Mietzinsherabsetzung bei Mängel

Herabsetzung in %

0 %	5 bis 99 %	100 %
Mietsache hat keinen Mangel, d.h. sie ist gebrauchstauglich und verfügt über alle zugesicherten Eigenschaften	Mietsache ist nicht in einem vertragsgemässen Zustand, wobei sich die **Höhe der Herabsetzung** bestimmt nach a) Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit b) Beeinträchtigung infolge fehlenden/mangelhaften zugesicherten Eigenschaften	Der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache ist ausgeschlossen.
Mietsache hat nur kleine Mängel, welche der Mieter selber zu beheben hat (vgl. OR 259)	sog. **relative Methode** zur Bestimmung der Herabsetzung: 1) Bestimmung des Verhältnis des objektiven Wertes der mängelfreien Mietsache zum objektiven Wert der mangelbehafteten Mietsache 2) Herabsetzung des Nettomietzins in diesem Verhältnis	Mietobjekt ist unbewohnbar oder vertragsgemässe Nutzung ist unmöglich.
Mängel sind auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen	Massstab ist immer der **objektive vertragsgemässe Gebrauch**, welcher sich zusammensetzt aus: - vorausgesetztem Gebrauch der Mietsache - Zusicherung von bestimmten Eigenschaften der Mietsache	
Vermieter hat keine Kenntnis vom Mangel	**Mögliche (objektive) Kriterien:** - Nichtbenutzbarkeit eines abgegrenzten Teils der Mietsache → Herabsetzung entsprechend dem Verhältnis von benutzbaren und unbenutzbaren Teilen (evtl. mit stärkerer Gewichtung für „wichtige" Räume) - Über- oder Unterschreiten von technischen oder behördlichen Regeln (z.B. SIA-Grenzwerte, offizielle Ruhezeiten auf Baustellen, etc.) können nicht direkt angewendet werden, können aber zur Beurteilung des vertragsgemässen Zustandes hinzugezogen werden - Umsatz- oder Gewinneinbussen bei Geschäftsräumen sind massgebend, wenn sie auf den fehlenden vertragsgemässen Zustand zurückzuführen sind - fehlende Umsatz- oder Gewinneinbussen führen nicht zum Ausschluss der Herabsetzung - Störung durch öffentliche Werke oder Nachbarn (d.h. Vermieter hat nur beschränkt oder gar nicht die Möglichkeit den Mangel zu beheben) berechtigen auch zur Herabsetzung - persönliche Umstände beim Mieter (z.B. Alter, Invalidität, Hobbies, etc.) sind nur zu berücksichtigen, wenn sie ausdrücklich oder konkludent Eingang in die mietvertragliche Regelung gefunden haben	
Mieter verlangt nicht bis spätestens zur Beendigung des Miet-verhältnisses, die Herabsetzung		

© 2009 Verlag LawMedia AG