

Rechte bei Mängeln/Schäden an der Mietwohnung

Mängel an der Mietwohnung sind ärgerlich und führen oft zu Konflikten zwischen MieterInnen und VermieterInnen. Das Merkblatt gibt Basisinformationen über die mietrechtliche Situation und Tipps über das richtige Vorgehen zum Beheben von Mängeln.

Wann liegt ein Mangel an der Mietwohnung vor?

VermieterInnen sind verpflichtet, das Mietobjekt so zu unterhalten, dass es zum im Mietvertrag vereinbarten Zweck taugt. Handelt es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung, muss sie zum Wohnen taugen. Ist dies nicht der Fall, liegt ein Mangel vor. Ebenfalls von einem Mangel auszugehen ist, wenn Zusagen, die die Vermieterin oder der Vermieter bei Vertragsabschluss abgegeben hat, nicht eingehalten sind.

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 dringt Regenwasser ein, da die Fenster sehr alt sind und brüchigen Fugenkitt aufweisen. Und im Winter pfeift jeweils 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 mindestens 20°C) nicht übereinstimmt. Oder mit anderen Worten: Der Zustand dieser Wohnung verunmöglicht den MieterInnen im Winter ein behagliches Wohnen.

- ▶ Bei der Besichtigung der Wohnung oder beim Abschluss des Mietvertrags 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 der Vermieterin oder des Vermieters schriftlich festzuhalten.

Ob eine Wohnung oder ein Geschäftsraum zum vertraglich vereinbarten Gebrauch tauglich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Massstäben. Etwa, dass tagsüber eine Raumtemperatur von 20°C erreicht werden kann, dass der Kühlschrank wirklich kühlt und die Wände nicht nach Nikotin riechen. Zusätzlich spielt eine Rolle, was VermieterInnen und MieterInnen bezüglich des Zustandes der Wohnung vereinbart haben und was die MieterInnen aufgrund der Umstände nach Treu und Glauben erwarten konnte. Deshalb sind die Ansprüche an die Gebrauchstauglichkeit in einem Altbau mit einem günstigen Mietzins anders zu beurteilen als in einem teuren Neubau.

Beispiel

- ▶ Hat die Mieterin bei der Wohnungsbesichtigung in einem Altbau vor Vertragsabschluss feststellen können, dass jedes Zimmer nur über einen kleinen Ofen verfügt, kann sie im Nachhinein nicht geltend machen, dieses Heizsystem sei unzumutbar. 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.

Arten von Mängeln

Das Gesetz unterscheidet zwischen schweren, mittleren und leichten Mängeln. Die Rechte der MieterInnen unterscheiden sich, je nach dem, in welche dieser Kategorien ein Mangel fällt.

Der schwere Mangel

Bei einem schweren Mangel liegt eine derart gravierende Einschränkung vor, dass den MieterInnen das Verbleiben im Mietobjekt kaum oder gar nicht mehr zugemutet werden kann.

Beispiele

- ▶ Durch das schadhafte Dach tritt Wasser in die Wohnung ein. Der Mangel kann nur durch aufwändige Unterhaltsarbeiten behoben werden, die einige Zeit in Anspruch nehmen.
- ▶ Die Wohnhygiene ist ohne Verschulden der MieterInnen derart miserabel, dass die Gesundheitsbehörde die Wohnung für unbewohnbar erklärt.
- ▶ Wegen schlechter Isolation herrscht eine übermässig hohe Luftfeuchtigkeit, die zu Schimmelbefall auf fast allen Wänden führt.

Der mittlere Mangel

Beim mittleren Mangel ist die Tauglichkeit zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache vermindert, aber nicht derart beeinträchtigt, dass die Wohnung nicht mehr bewohnt werden kann.

Beispiele

- ▶ In einem Zimmer blättern die Tapete oder der Wandanstrich ab.
- ▶ Technische Einrichtungen wie Kühlschrank, Waschmaschine, Kochherd usw. versagen ihren Dienst.
- ▶ Die Nachbarin hört auch um 24 Uhr in einer Lautstärke Musik, die das Einschlafen verunmöglicht.

