

Mängel und Schäden

Einzug: Wenn die neue Wohnung Mängel aufweist

Mängel sind besonders ärgerlich, wenn die die Wohnung bereits beim Einzug nicht in Ordnung ist. Das Merkblatt gibt Basisinformationen über die mietrechtliche Situation sowie Tipps über das richtige Vorgehen zum Beheben von Mängeln.

Was sind Mängel?

Laut Artikel 256 OR hat der Vermieter der Mieterin oder dem Mieter die Wohnung «in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben». Der vorausgesetzte Gebrauch ist bei Wohnräumen das Wohnen. In der neuen Wohnung muss man also vom ersten Tag an behaglich wohnen können. Funktioniert die Heizung nicht oder ist die Stromzufuhr unterbrochen, hat der Vermieter grundsätzlich eine Mietzinsreduktion zu gewähren und allenfalls Schadenersatz zu bezahlen.

Schönheitsfehler oder Mangel?

Abgesehen von der Gebrauchstauglichkeit gilt beim Bezug einer neuen Wohnung folgender Grundsatz: Der Vermieter hat die gemieteten Räume so zu übergeben, wie er sie versprochen hat. Steht nichts anderes im Mietvertrag, ist das der Zustand, den die Wohnung bei Vertragsunterzeichnung aufwies. Waren die Tapeten damals fleckig, kann der Mieter grundsätzlich keine neuen verlangen. Denn der Vermieter kann sich auf den Standpunkt stellen, der Mieter hätte die Wohnung vor der Vertragsunterzeichnung in diesem Zustand gesehen, etwas anders sei ihm nie versprochen worden. Das Gleiche gilt grundsätzlich für alle Schönheitsfehler, etwa für fleckige Spannteppiche, verfärbte Wände und ausgelaugte Bodenplättli. Ganz stur lässt sich dieser Grundsatz allerdings nicht durchziehen. Ab einem gewissen Ausmass beeinträchtigen Schönheitsfehler auch die Gebrauchstauglichkeit. Wann das der Fall ist, darüber kann man sich jedoch streiten. Ein wichtiges Kriterium ist, ob der Vermieter den Unterhalt der Wohnung vernachlässigt hat. Trifft dies zu, kann der Mieter die Behebung des betreffenden Schönheitsfehlers verlangen.

Ein Beispiel: Die Wand im Wohnzimmer ist ganz fleckig. Sie wurde vor 12 Jahren letztmals gestrichen. Da man bei Malerarbeiten von einer Lebensdauer von 8 Jahren ausgeht, ist ein neuer Anstrich überfällig. Somit kann der Mieter darauf bestehen, dass der Vermieter auf eigene Kosten malen lässt.

Wichtig:

Um Streitigkeiten über die Behebung von Schönheitsfehlern zu vermeiden, besteht der Mieter am besten schon bei Unterzeichnung des Mietvertrags auf einer schriftliche Zusicherung der gewünschten Renovationsarbeiten.

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800

Fr. 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9 bis 15 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

Kleine Ausbesserungen: Jetzt oder nie

Für kleine Reparaturen, die ohne den Beizug von Fachleuten vorgenommen werden können, muss gemäss Art. 259 OR der Mieter aufkommen. Dies gilt aber nicht beim Einzug in eine neue Wohnung. In diesem Fall kann der Mieter verlangen, dass alle kleinen Unterhaltsarbeiten auf Kosten des Vermieters ausgeführt werden.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, beim Einzug ganz pedantisch auf kleine Mängel zu achten. Denn wenn der Mieter derartige Ausbesserungen nicht beim Einzug oder unmittelbar danach verlangt, muss er später womöglich selbst dafür aufkommen.

Typische Beispiele für kleine Reparaturen sind undichte Duschen-schläuche, Seifenschalen, Geschirrspülerkörbe, Backbleche und allenfalls Fenster- und Türgriffe.

Streitpunkt Sauberkeit

Mieterinnen und Mieter haben auch ein Recht darauf, dass ihnen der Vermieter die neue Wohnung beim Einzug sauber geputzt übergibt. In Wirklichkeit sieht es natürlich oft etwas anders aus. Möglicherweise hatte der Vormieter den Zeitplan nicht im Griff und fand keine Zeit mehr zum gründlichen Putzen. Oder die Wohnung wurde renoviert und die Handwerker haben sich ohne zu putzen aus dem Staub gemacht.

In einem solchen Fall kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er nachträglich noch putzen lässt. Häufig ist es jedoch einfacher, gleich selbst zu putzen. Dann ist es rasch sauber und der Mieter kann mit dem Auspacken und Einrichten beginnen. Das muss er jedoch nicht gratis tun. Er kann dem Vermieter dafür Rechnung stellen. 30 Franken pro Arbeitsstunde sind sicherlich angemessen. Wichtig ist, dass der Mieter beim Vermieter reklamiert, bevor er selber putzt. Aus Beweisgründen tut er das am besten mit eingeschriebenem Brief. Wenn es eilt, kann er auch ein E-Mail schreiben, das er mit einem eingeschriebenen Brief bestätigt. Ebenfalls empfehlen kann es sich, Fotos von der verschmutzten Wohnung zu machen.

Das Übernahmeprotokoll – ein Muss?

