



Mietzinsherabsetzung (Art. 259d OR)

Leidet die Mietsache an einem Mangel, welcher die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch zumindest beeinträchtigt, kann eine Herabsetzung des Mietzinses entsprechend dem Grad der Beeinträchtigung geltend gemacht werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat oder ob der Mangel durch Dritte verursacht wurde. Vorausgesetzt ist allerdings, dass der Mangel nachträglich, d.h. nach Übergabe der Mietsache, entstanden ist und weder vom Mieter zu verantworten noch auf dessen Kosten zu beseitigen ist. Kleinere Mängel (gemäss Praxis bis zu einem Aufwand von etwa Fr. 100.00 pro Fall) hat der Mieter zu beheben.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- a) Der Vermieter muss Kenntnis vom Mangel haben. Es empfiehlt sich, den Vermieter **mit eingeschriebenem Brief** auf den Mangel aufmerksam zu machen und ihm eine **angemessene Frist zur Behebung** anzusetzen. Ab dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter vom Mangel weiss, ist die Mietzinsherabsetzung möglich und kann für die ganze Zeit der Beeinträchtigung geltend gemacht werden. Der Herabsetzungsanspruch geht unter mit der vollständigen Behebung des Mangels.
- b) Das Mass der Herabsetzung richtet sich nach der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache. Auf der Homepage www.mietrecht.ch findet sich eine Zusammenstellung von Entscheidungen aus der Gerichtspraxis. Diese stellen jedoch nur Richtlinien dar und es ist auf jeden Fall eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen.
- c) Der Mieter muss dem Vermieter mitteilen, dass er eine Mietzinsherabsetzung geltend macht. Stimmt der Vermieter dieser nicht zu, hat der Mieter **bei der zuständigen Schlichtungsstelle ein Herabsetzungsbegehren** zu stellen. Der Mieter kann auch den künftigen Mietzins bei der Schlichtungsstelle hinterlegen. Die richtige Vorgehensweise dazu ist in einem separaten Merkblatt beschrieben. Wird der Herabsetzungsanspruch eigenmächtig geltend gemacht, z.B. durch Abzug vom Mietzins, läuft der Mieter Gefahr, in Zahlungsverzug zu geraten. In diesem Fall könnte ihm der Vermieter gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich kündigen.
- d) Erleidet der Mieter aus dem Mangel zusätzlich einen Schaden, so kann neben dem Herabsetzungsbegehren auch Schadenersatz gemäss Art. 259e OR geltend gemacht werden.