

# Mängel bei Mietobjektrückgabe

Um den Mieter für Mängel an der Mietsache zur Rechenschaft zu ziehen, muss der Vermieter beweisen können, dass die Schäden tatsächlich vom Mieter verursacht wurden. Protokolle können ihm dabei helfen. Auf jeden Fall sind die Mängel rechtzeitig und formrichtig zu rügen, ansonsten die Ansprüche verwirken.

**BENJAMIN DÜRIG\***

**AUSGANGSLAGE.** Zieht der Mieter aus, so trifft der Vermieter nicht selten ein beschädigtes Mietobjekt an, sei es anlässlich der Wohnungsübergabe durch den Mieter, sei es nach einer Zwangsräumung. Um den Mieter für diese Schäden zur Verantwortung ziehen zu können, sind gewisse Regeln zu beachten.

**PRÜFUNGS- UND RÜGEPFLICHT.** Bei der Rückgabe der Mietsache muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt der Mieter dies, so verliert er seine Ansprüche, es sei denn, es handle sich um versteckte Mängel. Letztere muss er nach Entdeckung ebenfalls dem Mieter sofort melden, ansonsten auch diese Ansprüche verwirken (Art. 267a OR).

Unter Rückgabe der Mietsache ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem der Vermieter tatsächlich wieder über die Mietsache verfügen kann. Dies ist im Normalfall bei der Wohnungs- und Schlüsselübergabe der Fall. Die Anwesenheit des Mieters ist dafür aber nicht erforderlich. Es reicht, dass der Vermieter wieder im Besitz der Schlüssel ist.

Der Vermieter muss sofort bei Rückgabe die Mietsache prüfen und Mängel, welche er dem Mieter anlasten will, diesem mitteilen. Dafür reicht es nicht, dem Mieter einfach das Mängelprotokoll oder einen allfälligen amtlichen Befund zuzustellen. Vielmehr muss in einem Begleitschreiben ausdrücklich gesagt werden, ob und für welche Mängel der Ver-

mieter den Mieter zur Rechenschaft ziehen will. Nicht erforderlich ist hingegen in diesem Stadium die Bezifferung der Höhe der Schadensforderung.

Die Rüge muss unverzüglich erfolgen. Länger als zwei oder drei Tage sollte damit keinesfalls gewartet werden.

**» Wer Mängel an der Mietsache nicht sofort rügt, verliert sein Recht auf Schadenersatz.«**

Benjamin Dürig

**BEWEISLAST.** Der Vermieter, der den Mieter für Schäden an der Mietsache haftbar machen will, muss beweisen, dass der Mieter diese Mängel verursacht hat. Wichtig ist deshalb vor allem das vom Mieter unterzeichnete Antrittsprotokoll, in dem aufgeführt ist, in welchem Zustand die Wohnung bei Antritt des Mietverhältnisses war. Fehlt ein solches Protokoll, kann der Mieter nämlich einfach behaupten, die Mängel hätten schon vorher bestanden. Dann liegt es am Vermieter, das Gegenteil zu beweisen, was ihm in der Regel misslingen dürfte, da es seit 1. Juli 1990 keine gesetzliche Beweislastumkehr mehr gibt und überdies die rechtliche Zulässigkeit der vertraglichen Beweislastumkehr umstritten ist.

**INANSPRUCHNAHME DES MIETDEPOTS ZUR SCHADENSDECKUNG.** In der Regel wird der Vermieter das Mietdepot (Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR) in Anspruch nehmen wollen, um sich für die vom Mie-

ter verursachten Mängel schadlos zu halten. Kann er sich mit dem Mieter darüber nicht einigen, muss er innert Jahresfrist gegen den Mieter rechtlich vorgehen, ansonsten der Mieter das Depot selbstständig von der Bank herausverlangen kann! Um dies zu verhindern, muss der Vermieter den Mieter innerhalb eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses am Wohnsitz betreiben oder am Ort der gelegenen Mietsache verklagen.

**FAZIT.** Der Vermieter tut gut daran, bei Mietantritt ein ausführliches Antrittsprotokoll zu erstellen und vom Mieter unterschreiben zu lassen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss er die Mietsache sofort prüfen und dem Mieter im Sinne einer spezifizierten Mängelrüge unverzüglich und beweisbar mitteilen, für welche Schäden er ihn zur Rechenschaft ziehen will. Spätestens ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses muss er gegebenenfalls gegen den Mieter rechtlich vorgehen (Betreibung oder Klage), wenn er das Mietdepot zur Schadensdeckung in Anspruch nehmen möchte.



