



Mietzinshinterlegung (Art. 259g OR)

Leidet die Mietsache an einem Mangel, welcher die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch zumindest beeinträchtigt, kann einerseits eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt, andererseits aber auch der künftige Mietzins hinterlegt werden. Voraussetzung für die Hinterlegung ist allerdings, dass der Mangel noch besteht, dass kein vollwertiger Ersatz zur Verfügung steht und dass der Mangel behebbar ist. Die Hinterlegung ist ein Rechtsbehelf zur Durchsetzung eines *Mängelbeseitigungsanspruches* gemäss Art. 259b OR. Die amtliche Hinterlegung des Mietzinses ist primär dazu da, die Beseitigung von *bestehenden* Mängeln/Beeinträchtigungen voranzutreiben.

Dabei sind **folgende Punkte zu beachten** und der Vermieterschaft mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen:

- a) Die Vermieterschaft ist auf den Mangel **aufmerksam zu machen**.
- b) Die Vermieterschaft ist aufzufordern, den **Mangel zu beheben**.
- c) Zur Mängelbehebung ist der Vermieterschaft eine **angemessene Frist** zu setzen (dabei ist die Frist zur Mängelbehebung durch den/die Mieter/in frei wählbar, muss aber in Bezug auf die nötigen Reparaturen realistisch bzw. angemessen sein). Angemessen heisst, die Frist muss für die fachgerechte Behebung des Mangels reichen.
- d) Zudem muss der Vermieterschaft die **Mietzinshinterlegung angedroht** werden, für den Fall, dass die Mängel innert Frist nicht behoben würden.

Wird der Mangel durch die Vermieterschaft innert der gesetzten Frist nicht behoben, kann der/die Mieter/in den *künftigen* Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsstelle hinterlegen. Die Frist sollte man so setzen, dass nach Ablauf noch Zeit bleibt, die nächste, noch nicht fällige Miete zu hinterlegen. **Der Mietzins muss hinterlegt werden, bevor er fällig wird.** Die Hinterlegung ist der Vermieterschaft durch den/die Mieter/in anzuzeigen. Die gültig hinterlegten Mietzinse gelten als bezahlt, so dass der/die Mieter/in nicht in Zahlungsverzug gerät. Solange der Mangel nicht behoben ist, können die künftigen Mietzinse inklusive Nebenkosten weiterhin hinterlegt werden. Der/die Mieter/in muss die Vermieterschaft möglichst zeitgleich über jede erfolgte Mietzinshinterlegung (eingeschriebener Brief) informieren.

Nach der Hinterlegung des ersten Mietzinses haben der/die Mieter/in **30 Tage** Zeit, die Forderungen schriftlich bei der Schlichtungsbehörde geltend zu machen (Klage auf Behebung des Mangels, Mietzinsreduktion, Schadenersatz etc.). **Wichtig:** Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist wird der/die hinterlegte/n Mietzins/e an die Vermieterschaft ausbezahlt.

Zahlungsdetails Hinterlegungskonto Schlichtungsstelle für Miete und nicht landwirtschaftliche Pacht Appenzell Ausserrhoden:

Konto Nr: IBAN: CH91 0025 4254 6553 6013 K (UBS Switzerland AG, St. Gallen, Schweiz)
Begünstigter: Kanton Appenzell Ausserrhoden, Amt für Finanzen, Obstmarkt 3, 9100 Herisau
Ihre Angaben: Name Mieter, Adresse, Monat Mietzins und Name Vermieter, Adresse