

Mängel und Schäden

Gerichtsentscheide: Mietzinsreduktion bei Mängeln

Weist ein Mietobjekt Mängel auf, so haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Und zwar vom Zeitpunkt an, in welchem der Vermieter vom Mangel erfahren hat, bis zu dessen Behebung.

Die nachfolgende Auflistung von Gerichtsentscheiden betreffend Mietzinsherabsetzung kann helfen, den ungefähren Senkungsanspruch zu ermitteln.

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
 Hilfe bei der Wohnungsabgabe
 Mängelberatung
 Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
 Scrollen Sie ganz nach unten
 und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
 Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
 Werktags 9:00–12:30 Uhr,
 montags bis 15:00 Uhr
 Rechtsauskünfte durch spezialisierte
 Juristinnen und Juristen

| Beschreibung der Mängel | Herabsetzung |
|-------------------------|--------------|
|-------------------------|--------------|

1. Unzureichende Raumtemperatur

| | |
|--|------|
| Für die Dauer der unzureichende Wärmeisolation in einer Wohnung | 5% |
| Unzureichende Temperatur in Davoser Krankenpension | 17% |
| Mittlere Temperaturen von 16 °C in Wohnung, Mietzinsherabsetzung für Wintermonate | 20% |
| Ungenügende Raumtemperaturen (zwischen 15 °C und 20 °C) während 3 Jahren in einer Wohnung, Reduktion Oktober bis Mai | 20% |
| Ungenügende Raumtemperaturen in Wohnung (Reduktion über das Jahr gerechnet 10%), für die Wintermonate | 20% |
| Verschiedene gravierende Mängel beeinträchtigen normale Bewirtschaftung eines Restaurants, so fehlende und ungenügende Beheizung | 30% |
| Ungenügende Beheizung, Ausfall von Warmwasser und Weiteres | 50% |
| Haus unbewohnbar wegen Heizungsausfall | 100% |

2. Übermässige Feuchtigkeit/Wassereintritt

| | |
|--|-----|
| Überschwemmter Keller, Reduktion bezogen auf den gesamten Mietzins | 5% |
| Undichter Keller einer neuen 6-Zimmer-Wohnung, verschiedene dort gelagerte Gegenstände werden beschädigt | 10% |
| 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% |
| Undichte Fenster | 10% |
| Kondenswasser auf Wandspiegeln und glitschiger Boden in Tanzschule wegen schlechter Raumisolierung | 18% |
| Eingetretenes Wasser sprengt Parkett im Schlafzimmer einer 4-Zimmer-Wohnung | 20% |
| Übermässige Feuchtigkeit in einem Raum einer 3½-Zimmer-Wohnung, Verrotten von Möbeln | 22% |
| Übermässige Feuchtigkeit, deshalb Wassertropfen von Decke, teilweises Verrotten von Teppichen und Matratzen | 25% |
| Überschwemmung verunstaltet Decke und Wände in Korridor, Küche und Wohnzimmer einer 4-Zimmer-Wohnung | 25% |
| Wände und Decken des Wohn- und Schlafzimmers durch Wassereintritt schwer beschädigt | 25% |
| Baufeuchtigkeit und Feuchtigkeit infolge von Konstruktionsfehlern in einem Grad, der gegen die allgemeinen 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% des Mietzinses) | 30% |
| Wassereintritt führt zu Wasserflecken auf Decke, Beschädigung von Bildern, Feuchtigkeitsflecken auf Möbeln und Kleidern, usw., Mietzinsherabsetzung während 18 Tagen | 30% |
| Eingangsraum, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und verschiedene elektrische Schalter einer Villa wegen Wassereintritt teilweise, Keller völlig unbrauchbar | 30% |
| 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 1½ von 3 Zimmern (Parkett und unterer Teil der Wände) | 42% |
| Parkett muss im Wohn-/Esszimmer einer 2-Zimmer-Wohnung wegen Wasserschäden ersetzt werden. Möbel aus diesen Räumen werden provisorisch im Schlafzimmer untergebracht | 50% |

3. Brand

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

4. «Schönheitsmangel»

| | |
|--|-----|
| Zerrissener Teppich im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses, der während 5 Jahren nicht ersetzt wird | 2% |
| Verschmutzte Storen ausserhalb Kleidergeschäft | 3% |
| Wiederholt Spuren von Erbrochenem in Gemeinschaftsräumen | 5% |
| Blosse teilweise mit Mörtel überdeckte Steinfliesen auf dem Badezimmerboden | 5% |
| Wasserflecken und teilweise abgelöste Tapeten in verschiedenen Räumen einer Wohnung | 8% |
| Decken in mehreren Zimmern fleckig, Tapeten abgelöst | 10% |
| Innenhof, Eingangshalle und unterirdisches Parking bei Geschäftsräumen sind verschmutzt | 15% |
| Wände in mehreren Zimmern fleckig, Parkett in Salon und Wohnzimmer beschädigt | 15% |
| Wohnung ist beim Einzug unbewohnbar und kann nur zum Abstellen der Möbel verwendet werden, da entgegen einer Zusicherung die Zimmerdecken nicht geweißelt, die Wände nicht tapeziert bzw. bemalt und feuchte Wände nicht isoliert sind | 78% |

5. Entzug bestimmter Einrichtungen oder Funktionen

| | |
|---|------|
| Cheminée nicht benutzbar in 7-Zimmer-Wohnung mit 3 Badezimmern | 2,5% |
| Geschirrspülmaschine unbenutzbar | 3% |
| Cheminée einer 6-Zimmer-Wohnung nicht benutzbar, Reduktion Oktober bis April | 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% |
| Andere Wohnung zur Verfügung gestellt als besichtigte (sog. Aliud-Lieferung), Mietzinsherabsetzung für fehlenden Seeblick | 6% |

| | |
|--|----------|
| Unbenutzbar sind Lift im 2. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich | 8% |
| Ausfall des Lifts im 4. Stock | 10% |
| Verschiedene Störungen, so Wassereinbruch, ungenügende Wasserversorgung, Heizungsausfall, Kochherd und Kühlschrank defekt, Panne des Liftes, Risse in Mauerwerk | 10% |
| Diverse Mängel, v.a. Geräuschbelästigung durch Ventilator | 10% |
| Keine Belüftung und keine Aussenisolation eines Freizeitlokals | 10% |
| Waschmaschine fällt aus und kleine Gartenfläche wird in dem Villenquartier entzogen | 10% |
| Lift im 6. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich unbenutzbar | 15% |
| Versprochene Garage, Umgebungs- und Gartenarbeiten sowie Cheminéeplatz nicht errichtet, zudem konnten Mieter Hundezwinger nicht wie vereinbart erstellen | 15% |
| Ungenügender Ventilator in fensterloser Küche führt zu Fettrückständen auf Möbeln und Geruchsimmissionen | 15% |
| Verformung des Bodens und Senkung der Decke in einem Café-Restaurant | 20% |
| Renovation des Gebäudes führt zum Verlust von 2 Parkplätzen und zum Umsatzverlust für Bäckerei im Parterre | 20% |
| Schaufenster eines Ladengeschäfts wird durch ein vor dem Fenster stehendes Metallgestell, einen «Brettertunnel» im Trottoirbereich und eine Baumulde während 7 Monaten beeinträchtigt. Mietzinsherabsetzung für 5 Monate, die übliche Bauzeit von 2 Monaten ist vom Mieter zu tolerieren | 20% |
| In Restaurant ist Küche nur noch zu 1/3 benutzbar, Kühlschrank noch mehr beschränkt, Malerarbeiten stehen an, altes Mobiliar, gefährliche elektrische Installationen, dank Mehraufwand des Mieters Mehrumsatz (Umsatzmiete) | 20% |
| Garten eines Wochenend- und Ferienhauses kann teilweise nicht benutzt werden, da Dritte Baumaterial abgelagert haben; durchschnittliche Reduktion über das ganze Jahr (im Winter kann auf über 1000 m Höhe der Garten kaum benutzt werden) | 25% |
| Defekte Lüftungsanlage eines Gastgewerbebetriebes | 25% |
| Gemeindeverwaltung lässt aus hygienischen Gründen das Schwimmbad eines Hotel-Restaurants und Freizeitentrums schliessen | max. 30% |
| Wegen schlecht funktionierender Belüftung eines Restaurants kann darin nicht mehr gegessen werden | 50% |

| | |
|---|-----------|
| Türe fehlt zwischen Wartezimmer und Behandlungsraum einer Arztpraxis: Die Räumlichkeiten sind für den vertragsgemässen Gebrauch unbrauchbar, da ein Arzt so keine Konsultationen durchführen kann | 100% |
| Kühlschrank funktioniert nicht | Fr. 20.– |
| Defekter Warenlift für Lager und Ladenräumlichkeiten | Fr. 100.– |

6. Wirtschaftlicher Mangel

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

7. Ideeller Mangel

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

8. Quantitativer Mangel

| | |
|--|------|
| Entzug des Kellers eines Kleidergeschäfts (8% der gemieteten Fläche), der als Lagerraum benutzt wird | 5% |
| Nebenzimmer (6 m ²) mit Fenstern wird einer 6-Zimmer-Wohnung entzogen | 6,5% |
| Zwei vermietete Werkstätten weisen gegenüber der «ungefähren» Flächenangabe in beiden Mietverträgen eine Minderfläche von 18.02% auf | 15% |
| Die Grundfläche eines Antiquitätengeschäfts ist um 40% zu klein, da entgegen einer Zusicherung des Vermieters ein rückwärtiger Abstellraum nicht zur zusätzlichen Verkaufsfläche ausgebaut werden kann. Das Gericht reduziert nicht schematisch, da die Lage des Ladengeschäfts (in einer Gasse, wo sich die meisten Antiquitätengeschäfte der Stadt befinden) ebenso wichtig ist wie die Verkaufsfläche | 20% |
| Büroräumlichkeiten 23% kleiner als vereinbart | 23% |

9. Renovation und Umbau im Miethaus

| | |
|---|-----|
| Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zur Unterbrechung der Wasserversorgung | 10% |
| Fassadenrenovation, Liftbau und weitere schwere Bauarbeiten stören Wohnungsmieter (verbunden mit Lärm, Staub, Gerüsten, Stromunterbruch, Entzug Balkon, usw.) | 10% |

| | |
|--|--------|
| Bei Wohnungsmiete Entzug Balkon von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während 8 Monaten, während einem Monat Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung | 10–15% |
| Renovationsarbeiten im Miets- und im Nachbarhaus beeinträchtigen Wohnungsmieter. Die Wohnungsmieter wussten bei Vertragsabschluss von den anstehenden Arbeiten, doch liegt nach Feststellung des Gerichts kein gültiger Verzicht auf Herabsetzungsansprüche vor | 10–15% |
| Erneuerung von Fassade, Dach und Treppenhaus bei Wohnungsmiete (teilweise verbunden mit Lärm von Pressluftbohrern, Entzug von Terrasse und Lift) | 15% |
| Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, ausgeführt auch während offiziellen Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt | 15% |
| Entzug von Licht und Aussicht durch Gerüst und «Verpackung» (während ganzer Dauer), mehrfach Panne des Lifts, Pressluftbohrer (während 15 Tagen), Austausch der Fenster (1 Tag pro Wohnung). Reduzierter Satz, da Wohnungsmieter wegen Teilzeitarbeit nicht ganztags zuhause ist | 15% |
| Erstellen eines zusätzlichen Stockwerks im Mietshaus, u.a. verbunden mit Lärm, Schmutz, Staub, erschwertem Zugang zum Mietshaus, Verlust Privatsphäre durch Gerüst und Gefahr für Kinder | 15% |
| Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche | 20% |
| Umbauarbeiten in der darüber gelegenen Wohnung | 25% |
| Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang | 25% |
| Umbauarbeiten in Luxuswohnung während 3 Monaten | 25% |
| Unterschiedliche Immissionen durch Fassadenrenovation mit Gerüsten, Ersatz von Fenstern und Storen, später Neueinteilung der Wohnräume mit Abreißen von Zwischenmauern, Ersatz des Lifts, teilweise Parkplatz und Garten nicht benutzbar | 25% |
| Gesamtes Gebäude im Umbau | 35% |
| Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Gebrauch von Kreissäge, Pressluftbohrer) | 40% |
| Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch) | 15–50% |

| | |
|--|-----|
| Grosse Umbauarbeiten, für die Bewohner verbunden mit Staub, Gips, Mauerschutt, sowie Loch in Decke und Boden, machen Wohnung nach Angaben des Gerichtsweibels unbewohnbar, zudem Ausfall des Lifts im 4. Stock | 60% |
|--|-----|

10. Bauarbeiten in der Nachbarschaft

| | |
|---|----------|
| Neubau auf Nachbargrundstück, 2.2 m vor Fenster des Mieters (definitive Reduktion). | 10% |
| Leichte Renovationsarbeiten am Nachbarhaus, wobei die Reinigung der Fassade für die Wohnungsmieter Staub und Lärm verursacht sowie die Benutzung der Terrasse im Sommer verunmöglicht. | 10% |
| Bauarbeiten im angebauten Gebäude und im Innenhof (Verankerungen im Mauerwerk der Zwischenwand, Pressluftbohrer, Kran, Baugerüst) stören Betrieb eines «audiovisuellen Lehrzentrums für Sprachen». Gericht berücksichtigt erhöhte Lärmempfindlichkeit wegen Mietzweck. | 10–15% |
| Grossbaustelle 40 bis 50 m von den Mietwohnungen entfernt, Bauzeit von zweieinhalb Jahren, massive Lärm und Vibrationen aufgrund von Pfählung und Einbringen der Spundwände, während 9 Monaten von zwei Seiten und in einer Bauphase Lärm und Staub direkt vor Mietshaus. | 16% |
| Brettertunnel (von einem Nachbarn während mehrerer Monate vor einem Schaufenster aufgestellt), Krangestell und Baumulde stellen für Ladengeschäft Mangel dar. | 20% |
| Entzug von Sonnenlicht durch Neubau 2.2 m vor Küchen- und Schlafzimmerfenster einer 3-Zimmer-Wohnung im Parterre | 25% |
| Neubau auf Nachbargrundstück, 2.2 Meter vor Fenster des Mieters (provisorische Reduktion). | 25% |
| Mindestens 4 von 5 Zimmern einer Wohnung durch Baulärm von öffentlichem Bauwerk (Wasserversorgung) während 2 Jahren gestört. | 25% |
| Abbruch und Neubau in einer Art Innenhof auf Nachbargrundstück: Massive Immissionen durch 70 Einvibrationsvorgänge stören Wohnungsmieter während 2 Monaten, dazu Pfählungen. | max. 30% |
| Bei Wohnungsmiete schwerste Bauimmissionen von Nachbargrundstück durch Pressluftschlämmer, Bulldozer, Staub und mehrmals täglich Sprengungen. | 35% |
| 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% |

11. Immissionen durch Betrieb öffentlicher Werke

| | |
|--|-----|
| Während 2 Monaten zusätzlicher Fluglärm für Wohnungsmieter, da im Zuge des Flughafenausbaus der Flugverkehr über 2 statt 3 Pisten abgewickelt wird. Lärm, zeitweise verbunden mit Erschütterungen, an 7 Tagen pro Woche während täglich rund 15 Stunden, wobei der Lärm (im ruhigen, residenziellen Quartier) sogar bei geschlossenen Fenstern als unerträglich empfunden wird. (Nicht berücksichtigt wurde, dass der Mieter mehrheitlich in der Wohnung an einer Dissertation arbeitete.) | 30% |
|--|-----|

12. Weitere Immissionen im und ums Mietshaus

| | |
|--|-------|
| Störende Geräusche aus der Heizanlage führen dazu, dass einer von vier Räumen einer Physiotherapiepraxis für gewisse Arten von Therapien bloss bedingt geeignet ist | 5% |
| Geräusche einer neben dem Schlafzimmer gelegenen Eingangstüre stören – wegen baulicher Mängel und Verhalten der Nachbarn – von Zeit zu Zeit den Schlaf der Mieter | 5% |
| Gelegentliche ekelerregende Rauchimmissionen vom Nachbargrundstück | 10% |
| Abwassergeruch im kleineren Saal (von 2 Sälen) eines Restaurants vertreibt Kunden zeitweise (Häufigkeit unklar) | 10% |
| «Bienenimmissionen»: 10 m vor Kinderzimmerfenster gelegenes Bienenhaus führt zu Bienenkotablagerungen, wiederholt zu Bienenstichen und zu Unbenutzbarkeit des Kinderspielplatzes und des Balkons | 10% |
| Dumpfer Lärm unterschiedlicher Intensität und Geruchsbelästigungen auf Balkon und bei geöffneten Fenstern | 10% |
| Abwassergeruch in Eingang, Küche und WC einer Villa einige Tage pro Jahr | 10% |
| 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% |
| Lärmimmissionen von Bar im Erdgeschoss des Mietshauses stören Wohnungsmieter | 15% |
| Nicht näher spezifizierte Immissionen, die durchschnittlich 2 Mal pro Woche morgens zwischen 4 und 6 Uhr den Schlaf der Wohnungsmieter stören. Das Baudepartement stellt als neutraler Sachverständiger fest, dass keine Belastungsgrenzwerte überschritten werden | 15% |
| Lauter Warenlift (27–38 Dezibel in der Wohnung statt den normalen 22) | 15% |

| | |
|--|----------|
| Übermässiger Lärm durch defekte Belüftungsanlage | 15% |
| Nachweislich verhaltensgestörte Nachbarin stört ihre Wohnungsnachbarn mit fast konstantem Lärm | 15% |
| Schlaf gestört durch Lärm im Schlafzimmer, vermutlich von der Heizung her kommend | 15% |
| Defekter Ventilator in fensterloser Küche führt zu Geruchsmissionen im angrenzenden Aufenthaltsraum | 15% |
| 4½-Zimmer-Wohnung als «Villa Durchzug»: Zeitweise kann Wind Fenster aufdrücken, Pfeifen des Windes muss durch Verstopfen von Schlüssellöchern unterdrückt werden | 15% |
| Störende Geräusche von Heizung und Schwierigkeiten bei der Wärmeregulierung | 15% |
| Lärmmissionen von Lift, hörbar in einem Schlafzimmer und im Aufenthaltsraum. (Nach der SIA-Norm 181 liegt der Grenzwert bei 35 Dezibel tagsüber und 30 Dezibel nachts; vorliegend Lärmpegel von 34–38 Dezibel.) | 20% |
| Unzureichende Schalldämmung einer Wohnung gegenüber dem daruntergelegenen Kaffee-Restaurant | 20% |
| Lärmmissionen in Wohnung durch benachbarte Metzgerei | 20% |
| Widerliche Gerüche von Restaurant mit unzureichender Belüftungsanlage | 20% |
| Rückfluss aus Kanalisation ins unbewohnte Untergeschoss einer Villa mit entsprechenden Geruchsbelästigungen | max. 20% |
| Störungen durch 2 Nachbarsfamilien (die Exkremete im Treppenhaus hinterlassen, Abfälle aus dem Fenster werfen, Kinder im Lift und im Treppenhaus spielen lassen sowie in der Nacht Türen zuschlagen, duschen und die Waschmaschine benutzen) | 25% |
| Wohnungsmieter leidet unter Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie unter Abfällen, die von einem im Parterre befindlichen Café-Restaurant und Dancing herrühren (lautes Quartier), je nach Intensität | max. 30% |
| Konzerte, die in öffentlichem Lokal auf Nachbargrundstück abgehalten werden, führen zu unerträglichen Lärmmissionen (Überschreitung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung) und machen Wohnung zeitweise unbewohnbar | 40% |
| Unangenehme Gerüche in Café-Bar vertreiben Gäste vollständig | 100% |

(März 2015)