

# NEWSLETTER

## NOVEMBER 2016

Autoren: André Bloch, Mauro Loosli und Sonja Stark-Traber



Rechtsprechung zum Mietrecht

## Informationsobliegenheit des Vermieters bei Beseitigung eines Mangels; Zeitpunkt einer Mietzinsherabsetzungserklärung des Mieters

Das Bundesgericht hat sich in zwei mietrechtlichen Entscheiden einerseits zur Frage geäussert, unter welchen Voraussetzungen den Vermieter eine Obliegenheit trifft, den Mieter über eine erfolgte Mangelbeseitigung zu informieren; andererseits klärte es die Frage, bis wann ein Mieter eine Minderung des Mietzinses wegen Mängeln geltend machen kann.

In zwei am 11. August 2016 ergangenen mietrechtlichen Entscheiden (4A\_647/2015 und 4A\_649/2015; zur amtlichen Publikation vorgesehen), deren Verfahren vereinigt wurden, hatte sich das Bundesgericht einerseits mit der Frage auseinandergesetzt, ob und wann den Vermieter bei Beseitigung des Mangels am Mietobjekt eine Obliegenheit trifft, den Mieter über die Mangelbeseitigung zu informieren; andererseits präzisierte es seine Rechtsprechung mit Bezug auf die Frage, bis wann ein Mieter eine Mietzinsherabsetzungserklärung tätigen kann.

Im konkreten Fall hatten die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses erhebliche Staubablagerungen in den Räumen beanstandet. Aus diesem Grund verliessen sie die Wohnung und setzten dem Vermieter schriftlich eine Frist zur Mangelbehebung, wobei sie gleichzeitig für den Unterlassungsfall ihre fristlose Kündigung androhten. Nachdem sie innert der gesetzten Frist vom Vermieter keine Meldung über eine allfällige Mangelbehebung erhalten hatten, kündigten sie wie angedroht das Mietverhältnis fristlos.

In der Folge strengten sowohl der Vermieter wie die Mieter gerichtliche Verfahren an: Der Vermieter machte geltend, die fristlose Kündigung sei zu Unrecht erfolgt,

weil er den Mangel innert der gesetzten Frist behoben habe. Er forderte die Bezahlung von Mietzinsen über den Zeitpunkt der fristlosen Kündigung hinaus bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist. Die Mieter ihrerseits machten nach Beendigung des Mietvertrages eine Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln im Umfang von 100% für die Periode von der Geltendmachung des Mangels bis zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses geltend und forderten dementsprechend die Rückerstattung bezahlter Mietzinse.

**In dem vom Vermieter angestregten Verfahren** war umstritten, ob der Vermieter den Mangel innert angemessener Frist beseitigt hatte resp. insbesondere, ob den Vermieter im konkreten Fall eine Obliegenheit traf, die Mieter über die Mangelbeseitigung rechtzeitig – das heisst innert der von den Mietern gesetzten Frist – in Kenntnis zu setzen (was im vorliegenden Fall nicht geschehen war). Gemäss Art. 259b lit. a OR kann der Mieter, wenn der Vermieter einen Mangel kennt und ihn innert angemessener Frist nicht beseitigt, das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit der unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt.

Das Bundesgericht bejahte im vorliegenden Fall eine Obliegenheit des Vermieters, bei Beseitigung des Mangels den Mieter hierüber zu informieren. Wenn Mieter infolge eines gesundheitsschädigenden Mangels die Wohnung berechtigterweise verlassen, nehmen sie ihr vertragliches Gebrauchsrecht nicht mehr wahr. Demgegenüber ist es der Vermieter, der sich – wenn er sich pflichtgemäss um die Mangelbeseitigung bemüht – in der Wohnung aufhält und den Stand der Mangelhebungsarbeiten sowie den aktuellen Zustand der Wohnung kennt. Sofern der Vermieter weiss, dass die Mieter die Wohnung verlassen haben, besteht gestützt auf Treu und Glauben eine Informationsobliegenheit des Vermieters, sie über den Wegfall des Mangels zu orientieren, damit sie wieder in die Wohnung zurückkehren und ihr Gebrauchsrecht ausüben können. Kommt der Vermieter dieser Obliegenheit nicht nach, dürfen Mieter vorbehältlich einer anderweitig erlangten Kenntnis vom Wegfall des Mangels von dessen Fortbestand aus- und entsprechend vorgehen.

