

Mietzinsreduktion bei Mängeln: So müssen Sie vorgehen

Weist ein Mietobjekt Mängel auf, so haben die betroffenen Mieter*innen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Und zwar vom Zeitpunkt an, in dem die Vermieterschaft vom Mangel erfahren hat, bis zu dessen Behebung. Die nachfolgende Auflistung von Gerichtsentscheiden betreffend Mietzinsherabsetzung bei Mängeln dient der Orientierung und kann helfen, den ungefähren Senkungsanspruch zu ermitteln.

Beschreibung Mangel Herabsetzung Mietzins

Unzureichende Raumtemperatur

Unzureichende Temperatur in Davoser Krankenpension.	17%
Weniger als 18° C in Wohnung, Minderung f. Wintermonate.	20%
Verschiedene gravierende Mängel beeinträchtigen die Bewirtschaftung eines Restaurants, so fehlende und ungenügende Beheizung.	30%
Ungenügende Beheizung, Ausfall von Warmwasser und weiteres.	50%
Haus unbewohnbar wegen Heizungsausfall.	100%

Übermässige Feuchtigkeit

Leichter Schimmelbefall in einem als Kinderzimmer benutzten Raum einer 4 1/2-Zimmerwohnung.	10%
Kondenswasser auf Wandspiegeln und glitschiger Boden in Tanzschule wegen schlechter Raumisolation.	18%
Übermässige Feuchtigkeit in einem Raum einer 3 1/2-Zimmerwohnung, Verrotten der Möbel (80% des feuchten Raumes = Gesamtmietzins geteilt durch Anzahl Zimmer multipliziert mit 80%).	22%
Übermässige Feuchtigkeit, deshalb Wassertropfen von Decke, teilweises Verrotten von Teppichen und Matratzen.	25%
Baufeuchtigkeit und Feuchtigkeit wegen Konstruktionsfehlern in einem Grad, der gegen die Erfordernisse der Hygiene verstösst.	26%
Dauernde übermässige Feuchtigkeit aufgrund schlechter Wärmedämmung führt zu Feuchtigkeitsflecken, schlechtem Geruch, Abblättern von Farbe und Wassereintritt im Keller sowie Erhöhung der (separat abgerechneten) Heizungskosten (3.3% der Miete).	30%

Wassereintritt

Überschwemmter Keller. Reduktion bezogen auf den gesamten Mietzins.	5%
Fleckige Zimmerdecken und abgelöste Tapeten infolge Wassereintritts.	10%
Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in mechanische Werkstätte ein.	10%

Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in Autokonstruktionswerkstätte ein; mangelhafte Isolation und fehlende Wasserdichtigkeit.	10%
Eingetretenes Wasser sprengt Parkett im Schlafzimmer einer 4-Zimmerwohnung.	20%
Wände und Decken des Wohn- und Schlafzimmers durch Wassereintritt schwer beschädigt.	25%
Wasserschaden in allen Zimmern. Lift, Estrich, Waschküche, Waschmaschine und Fernsehantenne unbenutzbar.	40%
Wasserschaden in allen Zimmern und fortwährender Wassereintritt durch beschädigtes Dach. Küche unbenutzbar.	40%
Wasserschäden in eineinhalb von drei Zimmern (Parkett und unterer Teil der Wände).	42%
Parkett muss im Wohn-/Esszimmer einer 2-Zimmerwohnung wegen Wasserschäden ersetzt werden. Möbel aus diesen Räumen werden provisorisch im Schlafzimmer untergebracht.	50%

Brand

Wohnung unbenutzbar nach Brand bis zur Wiederherstellung.	100%
---	------

«Schönheitsmangel»

Verschmutzte Storen ausserhalb Kleidergeschäft.	3%
Blosse, teilweise mit Mörtel überdeckte Steinfliesen auf dem Badezimmerboden.	5%
Fehlende Hauswartung um die Liegenschaft (höherer Standard) herum.	6%
Decken in mehreren Zimmern fleckig, Tapeten abgelöst.	10%
Wände in mehreren Zimmern fleckig, Parkett in Salon und Wohnzimmer beschädigt.	15%
Schmutziger Eingang und Innenhof hinter Geschäftslokal.	15%
Wohnung ist beim Einzug unbewohnbar und kann nur zum Abstellen der Möbel verwendet werden, da entgegen einer Zusicherung die Zimmerdecken nicht gewässelt, die Wände nicht tapeziert bzw. bemalt und feuchte Wände nicht isoliert sind.	78%

