

Mängel an der Mietsache:

## Was tun?

**Im Alltag führen Mängel, die bereits vor Bezug einer Wohnung oder während des Mietverhältnisses auftreten, immer wieder zu Konflikten zwischen Mieterinnen und Vermietern. Das vorliegende Merkblatt 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.**

Dieses Merkblatt 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 Ratgeber 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 diese Broschüre, um die notwendigen rechtlichen Schritte einzuleiten. Selbstverständlich stehen Ihnen auch die Rechtsberatungsstellen der örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbände zur Verfügung. Auskünfte über die Erreichbarkeit der lokalen Mieterinnen- und Mieterverbände gibt Ihnen auch die MV-Homepage auf dem Internet: <http://www.mieterverband.ch>.

Für telefonische Rechtsauskünfte stehen Ihnen die FachjuristInnen der Hotline des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands zur Verfügung:

Hotline 0900 900800 (CHF 3.70/Min. für Anrufe ab dem Festnetz), werktags von 09.00 bis 15.00 Uhr bedient.

Hotline des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbands  
0900 900800  
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen

### Weitergehende schriftliche Unterlagen

**Ratgeber:**  
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder  
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-  
terverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

## 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.

**WICHTIG** 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 in 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 Fr. 100.--; Bern bis Fr. 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.

#### BEISPIEL

- Abgenutzte Rolladengurten, defekte Sicherungen, Entrussen von Öfen und Cheminées, Ersatz einer Kochherdplatte, Ersatz von Schaltern und Reglern am Kochherd, Ersatz von Kleinteilen an

Kühlschrank und Geschirrspülmaschine, Ersatz von Dichtungen und Einzelteilen an Wasserhähnen.

### **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.

#### **BEISPIEL**

- An sich würde der Ersatz einer Kochherdplatte (Kosten von ca. Fr. 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. Die Informations- und Rügepflicht der Mieterin**

Wenn die Mieterin einen Mangel oder eine Beschädigung an der Mietwohnung oder an einem Einrichtungsgegenstand entdeckt, muss sie diesen dem Vermieter sofort und am besten schriftlich mitteilen (Kopie aufbewahren!!!).

#### **Mängel, die während der Dauer des Mietverhältnisses auftreten**

Auch Mängel, die im Laufe der Mietzeit auftreten, sind dem Vermieter unverzüglich nach der Feststellung schriftlich zu melden. Dabei muss der Vermieter im Schreiben über die Art und über das Ausmass des Mangels informiert werden. Diese mietrechtlichen Vorschriften sind unbedingt einzuhalten: Denn wer dem Vermieter einen Mangel oder einen Schadenfall nicht rechtzeitig mitteilt und sich dadurch der Mangel noch vergrössert, wird für den daraus entstandenen zusätzlichen Schaden haftbar. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterin den ursprünglichen Mangel nicht verursacht hat.

Diese Informationspflicht der Mieterin ist von grösster Wichtigkeit, da der Vermieter erst dann finanziell für eine mangelhafte Wohnung belangt werden kann, wenn er Kenntnis vom mangelhaften Zustand des Mietobjekts hat. Eine Herabsetzung des Mietzinses oder der Schadenersatz kann erst von dem Zeitpunkt an gefordert werden, da der Vermieter Kenntnis vom mangelhaften Zustand des Mietobjekts hatte.

### **4. Wie geht die Mieterin bei Mängeln nach Mietbeginn vor?**

#### **Bei einem schwerwiegenden Mangel**

Übernimmt die Mieterin die Wohnung trotz Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels und ist deshalb das Wohnen erheblich beeinträchtigt oder gar unmöglich, 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.

**WICHTIG** 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.

**WICHTIG** OFT IST DIE ABGRENZUNG ZWISCHEN EINEM SCHWEREN UND EINEM MITTLEREN 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) massgebend. 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. Schlafzimmer 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.

**WICHTIG** 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 Einrichtungsgegenstände beschädigt.
- Wegen zu hoher Luftfeuchtigkeit in der Wohnung ist die Mieterin ständig erkältet.
- Bei einem Wassereintrich 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

- Hotelpesen, 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, einer 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. Fr. 100.– (Zürich) bis Fr. 150.– (Bern) – 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 beim Mieterinnen- und Mieterverband beraten zu lassen.

## 5. Die Duldungspflicht der Mieterin

### Die Unterhaltsarbeiten an der Mietsache

Den oben beschriebenen Rechten der Mieterin bei Vorliegen von Mängeln steht die Pflicht des Vermieters gegenüber, die Mietsache in einem vertragsgemässen Zustand zu erhalten. Deshalb muss die Mieterin gewöhnliche Unterhaltsarbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung von Schäden dulden. Diese Duldungspflicht betrifft aber nur die erforderlichen Unterhaltsarbeiten. Wenn der Vermieter lediglich eine Verschönerung am Mietobjekt vor-

nehmen lassen will, muss dies die Mieterin nicht dulden. Sie kann sich entweder bei der Schlichtungsstelle oder beim zuständigen Zivilrichter der Wohngemeinde mit einem Begehren um einen Baustopp wehren.

Der Vermieter muss die Unterhaltsarbeiten rechtzeitig ankündigen, damit die Mieterin die notwendigen Vorkehrungen treffen kann.

Die Mieterin kann für die Dauer der Unterhaltsarbeiten die Herabsetzung des Mietzinses und/oder den Ersatz von Schaden verlangen (siehe oben, Abschnitt 6.).

### **Erneuerung und Änderung der Mietsache durch den Vermieter**

Die genaue Unterscheidung zwischen Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen oder Änderungen der Mietsache ist schwierig.

Von Erneuerungen spricht man in der Regel, wenn der Vermieter an der Mietsache Arbeiten vornehmen lässt, die für die Mieterin eine Verbesserung oder eine Komfortsteigerung zur Folge haben.

Von Änderungen spricht man bei wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz: Es werden grosse Umbauarbeiten oder gar Abbrüche (z.B. Änderung der Grundrisse der Zimmer, kompletter Neueinbau eines Bades oder aller Kücheneinrichtungen) vorgenommen. Bei sogenannten umfassenden Sanierungen von Liegenschaften gehen Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen und Änderungen sowie Mängelbehebungen Hand in Hand.

Erneuerungen und Änderungen der Mietsache dürfen nur unter der doppelten Voraussetzung vorgenommen werden, dass:

- der Umbau für die Mieterin zumutbar und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Je grösser für die Mieterin die Einschränkungen durch Erneuerungen und Änderungen des Mietobjekts sind, desto weniger muss sie solche Umbauarbeiten dulden.

Sobald entweder der Vermieter oder die Mieterin den Mietvertrag gekündigt haben, dürfen derartige Erneuerungen oder Änderungen nicht mehr vorgenommen werden, da die ausziehende Mieterin davon keinen Nutzen mehr hat. Ist die Erneuerung oder Änderung des Mietobjekts zumutbar und ist das Mietverhältnis nicht gekündigt, muss die Mieterin diese dulden. Sie hat grundsätzlich kein Recht, auf die Beseitigung des Mangels zu klagen oder den Mietzins zu hinterlegen. Wenn jedoch das Verbleiben in der Wohnung kaum oder überhaupt nicht mehr möglich ist, hat die Mieterin das Recht zur fristlosen Kündigung. In jedem Fall kann die Mieterin vom Vermieter eine Herabsetzung des Mietzinses sowie Schadenersatz fordern.