

# Folgen der verspäteten Mängelrüge nach der Rückgabe des Mietobjekts

**«Ich vermiete eine 2½-Zimmer-Wohnung in St. Gallen. Ende November 2020 ist ein Mieter ausgezogen. Er hat mir die Wohnungsschlüssel per Post zugestellt. Bei der Prüfung des Mietobjekts habe ich festgestellt, dass die Wohnung diverse Beschädigungen aufweist. Wie muss ich vorgehen?»**

Der Vermieter hat den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe umfassend zu prüfen. Stellt er dabei allfällige Mängel fest, muss er diese dem Mieter sofort melden. Unter «sofort» ist eine relativ kurze Zeitspanne zu verstehen. Um sicherzugehen, dass die Rügefrist eingehalten ist, ist es ratsam, dass die Mängel dem Mieter innert zwei bis drei Tagen angezeigt werden. Bei der Fristberechnung ist dabei auf den Zeitpunkt der Absendung der Mängelrüge an den Empfänger abzustellen.

In der Praxis wird das Mietobjekt vielfach im Beisein von Vermieter und Mieter übergeben, wobei ein gemeinsames Rückgabeprotokoll über den Zustand der Sache erstellt wird. Wird das Protokoll von beiden Parteien unterzeichnet und ergibt sich daraus klar, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat, ist gemäss Lehre bereits das Protokoll als Mängelrüge i.S.v. Art. 267a OR zu qualifizieren. Um jedoch kein Risiko einzugehen, ist es dennoch – auch bei unterzeichnetem Abnahmeprotokoll – sinn-

voll, dem Mieter die Mängel sofort auch noch postalisch anzuzeigen.

Die Mängelrüge kann theoretisch formfrei, sprich auch mündlich, erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass vor Gericht der Vermieter den Beweis für die Rechtzeitigkeit und den konkreten Inhalt der Mängelrüge erbringen muss, ist jedoch dringend zu einem per eingeschriebener Post versandten Schreiben zu raten.

Die Mängelrügen müssen sodann klar und detailliert vorgebracht werden. Es genügt nicht, in allgemeiner Form z.B. Schmutz und Flecken oder schadhafte Türen und Türgriffe zu beanstanden. Mängel, welche der Mieter auch bei sorgfältiger Prüfung nicht hat erkennen können – wenn z.B. der Spannteppich Motten hat – können dem Mieter auch nachträglich noch gemeldet werden, sofern die Mängel umgehend nach der Entdeckung angezeigt werden.

Erfolgt die Mängelrüge nicht sofort – sprich i. d. R. innert 2 – 3 Arbeitstagen – und werden die Mängel in der Rüge nicht klar und

detailliert vorgebracht, verwirken die diesbezüglichen Schadenersatzansprüche des Vermieters und er kann den Mieter dafür später nicht mehr belangen. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass der Vermieter bei nicht korrekter und rechtzeitiger Mängelrüge auf den durch den Mieter verursachten Kosten sitzen bleibt. Aufgrund dieses Risikos empfiehlt es sich, bei festgestellten Mängeln schnell zu handeln und vor dem Versand der Mängelrüge allenfalls noch juristischen Rat einzuholen.



Livia Danton

Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau SG

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

17. Dezember 2020  
Livia Danton