

Gerichtsentscheide¹:

Mietzinsreduktion bei Mängeln

Bestehen in einer Mietliegenschaft Mängel und diese werden trotz Aufforderung durch die Vermieterschaft nicht behoben, so haben die MieterInnen anrecht auf eine Mietzinsreduktion im Umfange der Beeinträchtigung des Mietzweckes.

Die nachfolgende Auflistung von Gerichtsentscheiden betreffend Mietzinsherabsetzung kann helfen, den ungefähren Senkungsanspruch zu ermitteln.

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

Beschreibung der Mängel	Herabsetzung in %
-------------------------	-------------------

1. Unzureichende Raumtemperatur

Für die Dauer der unzureichende Wärmeisolation in einer Wohnung	5%
Unzureichende Temperatur in Davoser Krankenpension	17%
Mittlere Temperaturen von 16° C in Wohnung, Mietzinsherabsetzung für Wintermonate	20%
Ungenügende Raumtemperaturen (zwischen 15° und 20°C) während 3 Jahren in einer Wohnung, Reduktion Oktober bis Mai	20%
Ungenügende Raumtemperaturen in Wohnung (Reduktion über das Jahr gerechnet 10%), für die Wintermonate	20%
Verschiedene gravierende Mängel beeinträchtigen normale Bewirtschaftung eines Restaurants, so fehlende und ungenügende Beheizung	30%
Ungenügende Beheizung, Ausfall von Warmwasser und weiteres	50%
Haus unbewohnbar wegen Heizungsausfall	100%

2. Übermässige Feuchtigkeit/Wassereintritt

Überschwemmter Keller, Reduktion bezogen auf den gesamten Mietzins	5%
Undichter Keller einer neuen 6-Zimmer-Wohnung, verschiedene dort gelagerte Gegenstände werden beschädigt	10%
Fleckige Zimmerdecken und abgelöste Tapeten infolge Wassereintritts	10%
Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in mechanische Werkstätte ein	10%
Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in Autokonstruktionswerkstätte ein; mangelhafte Isolation und fehlende Wasserdichtigkeit	10%
Undichte Fenster	10%
Kondenswasser auf Wandspiegeln und glitschiger Boden in Tanzschule wegen schlechter Raumisolation	18%
Eingetretenes Wasser sprengt Parkett im Schlafzimmer einer Vierzimmerwohnung	20%
Übermässige Feuchtigkeit in einem Raum einer 3½-Zimmer-Wohnung, Verrotten von Möbeln	22%

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

¹ Die Entscheide wurden gesammelt von Dr. Martin Züst, Rechtsanwalt, St. Gallen (vgl. auch Martin Züst, "Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen", 2. unveränderte Auflage 1995, Verlag Paul Haupt Bern).

Übermässige Feuchtigkeit, deshalb Wassertropfen von Decke, teilweises Verrotten von Teppichen und Matratzen	25%
Überschwemmung verunstaltet Decke und Wände in Korridor, Küche und Wohnzimmer einer 4-Zimmer-Wohnung	25%
Wände und Decken des Wohn- und Schlafzimmers durch Wassereintritt schwer beschädigt	25%
Baufeuchtigkeit und Feuchtigkeit infolge von Konstruktionsfehlern in einem Grad, der gegen die allgemeinen Erfordernisse der Hygiene verstösst	26%
Dauernde übermässige Feuchtigkeit aufgrund schlechter Wärmedämmung führt zu Feuchtigkeitsflecken, schlechtem Geruch, Abblättern von Farbe und Wassereintritt im Keller sowie Erhöhung der (separat abgerechneten) Heizungskosten (3,3% des Mietzinses)	30%
Wassereintritt führt zu Wasserflecken auf Decke, Beschädigung von Bildern, Feuchtigkeitsflecken auf Möbeln und Kleidern, etc., Mietzinsherabsetzung während 18 Tagen	30%
Eingangsraum, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und verschiedene elektrische Schalter einer Villa wegen Wassereintritt teilweise, Keller völlig unbrauchbar	30%
Wasserschaden in allen Zimmern. Lift, Estrich, Waschküche, Waschmaschine und Fernsehantenne unbenutzbar	40%
Wasserschaden in allen Zimmern und fortwährender Wassereintritt durch beschädigtes Dach, Küche unbenutzbar	40%
Wasserschäden in 1½ von 3 Zimmern (Parkett und unterer Teil der Wände)	42%
Parkett muss im Wohn-/Esszimmer einer 2-Zimmer-Wohnung wegen Wasserschäden ersetzt werden. Möbel aus diesen Räumen werden provisorisch im Schlafzimmer untergebracht	50%