**\*BENJAMIN DÜRIG**

Benjamin Dürig arbeitet seit kurzem als Rechtsanwalt bei Froriep Renggli Rechtsanwälte in Zürich, nachdem er bisher im Kanton Bern bei SchaerPartners Rechtsanwälte angestellt war. Bevor er anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4 Jahren als Gerichtsschreiber an

einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war.

**WEITERE INFORMATIONEN**

finden Sie unter [www.froriep.com](http://www.froriep.com) (Navigation: Zürich).

**//// Alle Versicherungen unter einem Dach.**

Home In One – Die persönliche Lösung für Ihre gesamten Haushaltversicherungen. Sie wählen die Bausteine frei nach Bedarf: Privathaftpflicht-, Hausrat-, Gebäudeversicherung und und und... Sie bezahlen nur, was Sie wirklich benötigen. Und Sie profitieren zusätzlich von unserer kostenlosen Assistance für den Notfall.  
[www.vaudoise.ch](http://www.vaudoise.ch)



Schaut voraus.

# Zahlungsfristen vor Kündigung

Korrigendum: Die Mindestzahlungsfrist gemäss Art. 257d OR bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen beträgt 30 Tage. Die Redaktion beleuchtet die unterschiedlichen Mindestzahlungsfristen im Vorfeld einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstandes bei der Miete und nichtlandwirtschaftlichen Pacht.

THOMAS KASAHARA/RED.\*

**30 TAGE MINDESTZAHLUNGSFRIST.** Ist der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes mit der Zahlung von Mietzinsen und Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert Frist nicht, so kann dem Mieter mit einer (weiteren) Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden (Art. 257d OR).

**KORRIGENDUM.** Der Hinweis auf Seite 32 der Immobilien 12/2009 im Artikel «Kündigen wegen Zahlungsverzug» (Fallstricke im Mietrecht, 3. Teil) von Benjamin Dürig, Rechtsanwalt, wonach bei vermieteten Geschäftsräumen eine Mindestfrist von 60 Tagen einzuhalten sei, beruht leider auf einem redaktionellen Versehen.

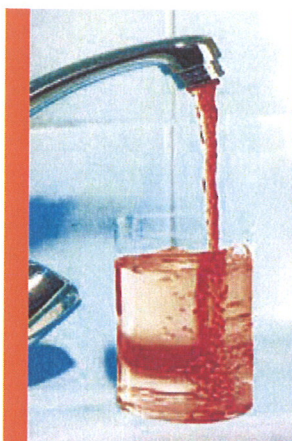
Im Mietrecht beträgt die - für die ausserordentliche Mahnung und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR erforderliche - Zahlungsfrist bei Wohn- und Geschäftsräumen immer mindestens 30 Tage (nicht 60 Tage). Sofern es sich nicht um Wohn- und Geschäftsräume oder damit zusammen mit diesen Räumen überlassene Sachen handelt (Art. 253b Absatz 1 OR in Verbindung mit Art. 1 VMWG), beträgt die Mindestzahlungsfrist 10 Tage.

Bei der nichtlandwirtschaftlichen Pacht hingegen ist eine 60-tägige ausserordentliche Zahlungs-/Kündigungsandrohungsfrist einzuhalten (Art. 282 Absatz 1 OR). Die nebenstehende Übersicht verdeutlicht die Unterschiede.

## ÜBERSICHT

Mindestzahlungsfristen im Vorfeld einer ausserordentlichen Kündigung

	Miete		nicht landwirtschaftliche Pacht	
Rechtsgrundlage	Mietrecht Art. 253-274g OR		nicht landwirtschaftl. Pachtrecht Art. 275-304 OR	
Vertragsobjekte	Wohn- und Geschäftsräume	andere Mietobjekte	Wohn- und Geschäftsräume	andere nicht landwirtschaftl. Pachtobjekte
ausserordentliches Kündigungsprozedere bei Zahlungsrückstand				
<b>Phase 1</b> Schriftliche Mahnung / Kündigungsandrohung				
Mindest-Zahlungsfrist	30 Tage (OR 257d Abs. 1)	10 Tage (OR 257d Abs. 1)	60 Tage (OR 282 Abs. 1)	60 Tage (OR 282 Abs. 1)
<b>Phase 2</b> Mindest-Kündigungsfrist für ausserordentliche Kündigung	30 Tage auf Ende eines Monats (OR 257d Abs. 2)	fristlos (OR 257d Abs. 2)	30 Tage auf Ende eines Monats (OR 282 Abs. 2)	fristlos (OR 282 Abs. 2)



## Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser
- umweltfreundlich
- ISO-Zertifiziert
- über 25 Jahre
- Lebensdauer



...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!

**LT Lining Tech**  
**Die Nr. 1**  
für Rohr-Innensanierung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Bern: Telefon 031 972 02 32  
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00  
Büro Tessin: Telefon 091 859 26 64

[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)