



RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20
www.advo-weinfelden.ch

Mängel an der Mietsache während der Mietdauer

Tritt im Laufe des Mietverhältnisses ein Mangel an der Mietsache auf, die der Mieter nicht selbst zu verantworten hat, so stehen dem Mieter diverse Rechtsbehelfe gegen den Vermieter zur Verfügung, soweit es sich nicht um einen leichten Mangel handelt, welchen der Mieter selbst zu beseitigen hat.

Von einem leichten Mangel spricht man, wenn die Nutzung der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigt ist und die Behebung des Mangels nur einen kleinen Betrag von ca. Fr. 150.– ausmacht. In diesen Fällen (z.B. defekte Sicherungen, Ersatz einer Rollladengurte etc.) ist der Mieter gehalten, den Mangel selbst zu beseitigen und nicht den Vermieter damit zu belästigen.

Wenn der Mangel schwerer wiegt (z.B. ungenügende Heizung, nicht funktionierender Kühlschrank, Schimmelbefall etc.), hat der Mieter jedoch das Recht, den Mangel vom Vermieter beseitigen zu lassen. Soweit der Vermieter auf eine entsprechende Mitteilung nicht zeitgerecht reagiert, ist ihm eine angemessene Frist – aus Beweisgründen eingeschrieben – zur Mängelbeseitigung zu setzen. Allenfalls kann die Frist mit der Androhung verbunden werden, kommende Mietzinse bei einer Bank zu hinterlegen.

Bewirkt dann letztlich auch die Hinterlegung des Mietzinses nichts, hat der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anzurufen, da ansonsten das hinterlegte Guthaben ohne weiteres wieder dem Vermieter zufällt.

Neben dem Anspruch auf Beseitigung des Mangels und dem Recht auf Hinterlegung des Mietzinses stehen dem Mieter bis zur Beseitigung des Mangels zusätzlich eine Herabsetzung des Mietzinses sowie allenfalls ein Anspruch auf Schadenersatz zu. Falls der Vermieter im Übrigen das Mietverhältnis im Zusammenhang mit einer Mängelrüge kündigt, so wäre eine solche Kündigung aller Voraussicht nach als Rache Kündigung zu bezeichnen und die Kündigung könnte erfolgreich angefochten werden. Gleiches gilt auch für eine Kündigung im Rahmen eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens.

Jeder Mieter hat das Recht in einer mängelfreien Wohnung zu leben. Ängste des Mieters, nach einer Mängelrüge eine Kündigung zu riskieren, sind dabei weitgehend unbegründet. Da jedoch gerade im Zusammenhang mit der Hinterlegung des Mietzinses formelle Hürden drohen, kann es angebracht sein, sich vorgängig bei einer Fachperson oder bei der örtlichen Schlichtungsbehörde nach dem formell richtigen Vorgehen zu erkundigen.