



## 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.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten und dem Vermieter am besten mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen:

- a) Der Vermieter ist auf den Mangel **aufmerksam zu machen**.
- b) Der Vermieter ist aufzufordern, den **Mangel zu beheben**.
- c) Zur Mängelbehebung ist dem Vermieter eine **angemessene Frist** zu setzen (Die Frist ist durch den Mieter frei wählbar, muss aber in Bezug auf die nötigen Reparaturen realistisch sein).
- d) Zudem muss dem Vermieter die **Mietzinshinterlegung angedroht** werden, für den Fall, dass die Mängel innert Frist nicht behoben werden.

Wird der Mangel vom Vermieter innert der gesetzten Frist nicht behoben, kann der Mieter den **künftigen** Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsstelle hinterlegen. Die Hinterlegung ist dem Vermieter durch den Mieter anzuzeigen.

Zahlungsdetails zu Gunsten der Schlichtungsstelle für Miete und nicht landwirtschaftliche Pacht:

### Zahlungen per online-banking:

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  
Angaben: Name Mieter, Adresse, Monat Mietzins und Name Vermieter, Adresse

### Zahlungen am Postschalter:

Wir bitten Sie, uns unter der oben erwähnten Telefonnummer zu kontaktieren.

Die gültig hinterlegten Mietzinse gelten als bezahlt, so dass der Mieter nicht in Zahlungsverzug gerät.

Der Mieter ist beweispflichtig und muss innert **30 Tagen** seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses seine Ansprüche bei der Schlichtungsstelle geltend machen (das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist kostenlos). Eine *Kopie des Mietvertrages* und allfälliger weiterer Beweisunterlagen ist dem Begehren beizulegen.

Unterlässt der Mieter die Geltendmachung innert dieser Frist, muss die Schlichtungsstelle den hinterlegten Mietzins an den Vermieter auszahlen.