

Fristen und Termine:

Mängel / Beseitigung / Mietzinsreduktion

Voraussetzung

Die Vermieterschaft muss vom Mangel Kenntnis haben und es muss eine angemessene Frist zur Behebung angesetzt werden (Art. 259b OR¹).

Formvorschrift

Der Mangel muss schriftlich gerügt, und die Hinterlegung angedroht werden. Die effektive Hinterlegung muss der Vermieterschaft nochmals schriftlich angezeigt werden.

Voraussetzung

Die Vermieterschaft hat den Mangel nicht innert der gesetzten Frist (s. oben) behoben.

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

BEISPIEL

Brief an den Vermieter (Mangel beheben und Hinterlegung angedroht)	z.B. am 2. April	
angemessene Fristsetzung	z.B. bis 23. April	
Anzeige der Hinterlegung	z.B. am 24. April	
erster hinterlegbarer Mietzins: Mai-Miete	z.B. am 30. April	
Mangel wird im Mai behoben	erledigt	
Mangel wird nicht innert 30 Tagen nach Fälligkeit des hinterlegten Mietzinses behoben		↓ Frist läuft ↓
Klage der Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde bis spätestens		30. Mai

Weitergehende Schriftliche Unterlagen

HINWEIS DIE HINTERLEGUNG DES MIETZINSSES MUSS BEI EINER VOM KANTON BEZEICHNETEN STELLE ERFOLGEN (BEI DER SCHLICHTUNGSBEHÖRDE ERFRAGEN)

¹ **Art. 259b OR**

Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter:

- a. fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt oder wenn der Mangel die Tauglichkeit einer beweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert;
- b. auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen lassen, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Art. 259c OR

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Beseitigung des Mangels, wenn der Vermieter für die mangelhafte Sache innert angemessener Frist vollwertigen Ersatz leistet.

Art. 259d OR

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

Art. 259e OR

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

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 Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Tel. 043 243 40 40
Fax 043 243 40 41
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch