

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.06.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
044 362 42 40  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
enrico.magro@svw.ch

# Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt

In diesem Heft werden verschiedene Neu- und Ersatzneubauten von Genossenschaften vorgestellt. Im Kleinen finden oft viele weitere Erneuerungen statt, die über die bauende Genossenschaft hinaus kaum Beachtung finden. In der Beratungstätigkeit des SVW-Rechtsdienstes nehmen solche kleineren Umbau- und Renovationsarbeiten allerdings mehr Zeit in Anspruch als Grossprojekte. Zu Diskussionen führen dabei nicht nur die von der Genossenschaft geplanten Arbeiten, sondern auch Änderungen, die von Mietern in «Eigenregie» ausgeführt werden.

**ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH DIE GENOSSENSCHAFT.** Das Thema «Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt durch die Vermieterin» wird in Art. 260 OR geregelt. Das Gesetz schreibt dort im Grundsatz vor, dass die Vermieterin Arbeiten am Mietobjekt vornehmen darf. Die Frage, ob der Mieter von der Vermieterin eine bestimmte Erneuerung oder Änderung am Mietobjekt – auch gegen den Willen der Vermieterin – einfordern kann und die Vermieterin die geforderten Arbeiten ausführen muss, wird in dieser Bestimmung hingegen nicht geregelt, sondern in Art. 256 Abs. 1 OR beantwortet. Dieser verpflichtet die Vermieterin, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

Dies bedeutet, dass der Mieter von der Vermieterin dann gewisse Arbeiten einfordern kann, wenn das Mietobjekt den Tauglichkeitsanforderungen nicht mehr genügt. Diese Definition lässt einen erheblichen Spielraum offen. Sicher ist, dass die Tatsache allein, dass ein Gegenstand in der Wohnung (zum Beispiel der Kühlschrank oder die Badewanne) alt ist oder gemäss Lebensdauertabelle<sup>1</sup> als amortisiert gilt, noch keine Schlussfolgerung über Erneuerungspflichten zulässt. Auch alte Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel eine zehnjährige Tapete) können durchaus den heutigen Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit genügen. Hingegen besteht sicherlich dann eine Erneuerungspflicht, wenn das Mietobjekt oder Teile davon gänzlich unbenutzbar geworden sind, etwa wenn der Lift defekt ist.

**WAS IST ZUMUTBAR?** Hat sich die Vermieterin für die Durchführung gewisser Unterhaltsarbeiten entschieden, so besteht auf Seiten der Mieter grundsätzlich die Pflicht, die beabsichtigten Arbeiten zu dulden (Art. 257h OR). Bei reinen Unterhaltsarbeiten ist dies immer der Fall, da die Genossenschaft damit ja ihrer vertraglichen Verpflichtung nachkommt. In Ausnahmefällen muss der Mieter jedoch gewisse Umbauarbeiten nicht akzeptieren.<sup>2</sup> Dies ist dann der Fall, wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt wurde (Art. 260 Abs. 1 OR) oder wenn die Arbeiten für den Mieter nicht zumutbar sind (Art. 260 Abs. 1 OR).

Der Begriff der Zumutbarkeit bezieht sich auf das Mass der Umtriebe, die der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses erdulden muss. Denn er hat während des gesamten Mietverhältnisses Anspruch auf eine möglichst ungestörte Benutzung der Mietsache. Änderungen am Mietobjekt sollen deshalb die Ausnahme bilden und ein Bewohnen des Mietobjektes nicht verunmöglichen. Angesichts der offenen Formulierung ist die Beurteilung der Zumutbarkeit grundsätzlich der Rechtsprechung überlassen. Es wird dabei aber weder auf die subjektiven Empfindungen des Mieters noch auf diejenigen der Vermieterin abgestellt, sondern es kommt einzig darauf an, was ein vernünftiger Mensch unter den gegebenen Umständen als zumutbar erachtet. Gewichtet werden die Dauer und der Umfang der Arbeiten, die Nützlichkeit der Arbeiten für den Mieter, die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses (in langjährigen Mietverhältnissen muss einmal renoviert werden können) sowie die zukünftige Dauer des Mietverhältnisses, die Auswirkungen auf den Mietzins und die Dringlichkeit der Unterhalts- oder Renovationsarbeiten.

**FRÜHZEITIG INFORMIEREN.** Das Gesetz sieht wie bereits erwähnt vor, dass bei gekündigtem Mietverhältnis der Mieter keine Arbeiten mehr akzeptieren muss: Er soll nicht genötigt werden, Beeinträchtigungen der Wohnqualität für Arbeiten zu erdulden, die ihm nicht mehr zugute kommen. Diese Bestimmung ►



gibt in der Praxis zu wenig Fragen Anlass, ist aber insofern zu beachten, als bei geplanten Renovationen Kündigungen und erstreckte Kündigungsverhältnisse den Arbeiten entgegenstehen können. Mit einer frühzeitigen Information gibt man dem Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin und damit vor Beginn der Arbeiten zu kündigen.<sup>3</sup>

Für Baugenossenschaften, die Erneuerungen oder Änderungen planen, gelten deshalb folgende Empfehlungen:

- Betroffene Mieter frühzeitig und so umfassend wie möglich informieren.
- Erneuerungen und Änderungen so schonend wie möglich ausführen, das heisst die Arbeiten möglichst effizient organisieren.

**ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER/GENOSSENSCHAFTER.** Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter regelt das Gesetz in Art. 260a OR. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

- 1 *Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.*
- 2 *Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.*
- 3 *Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.*

Grundvoraussetzung, damit der Mieter Arbeiten in der Wohnung vornehmen darf, ist somit die schriftliche Einwilligung der Vermieterin. Eine mündliche Zusage hat keine entsprechende Rechtswirkung. Liegt die schriftliche

Zustimmung vor, muss die Vermieterin bei Auszug des Mieters das Mietobjekt mit den Veränderungen übernehmen. Die Vermieterin kann sich indes von einer solchen Übernahmeverpflichtung befreien, indem sie sich den Rückbau in der Vereinbarung schriftlich vorbehält. Bevor mit grösseren Bauvorhaben innerhalb der Wohnung begonnen wird, ist es zudem ratsam, vom Mieter eine Sicherheit (zum Beispiel eine Bankgarantie) zu verlangen, um allfälligen Bauhandwerkerpfandrechten vorzubeugen. Mit der schriftlichen Zustimmung können dem Mieter auch Auflagen gemacht werden, wie der Umbau zu erfolgen hat (zum Beispiel Beizug von Fachwerkern, Abnahme durch die Genossenschaft usw.).

**DIE FRAGE DER ENTSCHÄDIGUNG.** Damit der Mieter bei Auszug eine Entschädigung von der Vermieterin geltend machen kann, sind folgende Voraussetzungen notwendig:

- Die Vermieterin hat ihre schriftliche Zustimmung für die Mieterausbauten im Sinne von Art. 260a Abs. 1 OR erteilt.
- Dank den Arbeiten des Mieters liegt beim Auszug ein erheblicher Mehrwert für die Vermieterin vor.
- Die Vermieterin und der Mieter haben sich im Rahmen der Bewilligungserteilung oder danach über die Entschädigungsfrage geeinigt.

Der letzte Punkt bedeutet, dass die Vermieterin auch bei einer schriftlichen Bewilligung von Änderungen vorsehen kann, dass ein allenfalls beim Auszug noch vorhandener Mehrwert am Mietobjekt ihr entschädigungslos zufällt. Zu beachten gilt es zudem, dass auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Entschädigung dem Mieter nicht der volle Ersatz des verbleibenden Mehrwertes zusteht. Der Gesetzeswortlaut spricht von einer «entsprechenden» Entschädigung bei einem «erheblichen» Mehrwert. Die Frage, wie eine al-

lenfalls geschuldete Entschädigung zu bemessen ist, lässt sich deshalb nicht einfach beantworten. Ein Mehrwert kann jedenfalls nicht einfach mit den Kosten gleichgesetzt werden, die der Mieter für die baulichen Veränderungen investiert hat. Diese Investitionen werden ja in der Regel für die spezifischen Bedürfnisse des Mieters erbracht. Damit haben die Investitionen für den Mieter häufig einen höheren (subjektiven) Restwert als für die Vermieterin. Nur wenn die Mieterinvestitionen auch für einen beliebigen Mietnachfolger von Vorteil sein können, also nach einem objektiven Massstab «nützlich» sind, kann überhaupt von einem entschädigungspflichtigen Mehrwert gesprochen werden.

