

Merkblatt Mängelbeseitigung / Mietzins- hinterlegung

Mängel die der Vermieter nach Art. 259a OR zu beseitigen hat

- 1 Meldung des Mangels an den Vermieter
Auch wenn keine gesetzliche Formvorschrift vorhanden ist, sollte die Mitteilung schriftlich erfolgen. Die Mitteilung ist nicht nur ein Recht, sondern auch eine Pflicht des Mieters. Diese Meldung ist ganz wichtig. Nur so kann der Vermieter in die Lage gesetzt werden, den Mangel zu beheben.

Kommt der Vermieter fristgerecht seiner Pflicht zur Behebung des Mangels nach, so hat der Mieter folgendes zu beachten.

- Er muss dulden, dass der Vermieter den Mangel besichtigt.
- Er muss dulden, dass die Arbeiten zur Behebung der Mängel ausgeführt werden.

- 2 Bei nicht fristgerechter Behebung der Mängel durch den Vermieter
 - Nochmaliges schriftliches Verlangen, dass die Mängel behoben werden (Schriftlichkeit ist Formerfordernis).
 - Im Schreiben ist eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel festzusetzen und zusätzlich anzudrohen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen der Wohngemeinde hinterlegt werden.
 - Es ist wichtig, dass diese Androhung im Schreiben an die Vermieterschaft ausdrücklich erwähnt wird.

- 3 Mietzinshinterlegung
Sind die Voraussetzungen erfüllt und hat die Vermieterschaft den Mangel innert der gesetzten Frist nicht behoben, so kann der Mieter den Mietzins hinterlegen (Einzahlungsschein bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen, Marktstrasse 4, 8280 Kreuzlingen).

Mietzinse, die im Moment des Fristablaufs bereits fällig sind, dürfen nicht hinterlegt werden. Nebenkosten müssen auf jeden Fall weiterhin bezahlt werden.

Die effektive Hinterlegung muss der Vermieterschaft schriftlich angezeigt werden.

Art. 259g OR

¹Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenützlichem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

²Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.

4 Nach der Mietzinshinterlegung

Der Mieter muss innert 30 Tagen nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses sämtliche Unterlagen bei der Schlichtungsbehörde einreichen und das Begehren für eine Verhandlung stellen.

Achtung: Nach unbenützlichem Ablauf dieser Frist wird der hinterlegte Mietzins an den Vermieter zurückbezahlt.

Art. 259h OR

¹Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

²Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

Allgemeine Bemerkungen

Unterhaltungspflicht des Mieters	Grundsatz:	Der Mieter hat die aus dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache sich ergebenden Verunreinigungen als auch kleine Verschleisserscheinungen der Mietsache zu übernehmen (kleine Mängel).
Unterhaltungspflicht des Vermieters	Grundsatz:	Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (schwere und mittlere Mängel).
