

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 84 (2009)
Heft: 4

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Dr. iur. Enrico Magro

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheeggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Mängelrechte des Mieters bei Sanierungen

Genossenschaften pflegen ihre Liegenschaften laufend zu unterhalten. Dennoch lässt es sich nicht immer vermeiden, dass sich Mieter beschweren, weil zum Beispiel Schimmel im Bad aufgetreten ist, der Geschirrspüler die Küche unter Wasser gesetzt hat oder die Heizung nicht genügend wärmt. Darüber hinaus kann der Unterhalt des Mietobjektes selbst, insbesondere Sanierungsarbeiten, zu Mängeln führen. Der nachfolgende Beitrag soll die gegenseitigen Rechte – speziell bei Sanierungsarbeiten – aufzeigen.¹

Das Mietrecht verpflichtet den Vermieter, das Mietobjekt «in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten» (Art. 256 Abs. 1 OR). Damit legt der Gesetzgeber zunächst die Ausgangslage fest. Erst wenn Abweichungen davon auftreten, kann von einem Mangel die Rede sein. Was ist aber der «gebrauchstaugliche Zustand»? Der Gesetzgeber umschreibt damit generell-abstrakt den Zustand, der von einem Mietobjekt erwartet werden kann. Im konkreten Fall lässt dies einen gewissen Ermessensspielraum zu. Das Mietobjekt muss somit nicht neu sein und es kann Gebrauchsspuren aufweisen. Dennoch muss es sich in einem Zustand befinden, in dem der vertraglich vereinbarte Nutzungszweck auch ausgeübt werden kann. In einer gemieteten Wohnung muss der Mieter also wohnen können, in einem Büro oder in einer Werkstatt muss zweckentsprechendes Arbeiten möglich sein.

Wird der geforderte Minimalstandard unterschritten und kann der «gebrauchstaugliche Zustand» nicht erreicht werden, stellt sich die Frage, ob im Mietvertrag durch entsprechende vertragliche Vereinbarung

der ungenügende Zustand auch als genügend erklärt werden könnte. Auch dazu ist das Mietrecht klar und streng: Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig (Art. 256 Abs. 2 Buchstabe b). Unzulässig wäre demnach auch eine Vereinbarung, wonach der Mieter zum Beispiel auf die Mietzinsherabsetzung während einer Sanierungsphase verzichtet.

Kleiner oder grosser Mangel

Tritt ein Mangel auf, dürfte zwischen Mieter und Vermieter unbestritten sein, dass der Mangel zu beseitigen ist. In solchen Fällen bestehen gelegentlich aber Meinungsverschiedenheiten betreffend der Frage, wer den Mangel zu beseitigen hat und vor allem wer die Kosten dafür zu tragen hat. Der Gesetzgeber nimmt diesbezüglich eine erste Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Unterhalt vor. Art. 259 sagt, dass der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, durch den Mieter selbst vorgenommen beziehungsweise bezahlt werden müssen.

Lehre und Rechtsprechung haben den «kleinen Unterhalt» dahingehend konkretisiert, dass darunter alles fällt, was der Mieter ohne grösseren persönlichen oder finanziellen Aufwand selber ausführen kann. In manchen Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag findet sich dazu auch eine betragsmässige Definition, indem zum Beispiel alles, was mit weniger als 180 Franken repariert werden kann, zum «kleinen Unterhalt» gezählt wird.² Solche Definitionen sind insofern zulässig, als damit der vorstehende Rahmen nicht gesprengt wird. Beträge bis 200 Franken pro Schadenfall dürften im Streitfall von den Behörden akzeptiert werden. Heikler sind

Vereinbarungen, die zum Beispiel ein Prozent der jährlichen Mietzinssumme vorsehen. Da könnte der zulässige Betrag schnell einmal gesprengt werden. Bei Mängeln, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat (kleiner Unterhalt), kann er vom Vermieter verlangen, dass dieser

- den Mangel (auf eigene Kosten) beseitigt,
- den Mietzins verhältnismässig herabsetzt,
- Schadenersatz leistet.

Art. 259a OR sagt somit zunächst, dass der Mieter für Mängel, die er selbst verursacht hat, auch aufkommen muss. Passt der Mieter nicht auf und geht deshalb eine Scheibe in die Brüche, so muss er die Reparatur selbst bezahlen. Haben hingegen fremde Kinder mit Schneebällen die Scheibe zertrümmert, haftet der Mieter nicht. Der Vermieter müsste sich an die Schadensversacher halten (sofern diese ausfindig gemacht werden können).

