

Gerichtsentscheide bezüglich Mietzinsherabsetzungen bei Mängeln am Mietobjekt

Entscheid	Datum	Thematik	kurze Zusammenfassung	Herabsetzung
OGer AG VZ.2022.36	12.10.2023	Defekter Warenlift	Der Warenlift der gemieteten Geschäftsräumlichkeiten war defekt.	5 %
OGer SO ZKBES.2022.26	27.05.2022	Fehlen vertraglicher zugesicherter Eigenschaft	Fehlens des vertraglich vereinbarten Minergie-Standards	10 %
OGer ZH NG210006-O/U	27.07.2021	Sanierungsarbeiten Fenster	Die Sanierungsarbeiten an den Fenstern der gemieteten Ateliers führten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung der Räume als Tonstudio und Unterrichtsraum. Gerätschaften konnten nicht genutzt werden, spontane Raumwechsel waren notwendig, und CD-Aufnahmen mussten abgesagt werden.	30 %
OGer ZH NG170013-O/U	25.01.2018	Feuchtigkeit und baufällige Balkone	Feuchtigkeit und Einsturzgefahr der Badezimmerdecke	Parterre: 30 % 1. OG: 20 %
			Feuchtigkeit im Treppenhaus	Parterre: 5 % 1. OG: 5 %
			Baufällige Balkone	1. OG: 8 % 2. OG: 8 %
BGer 4A_132/2017, 4A_140/2017	25.09.2017	Verhalten Mitmieter	Beschimpfungen, Drohungen und Angriffe durch einen anderen Hausbewohner (die vom Mangel betroffene Mieterschaft führte ein Friseursalon. Der Mangel führte auch zum Rückgang Kundschaft).	30 %
BGer 4A_577/2016, 4A_581/2016	25.04.2017	Innentemperatur	Der Mieter einer Wohnung darf mit einer Innentemperatur von 20 – 21 Grad (Minergie 19 – 20 Grad) rechnen. Wird die Wohnung 23 – 25 Grad warm, liegt ein Mangel vor, der zu einer Mietzinsherabsetzung in der Höhe von bis zu 7,5 % berechtigt.	7,5 %
BGer 4A_333/2015	27.01.2016	Feuchtigkeit	Schimmelpilzbildung an Wandanschlüssen, Feuchtigkeit in den Kellerräumen, Wasseransammlungen um die ehemalige Bodenöffnung im Untergeschoss, Farb- und Verputzabplatzungen in mehreren Räumen, Undichtigkeit der Fensteranschlüssen.	17,65 %

Gerichtsentscheide bezüglich Mietzinsherabsetzungen bei Mängeln am Mietobjekt

Entscheid	Datum	Thematik	Kurze Zusammenfassung	Herabsetzung
KGer BL 410 15 142	10.10.2015	Sanierung der Mietwohnung	Für die diversen Mängel wurde eine Herabsetzung von einem Monatsmietzins, d.h. 100 %, gewährt; folgendermassen aufgeteilt Entzug der Küche und des Badezimmers Verzögerung bei den Bauarbeiten Ungenügende Information über Bauarbeiten Lärm- und Schmutzimmissionen innerhalb der Wohnung Lärm- und Schmutzimmissionen ausserhalb der Wohnung Stromunterbrüche und mangelnde Beheizbarkeit Mangelhafte Reinigung	45 % 5 % 5 % 20 % 10 % 5 % 10 %
BGer 4C.11/2006	01.05.2006	Diverse Mängel	Abblätternde Farbe am Balkon, Lärmbelästigung durch hellhörige Bauweise und Nichteinhaltung der Ruhezeiten, Wasseransammlungen in der Tiefgarage, die durch nasse Fahrzeuge verursacht wurden.	5 % (je für Wohnung und für Garage)
BGer 4C.2019/2005	24.10.2005	Abbruch und Neubau eines Nachbargebäudes	Durch den Abbruch und den Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes einer Überbauung in Genf wurde der Betrieb einer Stellenvermittlungsfirma durch Erschütterungen und Lärm stark gestört.	60 %
BGer 4C.387/2004	17.03.2005	Erhöhte Temperatur	Fehlende Sonnenschutzvorrichtung	8 %
BGer 4C.39/2003	23.04.2003	Umbau	In der Mietliegenschaft und im benachbarten Gebäude wurden Renovationsarbeiten durchgeführt, die Lärm, Staub und Schmutz verursachten. Die Mieter mussten ihre 5,5-Zimmerwohnung dadurch sehr häufig reinigen.	15 %
BGer 4C.65/2002	31.05.2002	Schlafstörung durch Heizungsgeräusche	In einer 3-Zimmerwohnung in Genf gingen von der Heizung Geräusche aus, die der Mieterin den Schlaf raubten.	15 %
BGer 4C.291/2000	11.04.2001	Heizung	Störungen durch Geräusche der Heizung, verbunden mit Schwierigkeiten bei der Temperaturregulierung.	10 %
CJ GE	1.12.2000	Ungenügende Heizung	Beim Mietobjekt handelte es sich um eine Wohnung in Genf. Während dreier Jahre betrug die Raumtemperatur in den Monaten Oktober bis Mai zwischen 16 und 20 Grad.	20 %

Gerichtsentscheide bezüglich Mietzinsherabsetzungen bei Mängeln am Mietobjekt

Entscheid	Datum	Thematik	kurze Zusammenfassung	Herabsetzung
OGer BL BJM 2000 141	2.03.1999	Schimmelpilz	Beim Mietobjekt handelte es sich um eine 4,5-Zimmerwohnung in Arlesheim. In einem Zimmer, das vorwiegend als Kinderzimmer hätte benützt werden sollen, bildete sich in einer Ecke Schimmelpilz. Ein Verschulden der Mieter war nicht nachgewiesen.	10 %
MietGer ZH ZMP 1/97 Nr. 3	16.12.1996	Bautätigkeit in der Nachbarschaft	Beim Mietobjekt handelte es sich um eine 4-Zimmerwohnung in Zürich. In deren unmittelbarer Nachbarschaft wurde während acht Monaten in einer Hinterhofsituation ein Neubau errichtet. Dabei kamen u. a. Krane, Bulldozer, Bagger, Zementmischer und Motorsägen zum Einsatz. Die Auswirkungen waren auch bei geschlossenen Fenstern hörbar. Der Balkon der Wohnung war unbenützbar. Gearbeitet wurde von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr, wobei die Mittagsruhe oft nicht vollständig eingehalten wurde.	8,33 %
MietGer ZH ZMP 1/94 Nr. 5	14.10.1993	Entzug des Kellers	Beim Mietobjekt handelte es sich um einen Kleiderladen (der gehobenen Art) in Zürich. Der Vermieter hatte die Schlösser zu den Kellerräumlichkeiten ausgewechselt. Der Keller machte etwa 8 % der Fläche des gesamten Mietobjekts aus.	5 %
CJ GE	9.12.1985	Ersatz des Parketts nach Wasserschaden	In einer 2-Zimmerwohnung in Genf trat ein Wasserschaden auf. Der Parkettboden musste ersetzt werden. Während der Dauer der Arbeiten wurden die Möbel im Schlafzimmer eingelagert.	50 %

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dieser Inhalt und die zur Verfügung gestellten Unterlagen als allgemeine Rechtsauskunft zu werten sind. Sie ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. Die Mobiliar und die Protekta lehnen jegliche Haftung im Zusammenhang mit dem Inhalt dieses Beitrags ab.