Der kleine Mangel (kleiner Unterhalt)

Von einem kleinen Mangel geht man aus, wenn dieser durch einfache Reinigung oder durch Ausbesserung leicht und ohne grössere Kosten behoben werden kann. Die Behebung solcher Schäden gehört zum alltäglichen Unterhalt des Mietobjekts und ist laut Art. 259 OR Sache des Mieters (ausser beim Einzug).

Gemäss neuerer Rechtsprechung gehören zum kleinen Unterhalt nur Mängel, die der handwerklich normal begabte MieterInnen selber beheben können. Sobald Fachleute beigezogen werden müssen, handelt es sich demnach nicht mehr um kleinen Unterhalt. Bis vor einigen Jahren ging man hingegen meistens von der Faustregel aus, um kleinen Unterhalt handle es sich bis zu Reparaturkosten von 150 Franken.

Oft steht in den Allgemeinen Bedingungen zu Mietvertrag, was zum kleinen Unterhalt gehört. Diese Vertragsklauseln sind aber nur bedingt verbindlich, weil die Unterhaltungspflicht von VermieterInnen vertraglich nicht wegbedungen werden kann. Wichtig ist zu wissen: MieterInnen muss den kleinen Unterhalt auch übernehmen, wenn sie kein Verschulden am Mangel trifft. Auch die Altersentwertung spielt beim kleinen Unterhalt grundsätzlich keine Rolle. Das heisst, auch alte Einrichtungsteile müssen MieterInnen selber reparieren oder ersetzen, wenn dies im Rahmen des kleinen Unterhalts möglich ist.

Beispiel

Unter den kleinen Unterhalt fallen etwa das Ölen von Scharnieren, das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose und das Entstopfen des Abwassersyphons beim Lavabo, sofern dieser mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann. Weiter gehört der Ersatz von Backblechen, Filtern beim Dampfzug, Zahnputzgläsern oder Duschenschläuchen zum kleinen Unterhalt. Dies aber nur, wenn die betreffenden Gegenstände im Fachhandel erhältlich sind und im Einzelfall nicht mehr als 150 Franken kosten.

Mehrere kleine Mängel können zusammen ein Mietobjekt allerdings derart beeinträchtigen, dass von einem mittleren oder gar schwerwiegenden Mangel auszugehen ist.

Beispiel

- ▶ An sich würde der Ersatz einer Gemüseschublade im Kühlschrank einen kleinen Mangel darstellen, den der Mieter selber beheben muss. Da aber gleichzeitig der Griff abfällt, die Dichtung schadhafte ist und der Kühlschrank viel Strom benötigt, um wenig zu kühlen, muss man davon ausgehen, dass das ganze Gerät aufgrund seines Alters mangelhaft oder schadhafte ist. Deshalb ist von einem mittleren Mangel auszugehen. Im vorliegenden Fall muss der Kühlschrank wohl ersetzt werden.

Vorgehen bei Mängeln

Beseitigungsanspruch

Bei mittleren und schweren Mängeln haben die betroffenen MieterInnen einen Beseitigungsanspruch. Sie können von der Vermieterin oder vom Vermieter verlangen, die Mängel sobald wie möglich zu beheben.

Bei mittlerem Mangel: Ersatzvornahme

Behebt die Vermieterin oder der Vermieter einen Mangel nicht innert angemessener Frist, dürfen die MieterInnen diesen gemäss Art. 259b OR auf dessen Kosten selbst beseitigen lassen. Das heisst, sie können beispielsweise

den Heizungsservice kommen und der Vermieterin bzw. dem Vermieter die Rechnung zukommen lassen. Man spricht in diesem Fall von einer so genannten Ersatzvornahme. Voraussetzung dafür ist, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mangel kennt. Aus diesem Grund empfiehlt sich eine vorgängige Reklamation mit eingeschriebenem Brief, in dem man die Ersatzvornahme am besten gleich androht.

Manchmal steigt ein Heizbrenner aber im ungünstigsten Moment aus, etwa an einem Freitagabend. Und der Vermieter oder die Liegenschaftsverwaltung ist erst am Montagmorgen im Büro erreichbar. In solchen dringenden Ausnahmefällen dürfen Mieterinnen und Mieter auch ohne vorgängige Information den Pikettservice kommen lassen. Gestützt auf die Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 422 OR) müssen VermieterInnen die Kosten trotzdem übernehmen. Wenn immer möglich ist der Hauswart oder die Vermieterin vorher aber zumindest per SMS zu informieren.

