

Schäden und Mängel bei einer Mietwohnung / Teil 2



Welche Mängel werden unterschieden?

Leichte Mängel

Dies sind kleine Schäden, welche die Mieterschaft mit einfachen Reinigungs- oder Ausbesserungsarbeiten unkompliziert und kostengünstig selbst beheben kann. Beispiele leichter Mängel: Ersatz von Backblechen, verstopfter Siphon, lockeres Scharnier etc.

Gemäss Art. 259 OR ist die Behebung solcher Mängel Sache des Mieters bzw. der Mieterin. Wobei darauf abgestellt wird, ob der Mangel von einer handwerklich durchschnittlich begabten Person eigenhändig behoben werden könnte. Sobald Fachleute nötig sind, fällt die Reparatur nicht mehr in diese Kategorie. Als Faustregel hat sich etabliert, dass Kleinteile bis ca. CHF 150.- von der Mieterschaft auf eigene Kosten ersetzt werden müssen.

Mittlere Mängel

Diese können den alltäglichen vertragsgemässen Gebrauch einer Mietwohnung beeinträchtigen. Hier geht die Mängelbehebung zu Lasten der Vermieterschaft. Z.B.: Kühlschrank ist defekt, Heizung in einem Zimmer fällt aus, Dampfzug funktioniert nicht etc.

Schwere Mängel

Ein solcher Mangel liegt vor, wenn die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt ist. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Gesundheit und körperliche Integrität gefährdet sind oder wesentliche Teile des Mietobjekts funktionsuntüchtig sind. Beispiele hierzu sind: grossflächiges Eindringen von Wasser in die Wohnung, Totalausfall der Heizung über längere Zeit.

Meldepflicht

Die Mieter unterliegen der Meldepflicht. Diese besteht immer bei Mängeln, die Folgeschäden verursachen können. Wenn die Meldung unterlassen wird, so haftet die Mieterschaft allenfalls für den Schaden, welcher der Vermieterschaft durch die ausgebliebene oder verspätete Mängelanzeige entsteht. Im Notfall (z.B. Wasserschaden) geschieht die Schadenmeldung natürlich telefonisch beim Vermieter. Aus Gründen der Beweisspflicht aber unbedingt auch schriftlich per Einschreiben. Mit der Mängelanzeige kann der Mieter der Vermieterschaft zugleich eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels setzen (in der Regel und sofern nicht dringlich, empfiehlt sich eine Frist von 14 Tagen).

Wichtig: Da die Mieter im Streitfall für die Mängel **beweispflichtig** sind, müssen sie diese fortlaufend protokollieren. Für Mängelrügen und Protokolle gibt es im Internet diverse Vorlagen.

Möglichkeiten, wenn der Mangel nicht innerhalb einer angemessenen Frist behoben wird

Mietzins hinterlegen

Wenn die Vermieterschaft den Mangel nicht innert angemessener Frist behebt, können Mieter den Mietzins als Druckmittel bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen. Dies müssen sie aber zwingend der Vermieterschaft schriftlich ankündigen, gemeinsam mit einer Frist zur Mängelbehebung. Gerade bei Neubauten kann es leider auch vorkommen, dass der Mangel bereits ein Streitfall zwischen Eigentümer und Bauunternehmung ist.

Mietzinsreduktion

Je nach Situation und Erheblichkeit des Mangels, kann die Mieterschaft auch eine Mietzinsreduktion fordern. Die genaue Höhe der Mietzinsreduktion bei Mängeln ist Ermessenssache der Gerichte.

Entscheidend für die Höhe ist der Grad der Beeinträchtigung und die Auswirkungen des Mangels im konkreten Einzelfall. Beachten Sie diesbezüglich, dass stets von objektiven Gesichtspunkten aus entschieden wird.

Haben Sie Fragen zum Thema Schäden und Mängel?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)