter trotz ihrer Reklamationen nicht reagiert.

In diesem Fall empfiehlt es sich, dem Vermieter einen Brief mit folgendem Inhalt zu schreiben (Kopie erstellen und mit dem Mietvertrag aufbewahren):

- Genaue Beschreibung des Mangels (Fensterkitt im 2. ist lose, sodass bei Regen Wasser eindringt. Schimmelpilzbefall an der westlichen Wand im Wohnzimmer usw.).
- Eine Frist zur Mangelbeseitigung setzen (s. oben «Beseitigungsrecht»).
- Androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist der Mietzins, der nach diesem Fristablauf zu bezahlen ist, (oder ein Teil davon) hinterlegt wird.

Wenn dieses Schreiben erfolglos bleibt, muss die Mieterin nach Ablauf der Frist dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass sie den Mietzins hinterlegt. Gleichzeitig wird der Mietzins (oder ein Teil davon) bei der von der Schlichtungsbehörde bezeichneten Stelle einbezahlt.

Bleibt der Vermieter weiterhin tatenlos, muss die Mieterin spätestens innert 30 Tagen nach der Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses mit einem schriftlichen Begehren an die Schlichtungsbehörde gelangen, und die Mängelbehebung, die Herabsetzung der Miete und allfälligen Schadenersatz verlangen.

Wird diese Frist verpasst, wird dem Vermieter die hinterlegte Miete ausbezahlt.

In der Folge wird die Schlichtungsbehörde die Mieterin und den Vermieter zu einer Schlichtungsverhandlung einladen. Anlässlich der Verhandlung wird über die Verwendung des hinterlegten Mietzinses sowie über die weiteren Begehren der Mieterin entschieden.

Der Vorteil des Schlichtungsbehörde-Verfahrens liegt darin, dass mit der Hinterlegung der Mietzinses als bezahlt gilt. Der Vermieter hat zudem ein grosses Interesse an der Beseitigung des Mangels, damit ihm der hinterlegte Mietzins überwiesen wird.

In diesem Sinne stellt die Mietzinshinterlegung ein wirksames Mittel dar, um Druck auszuüben. Die vorerwähnten Verfahrensschritte müssen allerdings peinlich genau eingehalten werden. Bei Unsicherheit ist es ratsam, sich vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten zu lassen.



Der Schadenersatz

Eine mangelhafte Mietsache kann das Eigentum, die Gesundheit oder das Vermögen der Mieterin schädigen.

Beispiele

- Wegen Schimmelpilzbefall werden die Möbel beschädigt.
- Wegen zu hoher Luftfeuchtigkeit in der Wohnung ist die Mieterin ständig erkältet.
- Bei einem Wassereinbruch wurden Teppiche und Möbel zerstört.

Die Voraussetzungen für den Schadenersatzanspruch der Mieterin sind: Die Mietsache ist mangelhaft und es liegt ein Schaden vor, der wegen eines gerügten Mangels eingetreten ist.

Die Mieterin muss die Schadensposten in einem Schreiben an den Vermieter möglichst genau angeben mit der Aufforderung, den Schaden zu begleichen.

Beispiele

- Hotelspesen, weil die Wohnung vorübergehend verlassen werden musste.
- Durch die Versicherung nicht gedeckter Schaden am Mobiliar.
- Transport- und Lagerkosten, weil Möbel aus der Wohnung ausgelagert werden mussten.

Wenn der Vermieter nicht reagiert, muss die Mieterin bei der Schlichtungsbehörde eine Klage einreichen. Darin ist der Vermieter zu verpflichten, die Schadenssumme zu bezahlen.



Kleine Mängel während der Dauer des Mietverhältnisses

Wie bereits beschrieben, handelt es sich etwa bei defekten Storengurten, eine defekten Herdplatte oder der defekten Dichtung eines Wasserhahns um kleine Mängel. Diese können durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen beseitigt werden.

Die Allgemeinen Bedingungen der meisten Mietverträge enthalten eine Liste von konkreten Beispielen, die jedoch nicht abschliessend ist. Deshalb wird oft eine Grenze – z.B. CHF 150.-- (Zürich) festgelegt, bis zu deren Höhe die Mieterin die Behebung eines kleinen Mangels übernehmen muss.

Mit dem Gesetz ist es jedoch nicht vereinbar, wenn diese Höchstgrenze in Prozenten des Jahresmietzinses oder gar ein (indexierter) Selbstbehalt festgelegt wird.

Wenn die vertragliche oder die sich aus dem Ortsgebrauch ergebende Grenze überschritten wird, handelt es sich nicht mehr um einen kleinen Mangel, der von der Mieterin übernommen werden muss. Bei Unsicherheiten ist es ratsam, sich bei der Tima 4 you AG beraten zu lassen.