

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 211.1/13_2021

Lausanne, 3. Mai 2021

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 23. März 2021 ([4A 571/2020](#))

Hinterlegung des Mietzinses

Bei Mängeln an Wohn- oder Geschäftsräumen kann der Mieter nur künftige Mietzinsen mit der Wirkung einer Bezahlung gegenüber dem Vermieter hinterlegen. Wer Mietzinsen hinterlegt, die bereits zu zahlen (fällig) gewesen wären, riskiert eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Das Bundesgericht weist die Beschwerde einer Mieterin gegen den Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt ab.

Eine Mieterin in der Stadt Basel hatte im September 2018 von der Vermieterin die Behebung von Mängeln an dem von ihr gemieteten Lagerraum verlangt. Für den Fall, dass die Mängel nicht behoben würden, drohte sie ihrer Vermieterin die Hinterlegung der Mietzinsen bei der Schlichtungsstelle an. Nachdem die Mängel nicht behoben wurden, zahlte die Mieterin keine Miete mehr. Sie hinterlegte die Miete für Oktober und November erst bei der Schlichtungsstelle, nachdem bereits die Novembermiete fällig geworden und sie von der Vermieterin gemahnt worden war. Im Dezember kündigte die Vermieterin nach Fristablauf das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstandes. Das Zivilgericht Basel-Stadt wies die Mieterin 2020 an, den Lagerraum zu räumen. Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt bestätigte den Entscheid.

Das Bundesgericht weist die Beschwerde der Mieterin ab. Bei einem Mangel an gemieteten unbeweglichen Sachen wie Wohn- oder Geschäftsräumen kann der Mieter den Mietzins bei der zuständigen Stelle hinterlegen. Zuvor muss der Mieter dem Vermieter schriftlich eine Frist zur Behebung des Mangels ansetzen und ihm die Hinterlegung androhen.

Die Hinterlegung muss zudem angekündigt werden. Noch nicht geklärt hat das Bundesgericht bisher die Frage, ob auch ein bereits fälliger Mietzins (der also vom Mieter bereits zu zahlen gewesen wäre), mit der Wirkung einer Bezahlung gegenüber dem Vermieter hinterlegt werden kann. Es kommt aufgrund einer Auslegung zum Schluss, dass dies nicht der Fall ist. Vielmehr können mit der Wirkung einer Bezahlung nur künftige Mietzinsen hinterlegt werden. Im konkreten Fall erfüllte die Mieterin diese Voraussetzung nicht, womit die Mieten durch die Hinterlegung nicht als bezahlt gelten. Da die hinterlegten Mietzinsen auch nicht innert der gestellten Zahlungsfrist an die Vermieterin weitergeleitet bzw. dieser anderweitig direkt bezahlt wurden, ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 3. Mai 2021 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung* > *Rechtsprechung (gratis)* > *Weitere Urteile ab 2000* > [4A_571/2020](#) eingeben.