Eine Ersatzvornahme muss sich auf das Nötigste beschränken. Wenn die Monteurin oder der Monteur erklärt, am besten installiere man gleich einen neuen Heizkessel, mag das ja richtig sein. Wenn MieterInnen eine Reparatur auf Kosten der Vermieterin oder des Vermieters in Auftrag geben, müssen sie trotzdem abwinken und nur das Unumgängliche vornehmen lassen.

Eine Ersatzvornahme ist zudem nur zu empfehlen, wenn eindeutig ein Mangel vorliegt und sich dieser klar beweisen lässt. Dies ist etwa der Fall, wenn die Heizung oder die Warmwasserversorgung ganz aussteigen, nicht jedoch, wenn die Raumtemperatur knapp unter 20 Grad verharrt. Dass ein Mangel vorliegt, müssen übrigens die MieterInnen beweisen. Sie sollten sich deshalb von der Servicefirma eine entsprechende Bestätigung ausstellen lassen und allenfalls sogar eine Fachperson des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) kommen lassen.

Bei sehr grossen Reparaturen und schwerwiegenden Mängeln ist eine eigenmächtige Ersatzvornahme ohnehin nicht zulässig. Auch wenn die Installation eines neuen Heizkessels unvermeidlich ist, dürfen MieterInnen diese nicht auf Kosten der Vermieterin oder des Vermieters in Auftrag geben. Falls es in einem solchen Fall eilt und die Vermieterin bzw. der Vermieter nichts unternimmt, können sich die MieterInnen allenfalls durch eine gerichtliche Verfügung zur Ersatzvornahme ermächtigen lassen. Dazu sollten sie die Hilfe des MV in Anspruch, denn das Verfahren ist kompliziert.

Bei einer Ersatzvornahme sind die MieterInnen AuftraggeberInnen. Bezahlt die Vermieterin oder der Vermieter die Rechnung nicht innert nützlicher Frist, müssen die MieterInnen diese begleichen und den betreffenden Betrag notfalls auf dem Rechtsweg zurückfordern.

Mietzins hinterlegen

Nebst der Ersatzvornahme bietet das Gesetz bei Mängeln eine andere, bewährte und zweckmässige Handhabe an. Gemäss Art. 259g OR können MieterInnen den Mietzins als Druckmittel amtlich hinterlegen. In diesem Fall entrichten sie den Mietzins nicht mehr der Vermieterin oder dem Vermieter, sondern deponieren ihn auf einem ganz bestimmten, von der zuständigen kantonalen Behörde bezeichneten Konto. Die erforderlichen Angaben erhalten MieterInnen von der Mietschlichtungsbehörde.

Aufgepasst

MieterInnen dürfen nicht selbst bei einer Bank ein Sperrkonto eröffnen und den Mietzins auf dieses einzahlen. Sonst riskieren sie eine kurzfristige Kündigung. Sie müssen das Geld unbedingt an der behördlich bestimmten Stelle hinterlegen.

Bei der Mietzinshinterlegung ist eine Reihe von Formalitäten einzuhalten. In einem ersten Schritt ist der Vermieterin oder dem Vermieter eine Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen und die Hinterlegung anzudrohen. Dann ist die Vermieterin oder der Vermieter über die Hinterlegung zu informieren und das Geld auf das amtliche Konto einzuzahlen. Innert 30 Tagen ist dann auch ein Schlichtungsverfahren einzuleiten, sonst wird das hinterlegte Geld an die Vermieterin oder den Vermieter ausbezahlt. Was mit dem hinterlegten Geld geschieht, wird im Rahmen dieses Verfahrens entschieden. Grundsätzlich erhalten VermieterInnen die hinterlegten Mietzinsen, sobald sie die beanstandeten Mängel behoben haben. Ein Teil des hinterlegten Geldes kann als Mietzinsreduktion an die MieterInnen zurück gehen.

Diese formellen Hürden erscheinen auf den ersten Blick abschreckend. Auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch finden sich aber Musterbriefe, mit denen sie sich einfach bewältigen lassen.