Mangelbeseitigung – Sanierungspflicht

Wie bereits ausgeführt, hat der Mieter Anspruch darauf, dass der Vermieter den Mangel beseitigt. Besteht demnach ein Mangel, der nur mit einer Sanierung behoben werden kann, ist der Vermieter verpflichtet, diese vorzunehmen. Der Mieter muss im Gegenzug die damit einhergehenden Unannehmlichkeiten unter Vorbehalt der entsprechenden Entschädigung dulden. Der Gesetzgeber sieht diesbezüglich ausdrücklich nur für den Fall eine Ausnahme vor, dass der Vermieter für die mangelhafte Sache innert angemessener Frist vollwertigen Ersatz leistet (Art. 259c OR). Es versteht sich von selbst, dass die Mangelbeseitigungspflicht auch dahinfällt, wenn der Mangel



gar nicht beseitigt werden kann. Dies ist denkbar in Fällen, wo der Mieter wegen Umwelteinflüssen in seiner Wohnqualität eingeschränkt wird (z.B. neue Flugrouten, baubewilligtes Bauprojekt in der Nachbarschaft).³

Mietzinsherabsetzung bei Sanierungen

Vorstehendes und Art. 259d OR⁴ legen den Schluss nahe, dass der Vermieter nicht nur für Mängel am eigenen Mietobjekt, sondern auch für externe Mängel einzustehen hat, für Mängel also, die er nicht zu vertreten hat, geschweige denn beseitigen kann. Dies muss – für den Vermieter – leider bestätigt werden. Unterzieht der Nachbar zum Beispiel seine Liegenschaft über mehrere Monate einer Totalsanierung oder wird ein Neubauprojekt realisiert, so kann dies dazu führen, dass Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion haben.

Der Vermieter kann Mietzinsherabsetzungsansprüche wegen Immissionen aus einer benachbarten Baustelle auf den Eigentümer der Nachbarparzelle abwälzen. Dabei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass dies nicht aufgrund eines Vertrages (obligationenrechtlicher Anspruch), sondern aufgrund des im Zivilgesetzbuch geregelten Nachbarschaftsrechts zu geschehen hat (Art. 679 und Art. 684 ZGB). Das Bundesgericht hat dazu festgelegt, dass der vom Baulärm betroffene Grundeigentümer vom Bauenden dann angemessen zu entschädigen ist, wenn durch die unvermeidbaren übermässigen Immissionen beträchtlicher Schaden verursacht wird. Ohne nachfolgend im Einzelnen darauf einzugehen, was dies konkret bedeutet, sei diesbezüglich angefügt, dass die vom Bundesgericht zugesprochene «angemessene» Entschädigung eben keine «volle» Entschädigung ist und der betroffene Vermieter demnach einen Teil des Mietzinsausfalls selber zu tragen hat.

Gleichbehandlungsgrundsatz

Entscheidet sich der Vermieter, sein Mietobjekt zu sanieren, wird dies kaum möglich sein, ohne dass dem Mieter aufgrund des Mietrechts ein Herabsetzungsanspruch zugestanden werden muss. Gerade im genossenschaftlichen Mietverhältnis darf diese Ausgangslage jedoch hinterfragt werden. Genossenschaften vermieten ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Dies bedeutet, dass der Mietzins von den Kosten der Genossenschaft abhängig ist. Muss die Genossenschaft flächendeckend Mietzinse während der Bauzeit herabsetzen, führt dies zwangsläufig dazu, dass sich die Baukosten entsprechend erhöhen. Diese höheren Baukosten führen wiederum zu einem höheren

Mietzins, der dann von den Mietern zu bezahlen ist.

Der Autor dieses Beitrages hat deshalb vollauf Verständnis dafür, dass Genossenschaften ihre Mitglieder um einen Verzicht auf solche Entschädigungszahlungen bitten. Längerfristig fahren die Genossenschaftler/Mieter nämlich günstiger, wenn sie Monat für Monat einen tieferen Mietzins bezahlen und im Gegenzug auf Entschädigung verzichten. Benachteiligt sind hingegen Mieter/Genossenschaftler, die kurze Zeit nach Bauende ausziehen. Darüber hinaus darf nicht aus den Augen gelassen werden, dass die Genossenschaft dem Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet ist. Wie ist also zu entscheiden, wenn einige wenige Mieter berechnete Herabsetzungsbegehren stellen? Sollen alle anderen dann leer ausgehen? Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde die Genossenschaft wiederum zwingen, einer Mietzinsherabsetzung – zu Lasten höherer Baukosten – den Vorzug zu geben.⁵