3. Brand

Wohnung unbenutzbar nach Brand bis zur Wiederherstellung	100%
--	------

4. "Schönheitsmangel"

Zerrissener Teppich im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses, der während 5 Jahren nicht ersetzt wird	2%
Verschmutzte Storen ausserhalb Kleidergeschäft	3%
Wiederholt Spuren von Erbrochenem in Gemeinschaftsräumen	5%
Blosse teilweise mit Mörtel überdeckte Steinfliesen auf dem Badezimmerboden	5%
Wasserflecken und teilweise abgelöste Tapeten in verschiedenen Räumen einer Wohnung	8%
Decken in mehreren Zimmern fleckig, Tapeten abgelöst	10%
Innenhof, Eingangshalle und unterirdisches Parking bei Geschäftsräumen sind verschmutzt	15%
Wände in mehreren Zimmern fleckig, Parkett in Salon und Wohnzimmer beschädigt	15%
Wohnung ist beim Einzug unbewohnbar und kann nur zum Abstellen der Möbel verwendet werden, da entgegen einer Zusicherung die Zimmerdecken nicht gewässelt, die Wände nicht tapeziert bzw. bemalt und feuchte Wände nicht isoliert sind	78%

5. Entzug bestimmter Einrichtungen oder Funktionen

Cheminée nicht benutzbar in 7-Zimmer-Wohnung mit 3 Badezimmern	2,5%
Geschirrspülmaschine unbenutzbar	3%
Cheminée einer 6-Zimmer-Wohnung nicht benutzbar, Reduktion Oktober bis April	5%

Entgegen Zusicherung Montage eines Waschtisches teilweise unterlassen und Garten nicht in Ordnung gebracht	5%
Benutzung einer Terrasse zeitweise durch Cheminée-Rauch beeinträchtigt	5%
Während 8 Tagen im Monat setzt zeitweise die Warmwasserzufuhr aus	5%
Fehlende Hauswartung ums Haus herum, gehobener Standard einer 6½-Zimmer-Maisonettewohnung für Fr. 2'900.- pro Monat zuzüglich Nebenkosten	6%
Andere Wohnung zur Verfügung gestellt als besichtigte (sog. Aliud-Lieferung), Mietzinsherabsetzung für fehlenden Seeblick	6%
Unbenutzbar sind Lift im 2. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich	8%
Ausfall des Lifts im 4. Stock	10%
Verschiedene Störungen, so Wassereinbruch, ungenügende Wasserversorgung, Heizungsausfall, Kochherd und Kühlschrank defekt, Panne des Liftes, Risse in Mauerwerk	10%
Diverse Mängel, v.a. Geräuschbelästigung durch Ventilator	10%
Keine Belüftung und keine Aussenisolation eines Freizeitlokals	10%
Waschmaschine fällt aus, und kleine Gartenfläche wird in dem Villenquartier entzogen	10%
Lift im 6. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich unbenutzbar	15%
Versprochene Garage, Umgebungs- und Gartenarbeiten sowie Cheminéeplatz nicht errichtet, zudem konnten Mieter Hundezwinger nicht wie vereinbart erstellen	15%
Ungenügender Ventilator in fensterloser Küche führt zu Fettrückständen auf Möbeln und Geruchsimmissionen	15%
Verformung des Bodens und Senkung der Decke in einem Café-Restaurant	20%
Renovation des Gebäudes führt zum Verlust von 2 Parkplätzen und zum Umsatzverlust für Bäckerei im Parterre	20%
Schaufenster eines Ladengeschäfts wird durch ein vor dem Fenster stehendes Metallgestell, einen "Brettertunnel" im Trottoirbereich und eine Baumulde während 7 Monaten beeinträchtigt. Mietzinsherabsetzung für 5 Monate, die übliche Bauzeit von 2 Monaten ist vom Mieter zu tolerieren	20%
In Restaurant ist Küche nur noch zu 1/3 benutzbar, Kühlschrank noch mehr beschränkt, Malerarbeiten stehen an, altes Mobiliar, gefährliche elektrische Installationen, dank Mehraufwand des Mieters Mehrumsatz (Umsatzmiete)	20%
Garten eines Wochenend- und Ferienhauses kann teilweise nicht benutzt werden, da Dritte Baumaterial abgelagert haben; durch schnittliche Reduktion über das ganze Jahr (im Winter kann auf über 1000 m Höhe der Garten kaum benutzt werden)	25%
Defekte Lüftungsanlage eines Gastgewerbebetriebes	25%
Gemeindeverwaltung lässt aus hygienischen Gründen das Schwimmbad eines Hotel-Restaurants und Freizeitzentrums schliessen	max. 30%
Wegen schlecht funktionierender Belüftung eines Restaurants kann darin nicht mehr gegessen werden	50%
Türe fehlt zwischen Wartezimmer und Behandlungsraum einer Arztpraxis: Die Räumlichkeiten sind für den vertragsgemässen Gebrauch unbrauchbar, da ein Arzt so keine Konsultationen durchführen kann	100%
Kühlschrank funktioniert nicht	(Fr. 20)
Defekter Warenlift für Lager und Ladenräumlichkeiten	(Fr. 100)