Anspruch auf Mietzinsreduktion

Nebst dem Beseitigungsanspruch haben von Mängeln betroffene MieterInnen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Diese können sie auch rückwirkend einfordern, für maximal 5 Jahre, aber nur bis zum Zeitpunkt, in dem die Vermieterin bzw. der Vermieter vom Mangel erfahren hat. Im Streitfall müssen MieterInnen also nachweisen, wann sie die Vermieterin oder den Vermieter über einen Mangel informiert haben. Das geht am besten mit der Kopie eines eingeschriebenen Briefs und dem Postbeleg.

Eine Reklamation per E-Mail lässt sich grundsätzlich zwar ebenfalls nachweisen. Häufig kommen MieterInnen auch damit zum Ziel. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter jedoch abstreitet, die Mitteilung erhalten zu haben, kann

es aber schwierig werden. Deshalb ist ein eingeschriebener Brief sicherer.

Dass MieterInnen wegen Mängeln Anspruch auf eine Mietzinsreduktion haben, steht eindeutig in Art. 259d OR. Wieviel die Reduktion ausmacht, ist aber Ermessenssache. Auf unserer Website findet sich eine Sammlung von Beispielen aus der Rechtsprechung, an denen man sich orientieren kann.

Obwohl das theoretisch möglich wäre, sollten von Mängeln betroffene MieterInnen den Mietzins nicht eigenmächtig kürzen. Sonst riskieren sie unter Umständen eine kurzfristige Kündigung, die sie anfechten müssen. Sollte sich dann herausstellen, dass der Mietzins unverhältnismässig stark gekürzt wurde, bleibt die Anfechtung unter Umständen erfolglos und die MieterInnen stehen auf der Strasse. Wenn sich MieterInnen mit der Vermieterin oder dem Vermieter nicht einigen können, sollten sie eine Mietzinsreduktion deshalb bei der Schlichtungsbehörde geltend machen. Denkbar ist allenfalls eine eigenmächtige Kürzung bzw. Verrechnung des letzten und zweitletzten Mietzinses vor einem bevorstehenden Auszug. Über die Einzelheiten sollte man sich in diesem Fall unbedingt vom MV beraten lassen.

Schadenersatz

Von schweren und mittleren Mängeln betroffene MieterInnen können nebst dem Anspruch auf Mietzinsreduktion Schadenersatz verlangen. Das heisst, sie können der Vermieterin oder dem Vermieter beispielsweise die Hotelkosten oder zusätzliche Auslagen für den Arbeitsweg in Rechnung stellen, wenn sie vorübergehend ausziehen mussten. Schadenersatz kann beispielsweise auch bedeuten, dass VermieterInnen für Kleider aufkommen müssen, die in der feuchten Wohnung verschimmelt sind.

Die geschädigten MieterInnen tragen jedoch eine Schadenminderungspflicht. Sie müssen alles Zumutbare zur Begrenzung des Schadens unternehmen, sonst muss ihnen die Vermieterin oder der Vermieter nicht den vollen Ersatz leisten. Das kann beispielsweise heissen, regelmässig nach den im Keller eingelagerten Kleidern zu schauen und diese anderswo zwischenzulagern, wenn Feuchtigkeit feststellbar ist. Das bedeutet auch, dass MieterInnen nicht einfach im Fünf-Sterne-Hotel einchecken dürfen, wenn die Wohnung vorübergehend unbenutzbar ist. VermieterInnen müssen jedenfalls nicht für die vollen Kosten einer solchen Nobelherberge aufkommen, sondern höchstens die Kosten für ein Mittelklassehotel vergüten. Wenn dies problemlos möglich ist, müssen MieterInnen unter Umständen sogar bei Verwandten oder Bekannten unterkommen. Diesen dürfen sie jedoch durchaus etwas bezahlen und das von der Vermieterin oder vom Vermieter zurückfordern. Zudem muss eine solche Unterkunft zumutbar sein. Niemand kann von MieterInnen einer unbenutzbaren Wohnung beispielsweise ver-

langen, bei Bekannten auf dem Stubensofa zu nächtigen.

