

Mängel in der Wohnung

Keine Leistung ohne Gegenleistung - kann ich den Mietzins kürzen?

Leistung gegen Gegenleistung - das ist ein Grundprinzip des Geschäftslebens. Erbringt die Vermieterschaft ihre Leistungen nicht, können auch Mieterinnen und Mieter ihre Zinszahlungen kürzen. Im Einzelfall ist allerdings Vorsicht am Platz. Sonst fliegt man plötzlich aus der Wohnung. Als Druckmittel kann man den Mietzins amtlich hinterlegen.

Ein halbes Jahr lang haben sich in Peter Müller's (Name fiktiv) Wohnung Pfützen gebildet, wenn es draussen regnete. Die Balkontür war nicht dicht. Peter Müller hat dies dem Vermieter sofort mitgeteilt - zuerst am Telefon, dann per Brief und dann mit einem eingeschriebenen Brief. Bis der Schaden behoben war, dauerte es jedoch ganze sechs Monate. Nun erfährt Peter Müller: Gemäss Artikel 259d OR kann er eine Mietzinsreduktion beanspruchen. Und zwar vom Zeitpunkt an, in welchem der Vermieter vom betreffenden Mangel erfahren hat, bis zu dessen Behebung. Wie viel die Mietzinsreduktion genau ausmacht, steht zwar nicht im Gesetz, das ist Ermessenssache. Gestützt auf Beispiele aus der Rechtsprechung lässt sich eine 10-prozentige Kürzung des Nettomietzinses aber durchaus vertreten.

Keine Angst vor Kündigung

Kann Peter Müller diesen Betrag nun einfach von der nächsten Mietzinszahlung abziehen? Ja, das darf er. Wer von jemandem Geld zugute hat, dem er ebenfalls Geld schuldet, kann die beiden Geldforderungen gemäss Artikel 120 OR miteinander verrechnen. Das gilt für Forderungen aller Art, nicht nur für Ansprüche auf Mietzinsreduktion. Der Vermieter wird eine Verrechnung aber möglicherweise nicht hinnehmen. Wenn Peter Müller den fälligen Mietzins nicht bezahlt, kann sie ihm gemäss Artikel 257 d OR eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung zustellen. Beahlt er den ausstehenden Mietzins nicht innert 30 Tagen, kann sie ihm mit einer Frist von dreissig Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Gegen diese Kündigung könnte sich Peter Müller allerdings wehren. Denn er hat seine Mietzinszahlung ja berechtigterweise gekürzt.

Wer lieber seine Nerven schont

Viele Mieterinnen und Mieter fürchten sich verständlicherweise vor einer Kündigungsandrohung, auch wenn sie sich rechtlich dagegen wehren könnten. Für sie gibt es einen anderen Weg zu ihrem Geld zu kommen. Sie können den Mietzins ganz normal bezahlen und ihre Gegenforderung bei der Kantonalen Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht geltend machen. Das Verfahren ist einfach und kostenlos.

Amtliche Hinterlegung als Druckmittel

Ein zusätzliches Rechtsmittel hat Peter Müller, wenn die defekte Balkontür noch immer nicht repariert ist. Dann kann er als Druckmittel den ganzen Mietzins amtlich hinterlegen. Aufgepasst: Unzulässig ist es, den gesamten Mietzins als Druckmittel einfach zurück zu behalten. Wer das tut, riskiert eine kurzfristige Kündigung, die sich rechtlich nicht anfechten lässt. Bei der amtlichen Hinterlegung des Mietzinses müssen jedoch einige Formalitäten eingehalten werden. Es empfiehlt sich hier fachlich beraten zu lassen.

Beat Wicki

Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere vertiefte Informationen:

Broschüre «Mängel an der Mietsache», 24 Seiten, A5, Fr. 8.- plus Porto

Ratgeber: «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Mythenstr. 2, 6003 Luzern

Telefon 041 220 10 22

www.mieterverband.ch/luzern