Umfang der Herabsetzung

Wie hoch eine Herabsetzung des Mietzinses auszufallen hat, ist naturgemäss von der vom Mieter erlittenen Einbusse abhängig. Entscheidend ist demnach, welche Einbussen der Mieter erlitten hat und wie lange beziehungsweise intensiv diese waren. In Bezug auf Sanierungen sind die nachfolgenden Kriterien für die Bemessung einer Herabsetzung zu berücksichtigen:

- > Baulärm aus der Nachbarschaft berechnigt – wenn überhaupt – zu einer geringeren Herabsetzung als Baulärm im Mietobjekt selbst.
- > Baulärm wird in der Regel nur tagsüber und nicht am Wochenende verursacht. Es kann demnach auch Tageszeiten geben, in denen überhaupt keine Immissionen auftreten.
- > Trotz der Sanierung kann der Mieter die unterschiedlichsten Tätigkeiten/Nutzungsmöglichkeiten im Mietobjekt weiterhin störungsfrei ausüben (z.B. duschen, schlafen, fernsehen).
- > Die Sanierung verursacht während der ganzen Bautätigkeit nicht immer eine gleich hohe Beeinträchtigung. Die Differenzierung nach verschiedenen Bauphasen ist demnach gerade bei länger andauernden Arbeiten angezeigt (malen verursacht weniger Lärm als bohren).

Schadenersatz

Bei Sanierungen kommt es immer wieder vor, dass Handwerker (oder der Vermieter selbst) den Mietern Schaden zufügen. So kann zum Beispiel mit einer Leiter eine teure Vase umgestossen werden oder ein die-

Mietrechtsrevision vor dem Abbruch?

Die Rechtskommission des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 26. März die Vorlage abgelehnt und beantragt dem Plenum des Nationalrates, auf das Geschäft und damit die Revision gar nicht einzutreten. Nachdem bereits Anfang Februar dieselbe Kommission nur ganz knapp entschieden hatte, auf die Revisionsvorlage überhaupt einzutreten, ist sie nun nach der Detailberatung mit 22 Nein gegenüber 1 Ja (bei 2 Enthaltungen) zum Schluss gekommen, auf die Revision zu verzichten. Dazu dürfte auch der Kurswechsel der Departementsvorsteherin, die in ihrem Vorschlag von der zwischen den Verbänden ausgehandelten Kompromisslösung abgewichen war, mitverantwortlich sein, wie den Medienmitteilungen der Hauseigentümerseite entnommen werden konnte. Ärgerlich ist einerseits, dass eine zeitaufwendige Bearbeitungsphase des Mietrechtes nun vergeblich zu sein scheint, ausser der Nationalrat beurteile die Angelegenheit in der Junisession anders als seine Rechtskommission. Andererseits hätten die Revisionsvorlage und auch die Ergänzungen des Bundesamtes für Wohnungswesen in formellen Punkten einige gute Neuerungen gebracht.

bisheriger Handwerker entwendet das Portemonnaie des Mieters. Art. 259a OR sieht vor, dass der Vermieter auch dann zu Schadenersatzleistungen verpflichtet werden kann. Dabei darf jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass diese Pflicht in Art. 259e OR dahingehend konkretisiert wird, dass Schadenersatz nur dann geschuldet ist, wenn der Vermieter nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Das heisst, der Vermieter muss für eine Befreiung von einer Schadenersatzpflicht darlegen können, dass er die erforderliche Sorgfalt für die Vermeidung des Schadens hat walten lassen.⁶

1 Weitergehende Ausführungen finden sich auch in *wohnen* 5/2005 Seite 31 f.

2 So auch in den Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die vom SVW herausgegeben werden.

3 In Bezug auf die Frage, ob einem Mieter bei einer Änderung der Flugrouten ein Herabsetzungsanspruch zusteht, gibt es divergierende Gerichtsentscheide. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass bei überraschend und neu auftretendem Fluglärm ein Herabsetzungsanspruch besteht. Betragsmässig dürfte die Entschädigung den tiefen einstelligen Prozentbereich kaum überschreiten.

4 Art. 259d OR lautet wie folgt: «Wird die Tauglichkeit der Sache 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 herabsetzt.»

5 Angemerkt sei, dass in Lehre und Rechtsprechung keine Einigkeit darüber besteht, ob Mieterentschädigungen den Baukosten hinzugerechnet werden dürfen.

6 Stösst der Handwerker mit der Leiter eine Vase um, so haftet der Vermieter für den Schaden. Der Handwerker handelt unachtsam und damit fahrlässig und er ist Hilfsperson des Vermieters (Art. 101 OR). Für den diebischen Handwerker haftet der Vermieter nur dann, wenn ihm bekannt war, dass der Handwerker bereits früher Diebstähle begangen hat.