



Wie muss die Mieterin vorgehen wenn bei Mietbeginn Mängel vorliegen?

Ein schwerwiegender Mangel tritt vor der Übernahme des Mietobjekts auf

Beispiele

- Am Tage des Einzugstermins stellt die Mieterin fest, dass die Vormieter noch gar nicht aus der Wohnung ausgezogen sind. Somit ist die Wohnung nicht zur Übergabe bereit.
- Zwei Tage vor dem Einzugstermin muss die Mieterin zur Kenntnis nehmen, dass die Handwerker die umfangreichen Arbeiten in Bad und Küche am Tage des Einzugstermins nicht beendet haben werden. Da dadurch die Wohnung am Tage des Einzugs nicht bewohnbar ist, liegt ein schwerwiegender Mangel vor.

Ist die Wohnung am Einzugstermin nicht zur Übergabe bereit oder besteht ein schwerwiegender Mangel, muss die Mieterin dem Vermieter eine Frist zur Übergabe der Wohnung oder zur Mangelbeseitigung setzen. Verstreicht die Frist unbenutzt, hat die Mieterin folgende rechtliche Möglichkeiten:

Sie kann dem Vermieter mitteilen, dass sie die Wohnung weiterhin zu beziehen wünscht. In diesem Fall steht der Mieterin aber ein Schadenersatz für Hotelübernachtungen, für das Einlagern der Möbel usw. zu.

Die Mieterin kann dem Vermieter mitteilen, dass sie die Wohnung nicht mehr beziehen will. Auch in diesem Fall muss der Vermieter den Schaden ersetzen (Hotelübernachtungen, Kosten für die Suche einer neuen Wohnung und für die Einlagerung der Möbel, eventuell die Differenz zum Mietzins der «mangelhaften» Wohnung, wenn in der neuen Wohnung ein höherer Mietzins zu bezahlen ist).

Bei Mietantritt liegt ein mittlerer oder kleiner Mangel vor

Beispiele

- Das Wohnzimmer muss noch neu gestrichen werden. Dies ist für die neu einziehende Mieterin unangenehm. Diese Sachlage stellt einen mittleren Mangel dar.
- Bei der Wohnungsübergabe funktioniert am Kochherd eine Herdplatte nicht. Damit liegt ein kleiner Mangel vor.



In diesen Fällen stehen der Mieterin die rechtlichen Möglichkeiten offen, wie sie unter Abschnitt 6 «Rechte der Mieterin bei schwerwiegenden und mittleren Mängeln während der Dauer des Mietverhältnisses» beschrieben werden.

Zu beachten ist, dass kleine Mängel (Kleiner Unterhalt), die bei Mietantritt bestehen, immer vom Vermieter zu beheben sind.

Die im Unterschied, dass kleine Mängel, die während der Dauer des Mietverhältnisses entstehen, von der Mieterin behoben werden müssen.