Wer Schadenersatz fordert, muss den Schaden im Streitfall beweisen können. Dazu benötigt man in der Regel Kaufquittungen und ähnliche Belege. Am besten bewahrt man beschädigte Gegenstände – das «corpus delicti» – auf oder fotografiert sie zumindest. In der Regel müssen VermieterInnen zudem nicht den Neuwert der beschädigten Gegenstände ersetzen, sondern nur den Zeitwert, der sich bei Berücksichtigung der Altersentwertung ergibt.

Keinen Schadenersatz schulden VermieterInnen zudem, wenn sie beweisen können, dass sie kein Verschulden am Schaden trifft. Sind die Schäden auf mangelhaften Gebäudeunterhalt zurückzuführen, ist jedoch von einem Verschulden auszugehen.

Fristlose Kündigung bei schwerwiegendem Mangel

Liegt ein schwerwiegender Mangel vor, der das Wohnen erheblich beeinträchtigt oder gar verunmöglicht, können die betroffenen MieterInnen zudem fristlos kündigen. Sie müssen den Mangel dazu der Vermieterin oder dem Vermieter melden. Sorgt diese bzw. dieser nicht innert nützlicher Frist für Abhilfe, kann die MieterInnen die fristlose Kündigung abschicken, am besten mit eingeschriebenem Brief. Handelt es sich um eine Familienwohnung, müssen beide EhepartnerInnen die fristlose Kündigung unterschreiben. Dasselbe gilt für gleichgeschlechtliche Paare in eingetragener Partnerschaft.

Aufgepasst

Eine fristlose Kündigung wegen eines Mangels ist fast immer ein Risiko. Denn meistens lässt sich nur mit Mühe beurteilen, ob der betreffende Mangel schwerwiegend genug ist. Fast jeder Fall ist somit ein Grenzfall. Akzeptieren VermieterInnen eine fristlose Kündigung nicht, wird die Angelegenheit erst Monate später von der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht beurteilt. Wird der Mangel dabei als nicht schwerwiegend genug eingestuft, um fristlos zu kündigen, müssen die MieterInnen Mietzins nachzahlen, obwohl sie schon anderswo wohnen. In Grenzfällen empfiehlt es sich deshalb, nicht einfach fristlos zu kündigen, sondern mit der Vermieterin oder dem Vermieter zu verhandeln. Unter Umständen stimmt diese oder dieser einer sofortigen Vertragsauflösung zu, wenn man in Aussicht stellt, andernfalls den Mietzins amtlich zu hinterlegen und eine massive Mietzinsreduktion zu verlangen.

Eine fristlose Kündigung kann, aber muss nicht von heute auf morgen erfolgen. Da meistens nicht sofort eine Ersatzwohnung zur Verfügung steht, warten betroffene MieterInnen meistens etwas zu, bis sie ausziehen. Das dürfen sie auch. Das Recht zur fristlosen Kündigung bedeutet einfach, dass MieterInnen

an keine Kündigungsfrist und keinen Kündigungstermin gebunden sind. Den Zeitpunkt des Auszugs bestimmen sie.

Sonderfall kleine Mängel

Wie schon erwähnt, sind kleine Mängel von den MieterInnen zu beheben. In diesem Fall besteht kein Anspruch auf Mietzinsreduktion und Schadenersatz und es sind weder eine Esatzvornahme noch eine Mietzinshinterlegung möglich.

Informations- und Rügepflicht von MieterInnen

Entdecke MieterInnen einen Mangel am Mietobjekt, müssen sie diesen der Vermieterin oder dem Vermieter sofort melden. Das tun sie am besten per eingeschriebenen Brief und bewahren eine Kopie sowie den Postbeleg auf. Dann haben sie einen Beweis, dass sie ihrer Meldepflicht nachgekommen sind. Dies ist wichtig, weil MieterInnen gemäss Art. 257g OR für Folgeschäden haftbar werden, wenn sie einen Mangel nicht rechtzeitig melden. Dies gilt sowohl bei Mietbeginn als auch bei Mängeln, die im Laufe der Mietzeit auftreten.

Ebenfalls wichtig ist die Meldung durch die MieterInnen, weil die Mängelrechte wie Mietzinsreduktion und Ersatzvornahme grundsätzlich nur dann geltend gemacht werden können, wenn die Vermieterin oder der Vermieter zuvor über den Mangel informiert war.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen