

Schimmel in der Wohnung – was tun?



Pflicht des Vermieters: Art. 256 OR

- Der **Vermieter** muss die Mietsache in einem zum **vorausgesetzten Gebrauch** tauglichen Zustand übergeben und
- in dem Zustand **erhalten**.
- Der vorausgesetzte Gebrauch ergibt sich vor allem aus dem **Wortlaut des Vertrages** und dessen **Beilagen**.
- Ist der Gebrauch der Sache **eingeschränkt**, sprechen wir von einem **Mangel**

Definition des Mangels

- **Ein Mangel ist eine Abweichung** des tatsächlichen vom vertragsgemäss vereinbarten oder vorausgesetzten Zustandes der Mietsache.
- **Die Abweichung besteht in einer**
Verminderung
Beeinträchtigung
fehlenden Tauglichkeit
nicht eingehaltenen Zusicherung
des Gebrauchs
der Sache
- **oder einer**
Störung im Gebrauch

Mangel als Abweichung vom Vertrag

- Massgebend ist der Zustand, mit welchem der Mieter nach dem **Inhalt des Vertrages** vernünftigerweise **rechnen** durfte.
- Der Mangel definiert sich als Abwesenheit einer **Eigenschaft**,
 - die **versprochen** wurde oder
 - die die Gegenpartei nach Treu und Glauben **erwarten** durfte.

Der vorausgesetzte Gebrauch

- Bei der **Wohnmiete** ist der Gebrauch allgemein **bekannt** und gilt deshalb als vorausgesetzt.
- Fehlt es an einer **besonderen Abrede**, ist vom Gebrauch auszugehen,
- den man von der gemieteten Sache **üblicherweise** macht.
- Der Mieter kann davon ausgehen, dass eine Wohnung beim Bezug **schimmelfrei** ist.
- Ebenso kann der Mieter davon ausgehen, dass in einer Wohnung bei **normalem Gebrauch** (Möblierung, Lüftungsverhalten etc) kein Schimmel auftritt.
- Hat das Haus **Schwachstellen**, hat dies der Vermieter dem Mieter mitzuteilen.

Abgrenzung Risikobereich Mieter/Vermieter

- Die während der Mietdauer geltenden Mängelrechte stehen dem Mieter bloss dann zur Verfügung,
 - wenn er die Mängel weder «**auf eigene Kosten zu beseitigen**» noch
 - **selber zu verantworten** hat.
- Durch diese Regelung grenzt das Gesetz den **Risikobereich** des Vermieters von jenem des Mieters ab.

Meldepflicht

- Im Laufe der Mietzeit hat der Mieter **Mängel zu melden**,
- Die Unterlassung der Mängelmeldung kann. u.U. zu
- **Schadenersatzforderungen** seitens des Vermieters führen.
- Beispiel:
- Mieter entdeckt Mitte Oktober Schimmelbildung → M. macht nichts → meldet Schimmel anfangs Februar → Schimmel hat sich vergrößert → Schimmel ist bauseitig bedingt → dennoch wird dem M. die Vergrößerung des Schadens infolge Unterlassung der Mitteilung angelastet.

Risikobereich: Mieterhaftung

- Für **Schäden** die durch die Mieter selber verursacht werden,
- **haftet der Mieter.**
- Keine Haftung trifft die Mieterschaft für Schäden, die durch **Drittpersonen**,
- für die die Mieterschaft **nicht einzustehen** hat, verursacht wurden.
- Allenfalls werden solche Schäden von der **Haftpflichtversicherung** übernommen, falls sie
- **gedeckt** sind

Haftpflichtversicherung allgemein

- Versicherung knüpft an das materielle **Haftpflichtrecht** an
- Versicherung des **Vermögens des Haftpflichtigen**
Versicherte werden abschliessend aufgezählt
 - Personen im Haushalt
 - Familienangehörige
- Eigenschaften von Tätigkeiten für welche Schutz besteht werden aufgezählt
 - Privatperson
 - Tierhalter
 - Fahrradfahrer

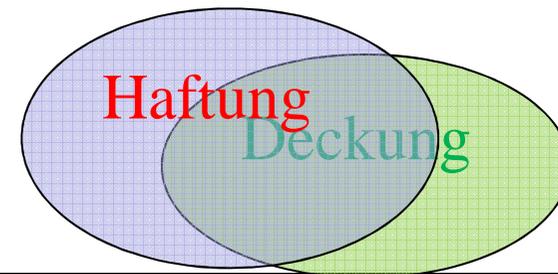
Haftpflichtversicherung

generelle Ausschlüsse

- Hohe Wahrscheinlichkeit
- Abnutzungsschäden
- Übermäßige Beanspruchung
- Inkaufnahme eines Schadens (z.B.: Rauchen)
- Allmähliche Einwirkung von Rauch, Feuchtigkeit etc.
- Wiederherstellung der veränderten Mietsache OR 260a

Haftpflichtversicherung

- Faustregel zur Deckungsabklärung:
 - Unfallmässiger Schaden gedeckt
 - Vertragserfüllung / Gewährleistung nicht versichert
 - Keine Deckung von Absicht oder Inkaufnahme
- Merke:
 - Unterschied Haftung \neq Versicherungsdeckung
 - Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche nur im Rahmen der AVB



Haftpflichtversicherung

Schadenberechnung im Haftpflichtbereich

- **Keine** gesetzliche Vermutung für mängelfreie Übergabe
- Der **Vermieter** muss Mangel beweisen
- Nur **Zeitwert** im Haftpflichtrecht (anders Sachversicherung)
 - Amortisationstabellen

Rechtsbehelfe während der Mietdauer

Der Mieter kann **kumuliert** folgende Rechte geltend machen

- **Beseitigung** des Mangels (Beseitigungsrecht)
- **Mietminderung** (Minderungsrecht)
- **Schadenersatz** (Schadenersatzrecht)
- **Übernahme** des Rechtsstreits mit einem Dritten
- **Mietzinshinterlegung**

Voraussetzungen des Beseitigungsrechts

- Vorliegen eines **Mangels** im Risikobereich des Vermieters.
- **Möglichkeit und Zumutbarkeit** der Mängelbehebung.
- **Kenntnis** des Vermieters vom Mangel.

mp

Mietzinserabsetzungsrecht



Mietzinsherabsetzungsrecht

- Der Mieter kann den Mietzins herabsetzen, **ohne** den Mietzins zu hinterlegen.
- Der Mietzins wird im Falle von Mängeln **nicht «automatisch»** reduziert.
- Der Mieter kann seinen Anspruch **jederzeit** geltend machen,
 - auch noch **nach Behebung** des Mangels und selbst
 - **nach Beendigung** des Mietverhältnisses.

Kein Verschulden nötig für Herabsetzung

- Voraussetzung für die Ausübung des Herabsetzungsrechts ist **nicht** ein Verschulden des Vermieters.
- Das Herabsetzungsrecht bezweckt, das durch den Mangel **gestörte** vertragliche Gleichgewicht
- zwischen Mietzins und Gebrauchsüberlassung
- **wiederherzustellen.**

Kriterien der Herabsetzung

- Die Herabsetzung beginnt in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter «**vom Mangel erfahren**» hat.
- Die Mietzinsherabsetzung **endet** nach «Behebung des Mangels»,
- spätestens jedoch bei **Beendigung** des Mietverhältnisses.
- Relevant für die Herabsetzung ist der **Nettomietzins** und
- der **vertragliche Verwendungszweck** und
- der **Grad** dessen Beeinträchtigung.

Kriterien der Herabsetzung

- Der Mietzins wird **verhältnismässig** herabgesetzt.
- Der Mietzins wird **prozentual** reduziert.
- Der **objektive Wert der mangelhaften** Mietsache wird mit demjenigen, den sie **ohne Mangel** hätte verglichen und
- **reduziert** den Zins entsprechend.
- Die Berechnung der Herabsetzung kann erfolgen nach
 - **Billigkeitsregeln**,
 - der allgemeinen **Lebenserfahrung**,
 - nach gesundem **Menschenverstand**
 - anhand der **Kasuistik**.
- Es braucht dazu – in der Regel - **kein Gutachten**.

Einige Minderungsurteile

- Leichter Pilzbefall in einem Zimmer einer 4 ½-Zimmer-Wohnung, Ursache nicht nachweisbar. 10%
- Übermäßige Feuchtigkeit in einem Raum einer 3½-Zimmer-Wohnung, Verrotten von Möbeln. 22%
- Dauernde übermäßige Feuchtigkeit aufgrund schlechter Wärmedämmung führt zu Feuchtigkeitflecken, schlechtem Geruch, Abblättern von Farbe und Wassereintritt im Keller. 30%

Schadenersatz

- Der Mieter kann **zusätzlich** zur Mietzinsherabsetzung vom Vermieter **Schadenersatz** verlangen,
- sofern dieser nicht zu beweisen vermag, dass ihn **kein Verschulden** trifft.

Voraussetzungen für den Schadenersatz

- **Mangel**, der in den **Risikobereich** des Vermieters fällt.
- **Schaden** des Mieters.
- **Kausalzusammenhang**.
- **Verschulden** des Vermieters.
- Zur **Beweissicherung** sollten beschädigte Gegenstände aufbewahrt, resp. gesichert werden

Beweislast und Durchsetzung

- Grundregel: Art. 8 ZGB:
- «Wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, hat derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet.»
- Die **Mieter** haben zu beweisen, dass ein **Mangel** vorliegt.
- Falls der Vermieter geltend macht, der Mangel sei von der **Mieterschaft** verursacht, hat er dies **zu beweisen**.
- Der Vorwurf des mangelnden Lüftens ist eine **Behauptung** und kein Beweis.
- Der **Mieter** hat zu beweisen, in **welchem Umfang** die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt oder vermindert ist.

Kündigungsrecht - Voraussetzungen

- Kennt der Vermieter einen **schweren Mangel** und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, kann der Mieter das Mietverhältnis **fristlos auflösen**
- und **Schadenersatz** verlangen.
- Der Mangel muss im **Risikobereich** des Vermieters liegen.
- Der Mangel muss **besonders** schwer sein.
- Es muss eine **angemessene** Frist zur Behebung gesetzt werden.

Durchsetzung der Schimmelentfernung ohne Hinterlegung des Zinses

- Der Mieter leitet ein **Schlichtungsverfahren** ein,
- **ohne vorgängige Hinterlegung** des Mietzinses.
- Die vom Mieter angerufene Schlichtungsbehörde berät die Parteien und versucht, zwischen diesen eine **Einigung** zu erzielen.
- Gelingt dies nicht, kann sie einen
 - **Urteilvorschlag** machen (bis Streitwert Fr. 5'000),
 - einen **Entscheid** fällen (bis Streitwert Fr. 2'000) oder die
 - **Klagebewilligung** erteilen.
- In allen Fällen ist die Behörde berechtigt, von den Parteien die Herausgabe aller **notwendigen Unterlagen** zu verlangen.

mp

Durchsetzung mit Hinterlegung des Zinses



Durchsetzung mit Hinterlegung des Zinses

- Der Mieter muss **schriftlich** die Beseitigung des Mangels verlangen.
- Er muss eine **angemessene Frist** setzen.
- Er muss die Hinterlegung **androhen**.
- Er kann den Mietzins bei der vom Kanton bezeichneten **Stelle** hinterlegen (→ Konto der Schlichtungsbehörde).
- Hinterlegte Zinse gelten als **bezahlt**.
- Der Mieter muss innert **30 Tagen** bei der Schlichtungsbehörde seine Ansprüche geltend machen:
 - **Behebung** des Mangels
 - **Mietzinsreduktion**
 - **Schadenersatz**

Hinterlegung

- Die vom Mieter angerufene Schlichtungsbehörde berät die Parteien und versucht, zwischen diesen eine **Einigung** zu erzielen.
- Gelingt dies nicht, kann sie einen
 - **Urteilvorschlag** machen (ohne Streitwertbegrenzung),
 - einen **Entscheid (bis Streitwert Fr. 2'000)** fällen
 - oder die **Klagebewilligung** erteilen.
- Des Hinterlegungs- und Schlichtungsverfahrens bezweckt, dem Mieter ein **kostengünstiges**, rasches und möglichst einfaches Verfahren zur Durchsetzung der Mängelrechte zur Verfügung zu stellen.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

