

Mängel während der Mietdauer

Kleine Mängel (OR 259)

- sog. kleiner Unterhalt hat der Mieter zu besorgen
- kleine Reinigungen und Ausbesserungen, d.h. Arbeiten für welche kein besonderes Fachwissen nötig ist
- Maximalbetrag: CHF 150.- bis 200.-
- Beispiele: Auswechslung Sicherungen, Schneeräumung, etc.

Mittlere Mängel

- jeder Mangel, der weder ein kleiner noch ein schwerer ist
- Auffangtatbestand
- Beispiele: defekte Waschmaschine, ungenügende Beheizung, überschwemmter Keller, Ausfall des Lifts, Massagesalon in Wohnliegenschaft, etc.

Schwere Mängel

- Mangel, welcher die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt
- Mieter ist es objektiv nicht mehr zuzumuten, weiterhin im Mietobjekt zu verbleiben
- wesentliche Teile der Mietsache sind ausser Funktion
- nicht, wenn die Beeinträchtigung von kurzer Dauer ist oder der Mangel vom Mieter einfach und kostengünstig zu Lasten des Vermieters hätte beheben können
- Beispiele: unbewohnbares Haus infolge Heizungsausfall, unangenehme Gerüche vertreiben sämtliche Gäste eines Restaurants

Mängelrechte des Mieters

- **keine** Mängelrechte bestehen, wenn der Mieter den Mangel zu verantworten hat (unsorgfältiger oder vertragswidriger Gebrauch der Mietsache) oder nur ein kleiner Mangel besteht
- folgende Mängelrechte bestehen nebeneinander:

Unter folgenden Voraussetzungen besteht ein **Beseitigungsanspruch**:

- Mangel
- Mangel ist behebbar
- Behebung ist zumutbar
- Vermieter hat Kenntnis vom Mangel resp. müsste ihn kennen
- Vermieter leistet keinen vollwertigen Ersatz

➤ **Folge:** Vermieter hat den Mangel innert angemessener Frist zu beheben

Unter folgenden Voraussetzungen besteht (zusätzlich) ein **Mietzinsherabsetzungsanspruch**:

- Mangel
- Vermieter hat Kenntnis vom Mangel resp. müsste ihn kennen
- Herabsetzungserklärung des Mieters bis spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses (Bezifferung des Anspruches in zeitlicher und sachlicher Hinsicht)

➤ **Folge:** Mietzins wird entsprechend der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache herabgesetzt (ab Kenntnis des Mieters bis Mängelbeseitigung resp. Mietvertragsbeendigung)

Unter folgenden Voraussetzungen besteht (zusätzlich) ein **Schadenersatzanspruch**:

- Mangel
- Schaden (positives Interesse)
- Mangel ist adäquat kausale Ursache des Schadens
- Vermieter trifft Verschulden am Entstehen resp. Nichtbeseitigen des Mangels (Exkulpationsbeweis obliegt Vermieter)

Schadensberechnung:

- Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögen und dem Vermögensstand, wie er ohne Schadenseintritt wäre
- Vorteile, welche dem Mieter entstehen sind anzurechnen (z.B. Mietzinsherabsetzung)

Reduktionsgründe (OR 43 f.):

- Verhalten des Mieters hat zum Schaden beigetragen
- Mieter verletzt seine Schadenminderungspflicht

Zusätzlich kann der Mieter den Mietzins hinterlegen, wenn:

- der Beseitigungsanspruch besteht
- der Mieter dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat (Ausnahmen gemäss OR 108)
- gleichzeitig die Hinterlegung angedroht hat
- Frist abgelaufen ist
- Ankündigung der Hinterlegung ist nur Ordnungsvorschrift

➤ **Folgen:**

- 1) Mieter kann den künftig fälligen Mietzins mit Befreiungswirkung hinterlegen (Einzahlung spätestens am Fälligkeitstag bei der Hinterlegungsstelle)
- 2) Mieter hat innert 30 Tagen seit Fälligkeit der ersten hinterlegten Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde auf Behebung der Mängel zu klagen

Ersatzvornahmerecht bei mittleren Mängeln

Voraussetzungen:

- analog Beseitigungsanspruch
- nur bei Vorliegen eines **mittleren** Mangels

➤ **Folge:** Mieter kann einen Dritten mit der Mängelbeseitigung beauftragen; Reparaturkosten können mit Mietzins verrechnet werden

Kündigungsrecht bei schweren Mängeln (alternativ zum Beseitigungsanspruch)

Voraussetzungen:

- **schwerer** Mangel
- Vermieter hat Kenntnis vom Mangel
- Vermieter behebt Mangel nicht innert angemessener Frist (keine Fristansetzung durch Mieter nötig) **resp.** es ist von vornherein klar, dass er den Mangel nicht beheben will oder kann

➤ **Folge:** Mieter kann fristlos kündigen

Vermieter hat den **Rechtsstreit** des Mieters mit einem Dritten **zu übernehmen**, wenn dieser Ansprüche auf die Sache erhebt

- Dritter erhebt Eigentums- oder nachbarrechtliche Ansprüche
- nicht anwendbar bei Doppelvermietung