



## F3 – Mietzinsreduktion

### Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

#### 3.4 Unterhalt des Mietobjektes

**B) Vorgehen bei Mängeln der Mietsache:** Der Mieter muss Mängel, die er nicht selbst zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht. Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen unaufschiebbaren Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten sofort den Hauswart und die Verwaltung zu informieren bzw. bei deren Abwesenheit, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden. Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei ungenützem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde. Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen. Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

#### 3.23 Spezielles bei Erstbezug nach Neubau oder umfassender Sanierungen

**D) Gesamtüberbauung:** Im Falle einer Gesamtüberbauung wurde die Mieterin dahingehend informiert, dass für die Parzelle(n) ein Gesamtüberbauungsplan besteht. Sie verzichtet auf Einsprachen gegenüber den darin enthaltenen Bauvorhaben. Alle aus den Bauvorhaben möglichen resultierenden Emissionen wie Staub, Lärm, Provisorien etc. berechtigen zu keinerlei Mietzinsreduktion oder Änderung/Aufhebung der vereinbarten Kündigungsfrist. Das Anpflanzen und die Ansäuerung der Grünanlagen erfolgt nur in den möglichen Zeiten. (Erstmals ab Frühling 2019)

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

#### A) Mietzinsreduktion durch Senkung des Referenzzinssatzes

- Art. 270a Abs. 2 OR verlangt ein schriftliches Herabsetzungsbegehren des Mieters an den Vermieter. Das Begehren muss im Sinne von Art. 14 OR eigenhändig unterzeichnet werden. Wurde der Mietvertrag mit mehreren Mitmietern gemeinsam geschlossen, müssen diese gemeinsam handeln, weil sie hier eine notwendige materielle Streitgenossenschaft bilden, d.h. sämtliche Mitmieter gemäss Vertrag sollten das Begehren unterzeichnen
- Die Verwaltung hat 30 Tage Zeit sein Begehren zu beantworten
- Verlangt werden kann die Herabsetzung des Mietzinses nach Art. 270a Abs. 1 OR auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin.

#### B) Mietzinsherabsetzung bei Mängeln gem. Art. 259a

**Nicht jeder Mangel berechtigt zu einer Mietzinsreduktion. Erst wenn ein Mangel so gravierend ist, dass Räume nicht mehr, oder nicht mehr vollständig benutzbar sind. Schönheitsfehler oder Mängel, welche nicht zu einer starken Beeinträchtigung der Nutzung der Mietsache führen sind kein Minderwert, der zu einer Mietzinsherabsetzung führt.**

Wird die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend (verhältnismässig) herabsetzt.

Vorausgesetzt, dass der Mangel nicht vom Mieter verursacht wurde oder im Rahmen des kleinen Unterhalts vom Mieter zu beheben ist. Für eine Mietzinsherabsetzung ist eine gewisse Schwere der Beeinträchtigung erforderlich; nicht jede noch so kleine Abweichung rechtfertigt eine Mietzinsherabsetzung (sog. Bagatellmängel). Keine Verweise auf Pauschalen oder andere Urteile!

**Nach der Bestimmung von Art. 259d OR liegt es am Mieter, nachzuweisen, dass und in welchem Umfang der Mangel die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert.**

Ob ein Mangel vorliegt, beurteilt sich immer im konkreten Einzelfall. Der konkrete Mietzinsherabsetzungsanspruch bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung. Die Beeinträchtigung der Mietsache wird objektiv beurteilt, d.h. aufgrund des „normalen“ Durchschnittsempfindens eines Menschen. Die persönliche (übermässige) Empfindlichkeit des Mieters ist nicht massgebend. Verweise auf Pauschalen oder in anderen Fällen ausgesprochene Reduktionen sind nicht massgebend.



Die Tauglichkeit beurteilt sich nach:

- Vertraglich vereinbarten Verwendungszweck
- Lage und Alter der Mietsache
- Art und Beschaffenheit des Mietobjekts
- Konkreter Mietzins
- Bei Vertragsschluss erkennbare Umstände und Eigenschaften der Mietsache

### **Mangelanzeige**

**Der Mieter darf den Mietzins nicht von sich aus herabsetzen, sondern muss den Mangel beim Vermieter rügen und dessen Beseitigung verlangen.** Der Mieter muss darlegen, welche Mängel während welcher Dauer und in welchem Ausmass die Nutzung seiner Mietwohnung beeinträchtigt haben. Der unspezifische Hinweis „permanente Baustelle vor dem Haus“ oder die blosser Aufzählung einzelner Mängel genügt nicht. Die Beweislast für das Bestehen des Mangels und die dadurch ausgelöste Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache liegt beim Mieter. Der Mieter hat ebenfalls zu beweisen, von welchem Zeitpunkt an der Vermieter Kenntnis des Mangels hatte.

### **Umfang der Reduktion gem. 259d OR**

Die Herabsetzung muss verhältnismässig sein. Ihr Zweck besteht darin, einen Ausgleich für die verminderte Gebrauchstauglichkeit der Mietsache zu schaffen. Dabei ist der objektive Wert der mängelfreien Mietsache mit demjenigen der mangelhaften zu vergleichen. Das Mass der Herabsetzung ist anhand der zeitlichen, räumlichen und funktionalen Komponente der verminderten Gebrauchstauglichkeit des konkreten Mietobjekts festzulegen.

### **Folgende Punkte sind zu prüfen:**

- In welchen Räumen, Nebenräumen, Balkonen, etc. wirkt sich der Mangel aus
- Welche Tätigkeiten im Rahmen des vereinbarten Gebrauchszwecks sind inwieweit beeinträchtigt oder ausgeschlossen
- Ist die Infrastruktur der Mietsache betroffen (z.B. Heizung, Warmwasser)
- Zu berücksichtigen sind dabei: Dauer der Beeinträchtigung, Tages-/Nachtzeiten bzw. bei Geschäftsräumen die Betriebszeiten, Intensität/Ausmass der Störungen

### **Dauer der Herabsetzung**

Der Herabsetzungsanspruch des Mieters besteht ab dem Zeitpunkt, an dem der Vermieter vom Mangel Kenntnis erhält, bis zu dessen Behebung.

### **Hinterlegung des Mietzinses gem. Art. 259g OR**

Beseitigt der Vermieter den Mangel nicht innert angemessener Frist, kann der Mieter dem Vermieter androhen, die künftig fällig werdenden Mietzinse bei der zuständigen Schlichtungsstelle zu hinterlegen. Mit der in formeller Hinsicht korrekten Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.

### **Quellen:**

Obligationenrecht (OR)

[www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietrecht/mietvertrag/mietzinsherabsetzung-bei-maengeln](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietrecht/mietvertrag/mietzinsherabsetzung-bei-maengeln)

---

**Allgemeines:** Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gilt die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung. Bei Inventar, Maschinen und anderen Materialien sind die Angaben des Herstellers massgebend. Finden Sie hierfür keine Informationen, können Sie diese jederzeit beim Lieferanten/Hersteller oder allenfalls bei der Verwaltung anfordern.

---

Die Merkblätter der „Die Immo AG“: dienen zu Informationszwecken und wurden mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt. Dennoch wird für die Merkblätter keine Gewähr für Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte übernommen. Die Immo AG lehnt jegliche Haftungsansprüche ab.

---