

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 7-8: **Städtebau**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

BAUSTELLE MIETWOHNUNG – WENN DER MIETER HAND ANLEGT

Am Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter die Wohnung so zurückzugeben, wie sie ihm bei Mietantritt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung übergeben worden ist. Was aber, wenn dieser Zustand ein anderer ist, weil der Mieter die Wohnung erneuert oder verändert hat?

Bei Erneuerungen und Änderungen geht es nicht um Unterhaltsarbeiten (Behebung von Mängeln), sondern um eine Veränderung der Bausubstanz. Angesprochen sind Um- und Ausbauten (etwa Neuanstriche, neue Bodenbeläge oder Wanddurchbrüche). Hierfür hat der Mieter beim Vermieter gemäss Art. 260a Abs. 1 OR die Zustimmung einzuholen. Die Zustimmungserklärung bedarf der Schriftlichkeit und muss vom Vermieter eigenhändig unterzeichnet werden. Aus ihr sollte ersichtlich sein, welche Arbeiten bewilligt worden sind. Von pauschalen Zustimmungen ist abzu- sehen. Weiter ist es dem Vermieter freigestellt, die Zustimmung von Bedingungen (Bankgarantie¹) und Auflagen (Beauftragung einer Fachperson, Bauabnahme durch den Vermieter) abhängig zu machen. Letztlich bleibt es aber dem Vermieter unbenommen, die Zustimmung gänzlich zu verweigern.

Wiederherstellungspflicht des Mieters

Der Mieter sieht sich dann mit der Forderung der Wiederherstellung konfrontiert, wenn er entweder ohne Zustimmung des Vermieters vorging oder bei deren Vorhandensein die Wiederherstellung vereinbart worden ist. Hat der Vermieter nämlich zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Art. 260a Abs. 2 OR). Die entsprechende – von beiden Mietparteien zu unterzeichnende – Vereinbarung muss genau und detailliert abgefasst sein.² Es ist zu vereinbaren, dass der Mieter die Rückbauarbeiten auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung auszuführen hat. Eine selbständige Ausführung der Wiederherstellung durch den Mieter

nach Ablauf dieser Zeitspanne soll nicht mehr beansprucht werden können. Eine Einräumung einer Nachfrist ist nicht erforderlich.³ Anstelle der Wiederherstellung hat der Mieter Schadenersatz (Rückbaukosten, Mietzinsausfall) zu leisten. Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, die Wohnung noch vor der eigentlichen Abnahme zu besichtigen. Weiter sind die Erfüllungsmodalitäten in den Allgemei-

Abs. 3 OR entspricht dem bei Mietende nicht amortisierten Wertezuwachs, der durch die Erneuerung beziehungsweise Änderung des Mieters begründet wurde. Der Mehrwert ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen, die nach den investierten Kosten des Mieters und nach der Nützlichkeit der Investitionen für den Vermieter bestimmt werden.⁴ Keine Rolle spielt das subjektive Empfinden des Mieters. Zudem wird der geringfügige Mehrwert nicht entschädigt.

Aus praktischer Sicht soll sich die Höhe der Entschädigung daran orientieren, wie weit sich eine Entschädigung über eine Mietzinserhöhung amortisieren lässt, soweit eine Mietzinserhöhung überhaupt in Betracht gezogen werden kann. Angesichts des dispositiven Charakters der Regelung von Art. 260a Abs. 3 OR kann ausgemacht werden, dass nicht oder nur teilweise entschädigt wird. Die Frage der Entschädigung kann im Voraus in den Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag geklärt werden. Da für Um- und Ausbauten sowie Sanierungen der Vermieter beziehungsweise die Genossenschaft kompetent ist und bleiben soll, gilt als Empfehlung, die Wiederherstellung zu vereinbaren beziehungsweise eine Entschädigungspflicht wegzubedingen. ■

MARTIN BACHMANN, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

nen Bestimmungen zum Mietvertrag festzuhalten. Soll die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vereinbart werden, ist dem Mieterbau erst dann zuzustimmen, wenn die Wiederherstellungspflicht verabredet wurde.

Entschädigungsanspruch des Mieters

Weist die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine Entschädigung verlangen (Art. 260a Abs. 3 OR). Soweit keine Zustimmung erteilt worden ist, trifft den Vermieter keine Entschädigungspflicht. Daran ändert ein allfälliger Verzicht auf die Wiederherstellung nichts. Der Mehrwert nach Art. 260a

¹ Bei Nichtbezahlung der Handwerker droht dem Vermieter, dass sein Grundstück mit einem Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 ff. ZGB) belastet wird. Die vor Baubeginn unbedingt und unwiderruflich abgegebene Bankgarantie soll dagegen Abhilfe schaffen.

² BGE 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003 E. 5.2.2 in mp 3/04 S. 147

³ siehe Art. 108 Ziff. 3 OR

⁴ BGE 4A_678/2014 vom 27. März 2015 E. 4.1.1 m.H.