Nichtfunktionieren oder Entzug diverser Einrichtungen

Cheminée nicht benutzbar in 7-Zimmerwohnung mit drei Badezimmern.	2.5%
Geschirrspülmaschine unbenutzbar.	3%
Entzug des Kellers eines Kleidergeschäfts (8% der gemieteten Fläche), der als Lagerraum benutzt wird.	5%
Entgegen Zusicherung: Montage eines Waschtisches teilweise unterlassen und Garten nicht in Ordnung gebracht.	5%
Benutzung einer Terrasse zeitweise durch Cheminée-Rauch beeinträchtigt.	5%

Während 8 Tagen im Monat setzt zeitweise die Warmwasserzufuhr aus.	5%
Störende Geräusche aus Heizanlage (in einem von 4 Räumen) in einer Physiotherapiepraxis.	5%
Unbenutzbar sind der Lift im 2. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich.	8%
Ausfall des Lifts im 4. Stock.	10%
Diverse Mängel, v.a. Geräuschbelästigung durch Ventilator.	10%
Keine Belüftung und keine Aussenisolation eines Freizeitlokals.	10%
Waschmaschine fällt aus und kleine Gartenfläche wird entzogen (Villenquartier).	10%
Übermässiger Lärm durch defekte Belüftungsanlage.	15%
Lift im 6. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich unbenutzbar.	15%
Defekter Ventilator in fensterloser Küche führt zu Geruchsmissionen im angrenzenden Aufenthaltsraum.	15%
4 1/2-Zimmerwohnung als «Villa Durchzug»: Zeitweise drückt Wind Fenster auf, Pfeifen des Windes muss durch Verstopfen von Schlüssellochern unterdrückt werden.	15%
Versprochene Garage, Umgebungs- und Gartenarbeiten sowie Cheminéeplatz nicht errichtet, zudem konnte Mieterschaft Hundezwinger nicht wie vereinbart erstellen.	15%
Ungenügender Ventilator in fensterloser Küche führt zu Fettrückständen auf Möbeln sowie Geruchsmissionen.	15%
Verformung des Bodens und Senkung der Decke in Café-Restaurant.	20%
In Restaurant ist Küche nur noch zu einem Drittel, der Kühlschrank kaum benutzbar. Malerarbeiten stehen an, altes Mobiliar, gefährliche elektrische Installationen, dank Mehraufwand Mieterschaft Mehrrumsatz (Umsatzmiete).	20%
Garten eines Wochenend- und Ferienhauses kann teilweise nicht benutzt werden, da Dritte Baumaterial abgelagert haben; durchschnittliche Reduktion (im Winter kann bei über 1000m Höhe der Garten kaum benutzt werden).	25%
Defekte Lüftung in einem Gastbetrieb.	25%
Wegen schlecht funktionierender Belüftung eines Restaurants kann darin nicht mehr gegessen werden.	50%
Kühlschrank funktioniert nicht.	Fr. 20
Defekter Warenlift für Lager und Ladenräumlichkeiten.	Fr. 50
Tür fehlt zwischen Wartezimmer und Behandlungsraum einer Arztpraxis: Die Räumlichkeiten sind für den vertragsgemässen Gebrauch unbrauchbar, da so keine Konsultationen durchgeführt werden können.	100%

Wirtschaftlicher Mangel

Deutlicher Umsatzrückgang in Vereins-Sporthaus als Folge von Fernseh- und Presseberichten über Asbestbauweise (im 2. Monat 20%).	40%
--	-----

Ideeller Mangel

«Massagesalon» in Wohnliegenschaft.	35%
-------------------------------------	-----

Quantitativer Mangel

Nebenzimmer (6m ²) mit Fenstern wird in einer 6-Zimmer-Wohnung entzogen.	6.5%
--	------

Grundfläche eines Antiquitätengeschäfts ist um 40% zu klein, da entgegen Zusicherung der Vermieterschaft ein rückwärtiger Abstellraum nicht zu zusätzlicher Verkaufsfläche ausgebaut wird. Das Gericht reduziert nicht schematisch, da die Lage des Geschäfts (in einer Gasse, wo sich die meisten Antiquitätengeschäfte der Stadt befinden) ebenso wichtig ist wie die Verkaufsfläche.	20%
Falsche Flächenangabe in einem Mietvertrag: Reduktion im Verhältnis zwischen angegebener und tatsächlicher Fläche. Unter dem Begriff «ungefähr» bei der Flächenangabe ist eine Abweichung von höchstens 3% zu verstehen.	

Renovation und Umbau im Miethaus

Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zu Unterbrechung der Wasserversorgung.	10%
Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, auch während Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt.	15%
Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche.	20%
Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang	25%
Umbauarbeiten in Luxuswohnung während dreier Monate	25%
Gesamtes Gebäude im Umbau.	35%
Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch).	
– minimale Reduktion für Wohnungsbewohner	15%
– maximale Reduktion	50%
Grosse Umbauarbeiten, für Bewohner*innen verbunden mit Staub, Gips, Mauererschutt, sowie Loch in Decke und Boden, machen Wohnung nach Angaben des Gerichtsweibels unbewohnbar; Ausfall des Lifts im 4. Stock.	60%

Immissionen

Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zu Unterbrechung der Wasserversorgung.	10%
Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, auch während Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt.	15%
Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche.	20%
Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang.	25%
Umbauarbeiten in Luxuswohnung während dreier Monate.	25%
Gesamtes Gebäude im Umbau.	35%
Neubau auf Nachbargrundstück, 2.2 m vor Fenster der Mieterschaft.	
– provisorische Reduktion	25%
– definitive Reduktion	10%
Bauarbeiten im angebauten Gebäude und im Innenhof (Verankerungen im Mauerwerk der Zwischenwand, Pressluftbohrer, Kran, Baugerüst).	10-15%
Unangenehme (faule Eier) und giftige Geruchsmissionen an gewissen Tagen während mehrerer Stunden.	12%
Lärmimmissionen von Orchester, das mehrmals pro Woche nachts zu laut spielt.	12.5%
Lauter Warenlift (27-38 Dezibel in der Wohnung statt normalen 22).	15%

Lärmimmissionen von Lift, hörbar in einem Schlafzimmer und im Aufenthaltsraum. (SIA-Norm 181: Grenzwert bei 35 dB tagsüber und 30 dB nachts von 34–38 dB).	20%
Unzureichende Schalldämmung einer Wohnung gegenüber dem daruntergelegenen Café-Restaurant.	20%
Lärmimmissionen in Wohnung durch benachbarte Metzgerei.	20%
Widerliche Gerüche von Restaurant mit unzureichender Belüftungsanlage.	20%
Grosse Baustelle zum Bau eines Bahnhofs. Erhebliche Lärmimmissionen. Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit der Wohnung.	20%
Entzug von Sonnenlicht durch Neubau 2.2 m vor Küchen- und Schlafzimmerfenster einer 3-Zimmerwohnung im Parterre.	25%
Umbauarbeiten in der darüber gelegenen Wohnung.	25%
Bau, unmittelbar vor dem Fenster:	
– Rohbauphase	30%
– restliche Bauzeit	10%
Schwerste Bauimmissionen von Nachbargrundstück durch Pressluftschlämmer, Bulldozer, Staub und mehrmals täglich Sprengungen.	35%
Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Gebrauch von Kreissäge, Pressluftbohrer).	40%
Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe des für die Sommermonate gemieteten Chalets in Verbier, unerträglicher Lärm und Staub, teils ab 7 Uhr morgens Einsatz schwerer Baumaschinen, normaler Zugang erschwert, Parkplatz kaum zugänglich.	50%
Unangenehme Gerüche in Café-Bar vertreiben Gäste vollständig.	100%
Bettwanzen, die über mehr als zwei Monate nicht ausgerottet werden können, sind ein schwerer Mangel. Einem Ehepaar mit dreijährigen Zwillingen ist die Rückkehr in das als Familienwohnung überlassene Mietobjekt erst nach vollständiger Ausrottung der Parasiten zumutbar.	100%

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