



Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Wil

Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse, Marktgasse 58, 9500 Wil

Merkblatt Mängel - Mietzinshinterlegung

Art. 259a OR

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsmässigen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter

- a. den Mangel beseitigt;
- b. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;
- c. Schadenersatz leistet;
- d. den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt

Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen.

Mietzinshinterlegung Vorgehen

Art. 259 g OR

Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, hinterlegt. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

- Unabhängig von der Schlichtungsbehörde befindet sich die Mietzinshinterlegungsstelle in der jeweiligen Wohnsitzgemeinde bzw. **Gemeinde wo sich das Mietobjekt befindet**. Betreffend Bank bzw. Konto Nr. ist die zuständige Gemeinde direkt anzufragen.
- ***Der Mietzins muss vertragsgemäss hinterlegt werden. In der Regel im Voraus, spätestens am Monatsersten.***

Werden diese Punkte nicht beachtet, führt dies zu einem Formfehler und die Mietzinse müssen dem Vermieter ausbezahlt werden.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend macht.

- Das Begehren sollte beinhalten:
 - Genaue Bezeichnung der Parteien (Mieter – Vermieter)
 - Bezeichnung der Mängel
 - Forderung des Mieters (Beseitigung / Mietzinsreduktion / Schadenersatz / etc.)
 - Kopie Mietvertrag
 - Kopie vorausgegangener Korrespondenz

Hilfreiche Hinweise finden Sie auch auf folgender Homepage: www.mietrecht.ch