

# Unsere Mietwohnung weist Mängel auf – was nun?

«Wir wohnen seit einem Jahr in unserer Mietwohnung. Diese weist unterdessen diverse Mängel auf. Unter anderem funktioniert der Geschirrspüler nicht mehr und die Storen lassen sich teilweise nicht mehr hoch- und runterfahren. Die Verwaltung teilte uns mit, dass wir die Mängel selber und auf eigene Kosten beheben müssen, sie verwiesen dabei auf den kleinen Unterhalt. Wie können wir uns wehren?»

Als Grundsatz gilt, dass der Vermieter für Reparaturen und Unterhaltsarbeiten an der Wohnung – als eine der Gegenleistungen für den erhaltenen Mietzins – aufkommen muss.

Von dieser Grundregel ausgenommen ist der sogenannte kleine Unterhalt. Zum kleinen Unterhalt gehören gemäss Rechtsprechung kleinere Reparaturarbeiten oder das Ersetzen von Kleinteilen bis zu einem Wert von CHF 150.00. Als klassisches Beispiel für eine Arbeit, die zum kleinen Unterhalt gehört, ist das Ölen von Scharnieren oder das Ersetzen eines defekten Backblechs.

Sobald für die Reparatur spezielles Fachwissen notwendig ist, was sowohl beim Geschirrspüler als auch bei den Storen der Fall ist, fallen Reparatur- oder Ausbesserungsarbeiten nicht mehr unter den kleinen Unterhalt. Folglich sind solche Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten vom Vermieter selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen.

Kommen wir zu den konkreten Mieterrechten.

Der Mieter kann vom Vermieter fordern, dass er den Mangel innert angemessener Frist beseitigt. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Mieter den Mangel auf Kosten des Vermieters von Dritten beseitigen lassen, wenn die Tauglichkeit der Sache durch den Mangel vermindert ist. Bei erheblichen Mängeln kann der Mieter dem Vermieter fristlos kündigen, sofern der Mangel die Tauglichkeit der Mietsache ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt. Hierbei ist aber Vorsicht geboten!

Ist dem Mieter durch den Mangel Schaden entstanden, muss der Vermieter ihm dafür Ersatz leisten, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Auch kann der Mieter vom Vermieter eine Mietzinsherabsetzung verlangen, wenn die Tauglichkeit der Sache durch den Mangel beeinträchtigt oder vermindert ist.

Beseitigt der Vermieter den Mangel nicht innert der angesetzten Frist und hat der Mieter dem Vermieter im Unterlassungsfall die Hinterlegung der Mietzinse angedroht, kann der Mieter die Mietzinse zudem bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen.

Kommt der Vermieter seinen Pflichten nicht nach, macht es unter Umständen Sinn, wenn der Mieter bei der zuständigen Schlichtungsstelle ein Vermittlungsgesuch einreicht.



**Rahel Lehmann, Rechtsanwältin und Notarin**

**Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau SG**  
Haldenstrasse 10,  
9200 Gossau

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

9. Juni 2022  
Rahel Lehmann