

Einzug: Wenn die neue Wohnung Mängel aufweist

Mängel sind besonders ärgerlich, wenn die Wohnung bereits beim Einzug nicht in Ordnung ist. Hier finden Sie Basisinformationen über die mietrechtliche Situation sowie Tipps zum richtigen Vorgehen beim Beheben von Mängeln.

Was sind Mängel?

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

Schönheitsfehler oder Mangel?

Abgesehen von der Gebrauchstauglichkeit gilt beim Bezug einer neuen Wohnung folgender Grundsatz: Die Vermieterschaft hat die gemieteten Räume so zu übergeben, wie sie sie versprochen hat. Steht nichts anderes im Mietvertrag, ist das der Zustand, den die Wohnung bei Vertragsunterzeichnung aufwies. Waren die Tapeten damals fleckig, können Mieter*innen grundsätzlich keine neuen verlangen. Denn die Vermieterschaft kann sich auf den Standpunkt stellen, die Mieter*innen hätten die Wohnung vor der Vertragsunterzeichnung in diesem Zustand gesehen, etwas anders sei ihnen 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 die Vermieterschaft den Unterhalt der Wohnung vernachlässigt hat. Trifft dies zu, können Mieter*innen 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 können die Mieter*innen darauf bestehen, dass die Vermieterschaft auf eigene Kosten malen lässt.

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

Kleine Ausbesserungen: Jetzt oder nie

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

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, beim Einzug ganz pedantisch auf kleine Mängel zu achten. Wenn Mieter*innen derartige Ausbesserungen nicht beim Einzug oder unmittelbar danach verlangen, müssen sie später womöglich selbst dafür aufkommen.

Typische Beispiele für kleine Reparaturen sind undichte Duschkäufchen, fehlende oder defekte Seifenschalen, Geschirrspülerkörbe, Backbleche und allenfalls Fenster- und Türgriffe.

Streitpunkt Sauberkeit

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

In einem solchen Fall können Mieter*innen von der Vermieterschaft verlangen, dass nachträglich geputzt wird. Häufig ist es jedoch einfacher, gleich selbst zu putzen. Dann ist es rasch sauber und die Mieter*innen können mit dem Auspacken und Einrichten beginnen. Mieter*innen müssen jedoch nicht gratis nachputzen. Sie können der Vermieterschaft dafür Rechnung stellen. 30 Franken pro Arbeitsstunde sind sicherlich angemessen. Wichtig ist, dass die Mieter*innen der Vermieterschaft reklamieren, bevor sie selber putzen. Aus Beweisgründen tun sie das am besten mit eingeschriebenem Brief. Wenn es eilt, können sie auch eine E-Mail schreiben und diese mit einem eingeschriebenen Brief bestätigen. 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 Mieter*innen beweisen müssen, dass ein Schaden beim Einzug schon vorhanden war. Es ist umgekehrt Sache der Vermieterschaft, sämtliche Tatsachen zu beweisen, die eine Ersatzpflicht der Mieterschaft begründen. Dazu gehört auch der Beweis, dass ein Schaden während deren Mietdauer entstanden ist. Fehlt ein Übernahmeprotokoll, kann die Vermieterschaft diesen Beweis am Ende eines Mietverhältnisses kaum erbringen.

Existiert hingegen ein Übernahmeprotokoll, 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. Denn da die Liegenschaftsverwaltungen und Vermieter*innen bei der Wohnungsübergabe nicht viel Zeit haben, fallen die Protokolle oft nicht allzu genau aus.

Deshalb sollten Sie den folgenden Tipp beachten:

- Mieter*innen sollte innert 10 Tagen nach dem Einzug in aller Ruhe eine genaue Mängelliste erstellen und diese mit eingeschriebenem Brief an die Vermieterschaft 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 die Mieterschaft beim Einzug erhalten hat und dass die Wohnung allenfalls nicht sauber geputzt war. Falls Mängel zum Vorschein kommen, ist es ideal, wenn sich die Vermieterschaft im Übernahmeprotokoll gleich verpflichtet, diese noch zu beheben.

Wenn Mängel nicht behoben werden

Werden Mängel erst nach Mietantritt behoben, können der Mieter*innen eine Mietzinsreduktion beanspruchen. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache.

Auf www.mieterverband.ch findet sich eine Sammlung von Beispielen aus der Rechtsprechung, die Anhaltspunkte dazu liefern («Gerichtsentscheide: Mietzinsreduktion bei Mängeln»).

Wenn die Vermieterschaft die Behebung der Mängel nicht zügig angeht, können Mieter*innen als Druckmittel zudem den Mietzins amtlich hinterlegen. Dazu muss die Mieterschaft der Vermieterschaft zuerst schriftlich eine Frist ansetzen und die Hinterlegung androhen.

Informationen über das genaue Vorgehen finden sich im Merkblatt «Rechte bei Mängeln/Schäden an der Wohnung» sowie im Top-Thema «Mängel & Schäden» auf 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 die Vormieterschaft noch nicht ausgezogen ist, weil in der Wohnung noch Bauarbeiten im Gang sind oder weil ganz gravierende Mängel vorliegen, die das Wohnen unzumutbar machen. In einem solchen Fall müssen Mieter*innen die Vermieterschaft mahnen und eine kurze Frist von einem bis zwei Tagen ansetzen, um die Wohnung in Ordnung zu bringen. Das sollte unbedingt mit einem eingeschriebenen Brief geschehen oder mit einer E-Mail, die mit einem eingeschriebenen Brief bestätigt wird. Danach haben Mieter*innen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Sie können entweder vom Mietvertrag zurücktreten und auf die Wohnung verzichten oder sie können auf dem Mietvertrag und dem möglichst baldigen Bezug der Wohnung beharren. In beiden Fällen muss die Vermieterschaft den Schaden der Mieterschaft ersetzen.

Verspätete Wohnungsübergabe

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 können MieterInnen lediglich 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.

Oft können Mieter*innen 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 die Vermieterschaft diese auf jeden Fall ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn Vormieter*innen oder andere Drittpersonen für die Verzögerung verantwortlich sind. Neuen Mieter*innen gegenüber ist immer die Vermieterschaft verantwortlich. Dieser bleibt es vorbehalten, auf Dritte oder Vormieter*innen Rückgriff zu nehmen. Der Schadenersatz kann die Kosten für eine provisorische Unterkunft, das Zwischenlagern der Möbel und sonstige Aufwendungen umfassen.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9-12:30 Uhr,
montags von 9-15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen