

Was tun, wenn die Wohnung muffig riecht?



**THOMAS
MÜLLER**

Rechtsanwalt, Compliance-Experte, Inhaber von www.prolegs.ch

Ein Wasserschaden im Haus führte in allen Zimmern der Mietwohnung zu fleckigen Tapeten und vor allem zu «muffigen» Gerüchen. Zudem sind Küche, Bad und Toilette unbenutzbar. Dies ist umso ärgerlicher, als lässt sich der Schaden kurz vor Weihnachten ereignet. Der Vermieter lässt als einzige Massnahme eine Nottoilette im Keller einrichten. Entnervt wendet sich die Mieterschaft schriftlich an den Vermieter. Doch dieser reagiert nicht und verschafft keine Abhilfe. In letzter Not wendet sich die Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Auch diese wiegelt nur ab und rät, dem Vermieter zu schreiben.

Das Mietrecht hält einige griffige Mittel zur Behebung derartiger vor allem unerfreulicher Situationen bereit. In erster Linie ist der Vermieter verpflichtet, die Mietwohnung in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten (Art. 256 OR). Falls nach Bezug der Wohnung eine nicht vom Mieter verschuldete mangelhafte Situation entsteht, sollte die Mieterschaft eine schriftliche Mängelrüge an den Vermieter abfassen und darin die Mängel möglichst genau beschreiben. Weiter ist eine Frist zur Behebung der Mängel zu nennen und gleichzeitig anzudrohen, dass der nächste fällig werdende Mietzins bei der Schlichtungsbehörde hinterlegt wird, falls die Mängel nicht fristgerecht behoben werden (Art. 259 a OR).

Trotz der formrichtigen Mängelrüge unternahm der Vermieter im erwähnten Beispiel des Wasserschadens und der muffigen

«Der Vermieter ist laut OR in erster Linie verpflichtet, die Mietwohnung in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten.»

Wohnung weiterhin nichts. Deshalb wollte die Mieterschaft kurz vor dem Jahreswechsel den Mietzins für den Monat Januar bei der Schlichtungsbehörde einzahlen und einen Antrag auf Durchführung einer Schlichtungsverhandlung einreichen. Unschön war, dass die Schlichtungsstelle sich vorerst weigerte, den Mietzins entgegenzunehmen, da während der Feiertage die Gerichtskasse und die -kanzlei geschlossen seien. Dank des beherzten Engagements der Mieterschaft öffnete die Schlichtungsstelle die Gerichtskasse, sodass die rechtzeitige Einzahlung noch vor dem Jahresende möglich war.

Es kam, wie es kommen musste: Die Schlichtungsbehörde führte mit der Mieterschaft und dem Vermieter eine Schlichtungsverhandlung durch (Art. 259 i OR). Zum Glück war eine Einigung rasch möglich: Der Vermieter erklärte sich verbindlich bereit, den Schaden innert Wochenfrist zu beheben. Zudem wurde der hinterlegte Mietzins für den Monat Januar der Mieterschaft als Abgeltung für den gesetzlichen Mietzinsreduktionsanspruch für die Zeit der kaum bewohnbaren Wohnung (Art. 259 a Abs. 1 OR) herausgegeben.