

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

08/11

Bewilligung von Haustieren, Unter- miete, bauliche Veränderung im Mietvertra g

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Die meisten Mietverträge z.B. Formulare vom HEV Schweiz, SVIT-Verträge etc. informieren die Mieterschaft im Anhang "Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" über spezielle Regelungen und Vorschriften, wie z.B. Übergabe des Objektes, Schlüsselverzeichnis, Unterhalt des Mietobjektes, etc.

Wir möchten Ihnen in dieser Ausgabe folgende Punkte etwas näher bringen:

- Bewilligung von Haustieren
- Untermiete
- Bauliche Veränderungen

Bewilligung von Haustieren

Die Haustierhaltung in Mietwohnungen führt immer wieder zu Streitigkeiten zwischen den Mietparteien wegen Lärmimmissionen (bellende Hunde, kreischende Vögel etc.), Geruchsbelästigungen oder Verunreinigungen im und ums Hause.

Das Gesetz schweigt sich zur Frage der Haustierhaltung aus, überlässt also die Regelung der Haustierhaltung dem Mietvertrag. Das Bundesgericht hat im Jahre 1994 entschieden, dass eine Mietvertragliche Klausel, welche die Haustierhaltung des Mieters nur von einer schriftlichen Bewilligung des Vermieters abhängig macht, zulässig sei. Der Vermieter kann in solchen Fällen die Erteilung einer Bewilligung ohne Begründung ablehnen. Der Mieter darf ohne Bewilligung, sei es in mündlicher oder schriftlicher Form, kein Haustier halten.

Eine Ausnahme ist die Haltung von Kleintieren. Der Mieter darf sogenannte Kleintiere wie Wellensittiche, Kanarienvögel, Goldhamster oder Meerschweinchen in einer begrenzten Anzahl halten, und zwar selbst dann, wenn der Mietvertrag eine Tierhaltung untersagt. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden und dürfen die Nachbarn nicht übermässig belästigen. Dies schliesst aus, dass der Käfig mit dem Kanarienvogel auf den Balkon oder an das geöffnete Fenster gestellt wird, wenn Mieter sich am Vogelgezwitscher stören. Das gleiche gilt für Zierfische in Aquarien mit einem kleinen Fassungsvermögen. Obwohl Ratten ebenfalls in die Kategorie Kleintiere fallen, darf der Vermieter deren Haltung verbieten, weil

derartige Tiere Ekelgefühle bei den Nachbarn auslösen könnten.

Haustiere erlauben / bewilligen?

Erlaubt der Vermieter die Haustierhaltung, so muss er sich mit Klagen von Mietern über Auswüchse der Tierhaltung eines Mieters befassen. Verletzt ein Tierhalter nämlich seine Rücksichtnahmepflichten, so führt dies zu einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Schafft der Vermieter bei berechtigten Klagen keine Abhilfe, können die betroffenen Mieter eine Mietzinsreduktion verlangen.

Eine Tierhaltungsbewilligung kann jederzeit widerrufen oder entzogen werden. In den meisten Mietverträgen finden Sie folgenden Wortlaut:

Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Untermiete

Die Untermiete ist grundsätzlich erlaubt, deshalb sind Bestimmungen in den Mietverträgen, welche die Untermiete von Wohnungen und Geschäftsräumen ausschliessen, ungültig. Mit Zustimmung des Vermieters kann das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermietet werden (Art. 262 OR).

Der Vermieter kann die Zustimmung nur in drei Fällen verweigern, wenn:

- a. Der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. Die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c. Dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien

des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

Nahe Familienangehörige, Ehegatten und Konkubinatspartner gelten nicht als Untermieter und dürfen ohne weiteres einziehen, solange die Wohnung nicht überbelegt ist. Dem Vermieter sollten jedoch die Personalien der neuen Mitbewohner gemeldet werden.

Bauliche Veränderungen

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind mit dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (z.B. Mietzinshöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im Voraus mitzuteilen.

Der Mieter hat Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu verschaffen.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhezeiten dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hat der Vermieter einer Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des frühe-

ren Zustandes nur verlangen, wenn dies vereinbart worden ist.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

Fazit

Werte Leserinnen und Leser

Ich hoffe, Ihnen mit diesen drei wichtigen Bestimmungen aus dem Mietvertrag einen kleinen Überblick geschaffen zu haben, um Ihnen die Wichtig- und Notwendigkeit über die Formulierung von ausführlichen Vertragsbestimmungen beim Mietvertrag dargelegt zu haben, damit Streitigkeiten vermieden werden können.

Doris Weber
Eidg. dipl. Immobilienverwalterin
Chirico Immob. - Dienstl. GmbH
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Te.: 032 652 10 53