**ZURÜCKHALTUNG EMPFOHLEN.** Der SVW-Rechtsdienst vertritt deshalb den Standpunkt, dass ein Mehrwert durch Mieterinvestitionen nur dann vorliegt, wenn die Genossenschaft die dem ausziehenden Mieter bezahlte Entschädigung beim nachfolgenden Mieter wieder durch einen entsprechend erhöhten Mietzins amortisieren kann. Nur unter dieser Voraussetzung kann dem Modell der Kostemiete, nach dem die Genossenschaften ihre Mietzinse berechnen, nachgelebt werden. Es darf nicht vergessen werden, dass die dem ausziehenden Mieter abgegoltene Investition durch die Auszahlung zu einer Investition der Genossenschaft wird. Für die Vermieterin darf aber nicht der Fall eintreten, dass infolge der bezahlten Entschädigung der höhere Mietzins eine Vermietung nicht mehr zulässt. Genossenschaften sind also gut beraten, allfällige Investitionsbegehren der Mieterschaft nur zurückhaltend zu bewilligen und grundsätzlich in der schriftlichen Vereinbarung entweder die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder den Verzicht auf eine allfällige Entschädigung vorzusehen. Im Einzelfall kann die Genossenschaft dann immer noch eine angemessene Entschädigung leisten.

## In Kürze

### Neues Revisionsaufsichtsgesetz

Das Datum des In-Kraft-Tretens des neuen Revisionsaufsichtsgesetzes steht noch nicht definitiv fest. Dennoch schreiten die Vorbereitungsarbeiten voran. Der Bundesrat hat mit Wirkung auf den 1. November 2006 Teile des Revisionsaufsichtsgesetzes in Kraft gesetzt und bereits auch die Mitglieder der neuen Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde gewählt. Diese Behörde wird ihre Tätigkeit in der zweiten Jahreshälfte 2007 aufnehmen. Sie wird dabei insbesondere das Zulassungsverfahren für die Anerkennung als Revisoren beziehungsweise Revisionsexperten regeln und

die Zulassungsbescheinigungen ausstellen. Konkret bedeutet dies, dass diejenigen Personen, die in Zukunft als Revisoren oder Revisionsexperten tätig sein wollen, sich um eine Zulassung bei dieser Behörde bemühen müssen. Die Voraussetzungen für die Zulassung sind im neuen Revisionsaufsichtsgesetz im Grundsatz geregelt. Detailfragen sind hingegen noch offen. Dazu dürfte auch die Frage zu zählen sein, was als sogenannte Fachpraxis anerkannt wird. Detaillierte Informationen werden in Kürze auf der Internetseite [www.revisionsaufsichtsbehoerde.ch](http://www.revisionsaufsichtsbehoerde.ch) abrufbar sein.

1 Die «Paritätische Lebensdauertabelle» (Aktuelle Ausgabe 2006) wurde vom Schweizerischen Hauseigentümergebiet und dem Schweizerischen Mieterverband gemeinsam erarbeitet und wird von sämtlichen massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen (u.a. auch vom SVW).

2 Die Unterscheidung von Unterhaltsarbeiten einerseits und Umbauarbeiten andererseits ist von praktischer Bedeutung, weil sie sich auf unterschiedliche gesetzliche Normen stützen. Vielfach werden jedoch Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten gleichzeitig ausgeführt, weil zum Beispiel technische Gründe dafür sprechen, die Mietsache nicht nur zu reparieren, sondern vollständig zu erneuern. Derartige «gemischte» Arbeiten unterstehen den Voraussetzungen von Art. 257h Abs. 1 OR und Art. 260 Abs. 1 OR.

3 Die Frage, inwieweit die Mieterschaft den Mietvertrag kündigen kann, nachdem sie vom Umbauprojekt Kenntnis erhalten hat, um auf diese Weise den Umbau zu verhindern, muss im Einzelfall unter Berücksichtigung des Verbots des Rechtsmissbrauchs betrachtet werden.