6. Wirtschaftlicher Mangel

Deutlicher Umsatzrückgang in Vereins-Sporthaus als Folge von Fernseh- und Presseberichten über Asbestbauweise (im 2. Monat 20%). 40%

7. Ideeller Mangel

"Massagesalon" in Wohnliegenschaft 35%

8. Quantitativer Mangel

Entzug des Kellers eines Kleidergeschäfts (8% der gemieteten Fläche), der als Lagerraum benutzt wird 5%

Nebenzimmer (6 m²) mit Fenstern wird einer 6-Zimmer-Wohnung entzogen 6,5%

Zwei vermietete Werkstätten weisen gegenüber der "ungefähren" Flächenangabe in beiden Mietverträgen eine Minderfläche von 18,02% auf 15%

Die Grundfläche eines Antiquitätengeschäfts ist um 40% zu klein, da entgegen einer Zusicherung des Vermieters ein rückwärtiger Abstellraum nicht zur zusätzlichen Verkaufsfläche ausgebaut werden kann. Das Gericht reduziert nicht schematisch, da die Lage des Ladengeschäfts (in einer Gasse, wo sich die meisten Antiquitätengeschäfte der Stadt befinden) ebenso wichtig ist wie die Verkaufsfläche 20%

Büroräumlichkeiten 23% kleiner als vereinbart 23%

9. Renovation und Umbau im Miethaus

Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zur Unterbrechung der Wasserversorgung 10%

Fassadenrenovation, Liftbau und weitere schwere Bauarbeiten stören Wohnungsmieter (verbunden mit Lärm, Staub, Gerüsten, Stromunterbruch, Entzug Balkon, etc.) 10%

Bei Wohnungsmiete Entzug Balkon von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während 8 Monaten, während einem Monat Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung 10-15%

Renovationsarbeiten im Miets- und im Nachbarhaus beeinträchtigen Wohnungsmieter. Die Wohnungsmieter wussten bei Vertragsabschluss von den anstehenden Arbeiten, doch liegt nach Feststellung des Gerichts kein gültiger Verzicht auf Herabsetzungsansprüche vor 10-15%

Erneuerung von Fassade, Dach und Treppenhaus bei Wohnungsmiete (teilweise verbunden mit Lärm von Pressluftbohrern, Entzug von Terrasse und Lift) 15%

Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, ausgeführt auch während offiziellen Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt 15%

Entzug von Licht und Aussicht durch Gerüst und "Verpackung" (während ganzer Dauer), mehrfach Panne des Lifts, Pressluftbohrer (während 15 Tagen), Austausch der Fenster (1 Tag pro Wohnung). Reduzierter Satz, da Wohnungsmieter wegen Teilzeitarbeit nicht ganztags zuhause ist 15%

Erstellen eines zusätzlichen Stockwerks im Mietshaus, u.a. verbunden mit Lärm, Schmutz, Staub, erschwertem Zugang zum Mietshaus, Verlust Privatsphäre durch Gerüst und Gefahr für Kinder 15%

Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche 20%

Umbauarbeiten in der darüber gelegenen Wohnung 25%

Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang	25%
Umbauarbeiten in Luxuswohnung während 3 Monaten	25%
Unterschiedliche Immissionen durch Fassadenrenovation mit Gerüsten, Ersatz von Fenstern und Storen, später Neueinteilung der Wohnräume mit Abreissen von Zwischenmauern, Ersatz des Lifts, teilweise Parkplatz und Garten nicht benutzbar	25%
Gesamtes Gebäude im Umbau	35%
Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Gebrauch von Kreissäge, Pressluftbohrer)	40%
Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch)	15–50%
Grosse Umbauarbeiten, für die Bewohner verbunden mit Staub, Gips, Mauerschutt, sowie Loch in Decke und Boden, machen Wohnung nach Angaben des Gerichtswreibels unbewohnbar, zudem Ausfall des Lifts im 4. Stock	60%

10. Bauarbeiten in der Nachbarschaft

Neubau auf Nachbargrundstück, 2,2 m vor Fenster des Mieters (definitive Reduktion).	10%
Leichte Renovationsarbeiten am Nachbarhaus, wobei die Reinigung der Fassade für die Wohnungsmieter Staub und Lärm verursacht sowie die Benutzung der Terrasse im Sommer verunmöglicht	10%
Bauarbeiten im angebauten Gebäude und im Innenhof (Verankerungen im Mauerwerk der Zwischenwand, Pressluftbohrer, Kran, Baugerüst) stören Betrieb eines "audiovisuellen Lehrzentrums für Sprachen". Gericht berücksichtigt erhöhte Lärmempfindlichkeit wegen Mietzweck.	10–15%
Grossbaustelle 40–50 m von den Mietwohnungen entfernt, Bauzeit von zweieinhalb Jahren, massive Lärm und Vibrationen aufgrund von Pfählung und Einbringen der Spundwände, während 9 Monaten von zwei Seiten und in einer Bauphase Lärm und Staub direkt vor Mietshaus.	16%
Brettertunnel (von einem Nachbarn während mehrerer Monate vor einem Schaufenster aufgestellt), Krangestell und Baumulde stellen für Ladengeschäft Mangel dar	20%
Entzug von Sonnenlicht durch Neubau 2,2 m vor Küchen- und Schlafzimmerfenster einer Dreizimmerwohnung im Parterre	25%
Neubau auf Nachbargrundstück, 2,2 m vor Fenster des Mieters (provisorische Reduktion).	25%
Mindestens 4 von 5 Zimmern einer Wohnung durch Baulärm von öffentlichem Bauwerk (Wasserversorgung) während 2 Jahren gestört	25%
Abbruch und Neubau in einer Art Innenhof auf Nachbargrundstück: Massive Immissionen durch 70 Einvibrationsvorgänge stören Wohnungsmieter während 2 Monaten, dazu Pfählungen	max. 30%
Bei Wohnungsmiete schwerste Bauimmissionen von Nachbargrundstück durch Pressluftschlämmer, Bulldozer, Staub und mehrmals täglich Sprengungen	35%
Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe des für die Sommermonate gemieteten Chalets in Verbier, unerträglicher Lärm und Staub, teils ab 7 Uhr morgens Einsatz schwerer Baumaschinen, normaler Zugang erschwert, Parkplatz kaum zugänglich	50%

11. Immissionen durch Betrieb öffentlicher Werke

Während 2 Monaten zusätzlicher Fluglärm für Wohnungsmieter, da im Zuge des Flughafenausbaus der Flugverkehr über 2 statt 3 Pisten abgewickelt wird. Lärm, zeitweise verbunden mit Erschütterungen, an 7 Tagen pro Woche während täglich rund 15 Stunden, wobei der Lärm (im ruhigen, residenziellen Quartier) sogar bei geschlossenen

Fenstern als unerträglich empfunden wird. (Nicht berücksichtigt wurde, dass der Mieter mehrheitlich in der Wohnung an einer Dissertation arbeitet.) 30%