Nach heutigem Mietrecht ist es nicht mehr so, dass der Mieter beweisen muss, dass ein Schaden beim Einzug schon vorhanden war. Es ist umgekehrt Sache des Vermieters, sämtliche Tatsachen zu beweisen, die eine Ersatzpflicht des Mieters begründen. Und dazu gehört auch der Beweis, dass ein Schaden während dessen Mietdauer entstanden ist. Fehlt ein Übernahmeprotokoll, kann der Vermieter diesen Beweis am Ende des Mietverhältnisses kaum erbringen.

Existiert hingegen ein Übernahmeprotokoll, so wird in der Regel vermutet, dass darin nicht verzeichnete Mängel nach dem Einzug entstanden sind. Deshalb kann man sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues.

Da die Liegenschaftsverwalter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe nicht viel Zeit haben, fallen die Protokolle oft nicht allzu genau aus. Das macht aber nichts, wenn man den folgenden Tipp beachtet.

Wichtig:

Der Mieter sollte innert 10 Tagen nach dem Einzug in aller Ruhe eine genaue Mängelliste erstellen und diese mit eingeschriebenem Brief an den Vermieter schicken. Wichtig ist, davon eine Kopie sowie den Postbeleg zu behalten, am besten den, den man auf der Website der Post ausdrucken kann.

Das Übernahmeprotokoll sollte auch festhalten, wie viele Schlüssel der Mieter beim Einzug erhalten hat und dass die Wohnung beim Einzug allenfalls nicht sauber geputzt war. Falls Mängel zum Vorschein kommen, ist es ideal, wenn sich der Vermieter im Übernahmeprotokoll gleich verpflichtet, diese noch zu beheben.

Wenn Mängel nicht behoben werden

Werden Mängel erst nach Mietantritt behoben, kann der Mieter eine Mietzinsreduktion beanspruchen. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Auf dieser Website findet sich eine Sammlung von Beispielen aus der Rechtsprechung, die Anhaltspunkte dazu liefern («Gerichtsentscheide: Mietzinsreduktion bei Mängeln»).

Wenn der Vermieter bei der Behebung der Mängel nicht vorwärts macht, kann der Mieter als Druckmittel zudem den Mietzins amtlich hinterlegen. Dazu hat er ihm zuerst schriftlich eine Frist ansetzen und die Hinterlegung anzudrohen. Informationen über das genaue Vorgehen finden sich im Merkblatt «Rechte bei Mängeln/Schäden an der Wohnung» sowie im Top-Thema «Mängel & Schäden» auf der MV-Website www.mieterverband.ch.

Die Wohnung ist nicht benutzbar

Leider kommt es immer wieder vor, dass eine Wohnung bei Mietbeginn gar nicht benutzbar ist. Etwa weil der Vormieter noch nicht ausgezogen ist oder weil in der Wohnung noch Bauarbeiten im Gang sind. Oder weil ganz gravierende Mängel vorliegen, die das Wohnen unzumutbar machen. In diesem Fall muss der Mieter den Vermieter mahnen und ihm eine kurze Frist von einem bis zwei Tagen ansetzen, um die Wohnung in Ordnung zu bringen. Dann hat er grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Er kann entweder vom Mietvertrag zurücktreten und auf die Wohnung verzichten. Oder er kann auf dem Mietvertrag und dem möglichst baldigen Bezug der Wohnung beharren. In beiden Fällen hat ihm der Vermieter seinen Schaden zu ersetzen. Die Frist ansetzen und den Rücktritt vom Mietvertrag erklären sollte der Mieter unbedingt mit eingeschriebenem Brief. Da es bei der Fristansetzung eilt, kann er auch einen Fax oder ein E-Mail schicken und mit eingeschriebenem Brief bestätigen.

Aufgepasst:

Die Möglichkeit, vom Vertrag zurückzutreten, besteht nur, wenn das Wohnen in der betreffenden Wohnung wirklich unmöglich oder unzumutbar ist. Wenn man zwar darin wohnen kann, der Komfort aber eingeschränkt ist, lässt Art. 258 OR keinen Vertragsrücktritt zu. Dann kann der Mieter «nur» eine Mietzinsreduktion und allenfalls Schadenersatz verlangen. In Grenzfällen empfiehlt es sich, vorsichtig zu sein und nicht vom Mietvertrag zurückzutreten, ohne sich fachkundig beraten zu lassen.

Verspätete Wohnungsübergabe

Oft können Mieterinnen und Mieter eine Wohnung erst verspätet beziehen. Auch in einem solchen Fall haben sie die erwähnten zwei Möglichkeiten: Rücktritt vom Mietvertrag oder Beharren auf dem Mietvertrag, nachdem sie eine kurze Nachfrist angesetzt haben. Entstehen ihnen durch die Verspätung Kosten, muss der Vermieter diese auf jeden Fall ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn der Vormieter oder sonst eine Drittperson für die Verzögerung verantwortlich ist. Dem neuen Mieter gegenüber ist immer der Vermieter verantwortlich. Dieser kann dann versuchen, auf Dritte oder den Vormieter Rückgriff zu nehmen. Der Schadenersatz kann die Kosten für eine provisorische Unterkunft, das Zwischenlagern der Möbel und sonstige Aufwendungen umfassen.

(März 2015)