Da der Vermieter im vorliegenden Fall seiner Informationsobliegenheit nicht nachgekommen war und im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung erfüllt waren, schützte das Bundesgericht die von den Mietern getätigte fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

**In dem von den Mietern angestregten Verfahren** hatte das Bundesgericht zu prüfen, bis wann eine Mietzinsherabsetzungserklärung spätestens abzugeben ist. Namentlich stellte sich die Frage, ob eine solche Erklärung auch nach Vertragsbeendigung abgegeben werden kann. Im vorliegenden Fall hatten die Mieter die Mietzinsherabsetzung erst nach Aussprechung der fristlosen Kündigung im Rahmen des Schlichtungsverfahrens erstmals geltend gemacht.

Das Bundesgericht verwies auf den für diese Frage massgeblichen Art. 259d OR. Demnach kann der Mieter, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum voraus-

gesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird, vom Vermieter verlangen, dass der Mietzins bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabgesetzt wird. Aus dem fraglichen Gesetzesartikel ergibt sich die Dauer, für welche eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt werden kann: Sie beginnt mit der Kenntnis des Mangels durch den Vermieter und endet mit der Behebung des Mangels. Weiter ergibt sich aus dem fraglichen Gesetzesartikel, dass für eine Mietzinsherabsetzung eine entsprechende Erklärung des Mieters notwendig ist. Das Bundesgericht hatte bereits früher entschieden, dass eine solche Erklärung das Mass der Herabsetzung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht nennen und einen konkreten Bezug zu den beanstandeten Mängeln angeben muss, andernfalls sie unwirksam ist.

Bis zu welchem Zeitpunkt eine solche Erklärung auf Herabsetzung des Mietzinses gegenüber dem Vermieter spätestens abzugeben ist, ergibt sich aus dem genannten Gesetzesartikel hingegen nicht. Das Bundesgericht hielt dafür, der Normzweck der Bestimmung von Art. 259d OR bestehe darin, das durch einen Mangel am Mietobjekt entstandene Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch entsprechende Reduktion des Mietzinses auszugleichen. Dieser Normzweck verlange nicht nach einer zeitlichen Beschränkung für die Abgabe der Erklärung. Dem Interesse des Vermieters, nicht während unbestimmter Zeit mit Ansprüchen konfrontiert zu werden, werde mit der Rechtsverwirkung gestützt auf Art. 2 ZGB (Gebot des Handelns nach Treu und Glauben) sowie den allgemeinen Verjährungsfristen (im vorliegenden Fall fünf Jahre) genügend Rechnung getragen.

Gestützt auf diese Erwägungen gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Mietzinsherabsetzungserklärung mit rückwirkender Wirkung auch noch abgegeben werden kann, nachdem der Mangel behoben oder der Vertrag beendet worden sei.

## KOMMENTAR

Die vorliegenden Entscheide des Bundesgerichts bringen sowohl für den Vermieter, welcher eine Mängelbehebung vornimmt, wie auch für den Mieter, welcher eine Mietzinsherabsetzung zufolge Mängeln am Mietobjekt geltend machen will, gewichtige Klärungen:

Ein **Vermieter**, welcher vom Mieter über einen Mangel in Kenntnis gesetzt wird und welchem eine angemessene Frist zur Mangelbehebung gesetzt wird, tut gut daran, den Mieter über eine getätigte Mangelbehebung schriftlich in Kenntnis zu setzen; dies zumindest in denjenigen Fällen, in welchen der Mieter infolge des Mangels das Mietobjekt nicht benutzen kann und

daher aus diesem – oder einem anderen – Grund damit gerechnet werden muss, dass der Mieter von der Mangelbehebung durch den Vermieter keine Kenntnis erlangt. Andernfalls riskiert der Vermieter bei schwerwiegenden Mängeln, dass der Mieter trotz Mängelbehebung das Mietverhältnis fristlos kündigt und eine solche Kündigung später von den Gerichten geschützt wird.

Umgekehrt kann ein **Mieter** eine Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses mit rückwirkender Wirkung geltend machen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass der Mieter so rasch als möglich nach Entdeckung des Mangels den Vermieter über den Mangel in Kenntnis setzen muss. Denn für den Beginn der Dauer, für welche eine Mietzinsherabsetzung geltend gemacht werden kann, wird auf die Kenntnis des Mangels durch den Vermieter abgestellt.

Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine Rechtsauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Für eine persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei Suter Howald Rechtsanwälte oder an eine der folgenden Personen:

---



**Dr. André Bloch**

Partner

[andre.bloch@suterhowald.ch](mailto:andre.bloch@suterhowald.ch)

---



**Dr. Mauro Loosli**

Partner

[mauro.loosli@suterhowald.ch](mailto:mauro.loosli@suterhowald.ch)

---



**Sonja Stark-Traber, LL.M.**

Senior Associate

[sonja.stark@suterhowald.ch](mailto:sonja.stark@suterhowald.ch)

---