12. Weitere Immissionen im und ums Mietshaus

Störende Geräusche aus der Heizanlage führen dazu, dass einer von vier Räumen einer Physiotherapiepraxis für gewisse Arten von Therapien bloss bedingt geeignet ist 5%

Geräusche einer neben dem Schlafzimmer gelegenen Eingangstüre stören – wegen baulicher Mängel und Verhalten der Nachbarn – von Zeit zu Zeit den Schlaf der Mieter 5%

Gelegentliche ekelerregende Rauchimmissionen vom Nachbargrundstück 10%

Abwassergeruch im kleineren Saal (von 2 Sälen) eines Restaurants vertreibt Kunden zeitweise (Häufigkeit unklar) 10%

"Bienenimmissionen": 10 m vor Kinderzimmerfenster gelegenes Bienenhaus führt zu Bienenkotablagerungen, wiederholt zu Bienenstichen und zu Unbenutzbarkeit des Kinderspielplatzes und des Balkons 10%

Dumpfer Lärm unterschiedlicher Intensität und Geruchsbelästigungen auf Balkon und bei geöffneten Fenstern 10%

Abwassergeruch in Eingang, Küche und WC einer Villa einige Tage pro Jahr 10%

Unangenehme (faule Eier) und giftige Geruchsmissionen an gewissen Tagen während mehrerer Stunden 12%

Lärmimmissionen von Orchester, das mehrmals pro Woche nachts zu laut spielt 12,5%

Lärmimmissionen von Bar im Erdgeschoss des Mietshauses stören Wohnungsmieter 15%

Nicht näher spezifizierte Immissionen, die durchschnittlich 2 Mal pro Woche morgens zwischen 4 und 6 Uhr den Schlaf der Wohnungsmieter stören. Das Baudepartement stellt als neutraler Sachverständiger fest, dass keine Belastungsgrenzwerte überschritten werden 15%

Lauter Warenlift (27–38 Dezibel in der Wohnung statt den normalen 22) 15%

Übermässiger Lärm durch defekte Belüftungsanlage 15%

Nachweislich verhaltensgestörte Nachbarin stört ihre Wohnungsnachbarn mit fast konstantem Lärm 15%

Schlaf gestört durch Lärm im Schlafzimmer, vermutlich von der Heizung her kommend 15%

Defekter Ventilator in fensterloser Küche führt zu Geruchsmissionen im angrenzenden Aufenthaltsraum 15%

4½-Zimmer-Wohnung als "Villa Durchzug": Zeitweise kann Wind Fenster aufdrücken, Pfeifen des Windes muss durch Verstopfen von Schlüssellöchern unterdrückt werden 15%

Störende Geräusche von Heizung und Schwierigkeiten bei der Wärmeregulierung 15%

Lärmimmissionen von Lift, hörbar in einem Schlafzimmer und im Aufenthaltsraum. (Nach der SIA-Norm 181 liegt der Grenzwert bei 35 Dezibel tagsüber und 30 Dezibel nachts; vorliegend Lärmpegel von 34–38 Dezibel.) 20%

Unzureichende Schalldämmung einer Wohnung gegenüber dem darunter gelegenen Kaffee-Restaurant 20%

Lärmimmissionen in Wohnung durch benachbarte Metzgerei 20%

Widerliche Gerüche von Restaurant mit unzureichender Belüftungsanlage 20%

Rückfluss aus Kanalisation ins unbewohnte Untergeschoss einer Villa mit entsprechenden Geruchsbelästigungen max. 20%

Störungen durch 2 Nachbarsfamilien (die Exkremente im Treppenhaus hinterlassen, Abfälle aus dem Fenster werfen, Kinder im Lift und im Treppenhaus spielen lassen sowie in der Nacht Türen zuschlagen, duschen und die Waschmaschine benutzen)	25%
Wohnungsmieter leidet unter Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie unter Abfällen, die von einem im Parterre befindlichen Café-Restaurant und Dancing herrühren (lautes Quartier), je nach Intensität	max. 30%
Konzerte, die in öffentlichem Lokal auf Nachbargrundstück abgehalten werden, führen zu unerträglichen Lärmimmissionen (Überschreitung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung) und machen Wohnung zeitweise unbewohnbar	40%
Unangenehme Gerüche in Café-Bar vertreiben Gäste vollständig	100%