

Ich hoffe, durch meine Ausführungen etwas Licht ins Dunkel dieses der Allgemeinheit im Detail eher wenig bekannten Teilgebiets des Mietrechts gebracht zu haben, gleich einem Mieter, der ein düsteres Zimmer vielleicht mit einem grösseren Fenster erhellen möchte.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42



T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

Renovation der Mietsache durch die Mieterschaft

11/08

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



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Es kommt häufig vor, dass die Mieterschaft im Laufe des Mietverhältnisses aus eigener Initiative Arbeiten an der Mietsache vornimmt. Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um Unterhaltsarbeiten (Behebung von Mängeln) oder Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache handelt.

Im ersten Fall geht es lediglich um die Erhaltung der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch. Zur Ausführung von Unterhaltsarbeiten auf eigene Kosten ist die Mieterschaft berechtigt und sogar dazu verpflichtet, wenn es um die Vornahme von kleinen Ausbesserungen, welche während des Mietverhältnisses für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlich sind oder um die Behebung von grösseren Mängeln, welche von der Mieterschaft oder von einer Drittperson, für welche die Mieterschaft verantwortlich ist, verursacht wurden, geht.

Im zweiten Fall wird die Mietsache durch substantielle Eingriffe wie Umbauten oder zusätzlichen Einrichtungen verändert oder verbessert. Dieser Fall wird nun im Folgenden eingehender erörtert.

Erneuerung der Mieträumlichkeiten

Der Mietvertrag gibt der Mieterschaft lediglich das Recht zum Gebrauch der Mietsache. Insbesondere erwirbt die Mieterschaft nicht das Recht, die Mieträumlichkeiten zu ändern oder zu erneuern. Gemäss Art. 260a Abs. 1 OR ist es der Mieterschaft jedoch erlaubt, Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache vorzunehmen, wenn die Vermieterschaft schriftlich ihre Zustimmung erteilt. Die Vermieterschaft ist aber nicht verpflichtet, diese Zustimmung zu erteilen und kann diese ohne Begründung verweigern.

Die Mieterschaft sollte die Zustimmung vor Beginn der Arbeiten einholen.

Um Streitfälle zu vermeiden, sollte im Zeitpunkt der Zustimmung folgendes vorliegen:

eine vollständige Aufstellung der zu bewilligten Arbeiten und - sofern nötig - Angaben zu deren Ausführung;

- die Verpflichtung der Mieterschaft, die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn

die Parteien dies wollen;

- die Regelung von allfälligen Entschädigungsansprüchen der Mieterschaft am Ende des Mietverhältnisses.

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Nimmt die Mieterschaft Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache ohne Zustimmung der Vermieterschaft vor, so begeht sie eine Vertragsverletzung und riskiert schon während des Mietverhältnisses, dass die Mieterschaft:

- die Fortführung der angefangenen Arbeiten verbietet oder durch das Gericht verbieten lässt;
- die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt, wenn die Arbeiten nicht fachmännisch ausgeführt worden sind und die Mietsache ernsthaft beschädigt worden ist;
- eine ausserordentliche Kündigung ausspricht, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 257f Abs. 3 und 4 OR erfüllt sind;
- die Mieterschaft für den Schaden haftbar macht (Art. 97 ff. OR).

Am Ende des Mietverhältnisses ist die Mieterschaft zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet, wenn sie die Mietsache ohne Zustimmung der Vermieterschaft erneuert oder verändert hat (Art. 260a Abs. 2 OR e contrario). Die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes findet allerdings ihre Grenze am Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 ZGB). Ist die von der Mieterschaft vorgenommene Änderung nur geringfügig und der Vermieterschaft entsteht dadurch keinen Schaden, dann rechtfertigt sich eine Wiederherstellung ebenso wenig wie wenn sich die Vermieterschaft bereits entschieden hat, die Mietsache vollständig zu renovieren.

Hat die Mieterschaft die Erneuerung oder Änderung an der Sache mit Zustimmung der Vermieterschaft vorgenommen, so ist sie von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entbunden, es sei denn, die Parteien hätten aus-

drücklich das Gegenteil vereinbart. Eine derartige Vereinbarung ist schriftlich abzuschliessen. Sie verlangt auch eine Unterschrift der Mieterschaft. Ein einfaches Schreiben der Vermieterschaft, in welchem die Arbeiten bewilligt werden und darauf hingewiesen wird, dass die Mietsache in den früheren Zustand zurückzusetzen ist, genügt nicht.

Verlangt die Vermieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, muss sie dies rechtzeitig, spätestens anlässlich der Rückgabe des Mietobjektes, unter Ansetzung einer angemessenen Frist (Art. 107 OR), der Mieterschaft mitteilen (Art. 267a OR).

Lässt die Vermieterschaft den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, ohne der Mieterschaft dafür eine Frist angesetzt zu haben, verliert sie ihren Anspruch gegenüber der Mieterschaft auf Ersatz der Wiederherstellungskosten.

Die Verpflichtung der Mieterschaft zur Wiederherstellung der Mietsache geht unter, wenn sich eine neue Mieterschaft gegenüber der Vermieterschaft bereit erklärt, die Mietsache unter der Bedingung der Wiederherstellung im erneuerten bzw. geänderten Zustand zu übernehmen.

Entschädigungsanspruch der Mieterschaft

Gemäss Art. 260a Abs. 3 OR kann die Mieterschaft bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Entschädigungsanspruch verlangen, wenn die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Mieterschaft hat an der Mietsache Erneuerungen oder Änderungen vorgenommen;
- die Vermieterschaft hat dazu schriftlich ihre Zustimmung erteilt;
- dank diesen Erneuerungen oder Änderungen weist die Mietsache bei Mietenden einen erheblichen Mehrwert auf.

Liegt keine schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft vor, kann die Mieterschaft keine Entschädigung verlangen, selbst dann nicht, wenn von der Mieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht verlangt wird.

Der Mehrwert im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR kann als durch die Erneuerung oder die Änderung geschaffener - am Ende des Mietverhältnisses noch nicht amortisierter - Wert definiert werden. Der Mehrwert ist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache zu berechnen.

Dieser Mehrwert ist objektiv aufgrund der von der Mieterschaft aufgewendeten Kosten zu bestimmen. Nur Arbeiten und Einrichtungen von allgemeinem Nutzen, nicht aber luxuriöse oder aussergewöhnliche Einrichtungen, können als wertvermehrend betrachtet werden. Im Allgemeinen ist der Mehrwert hinsichtlich der Auswirkungen auf den Mietzins zu bemessen. Ein Mehrwert liegt vor, wenn die Vermieterschaft bei der nächsten Vermietung im Vergleich zum Vormietverhältnis höheren Mietzins und somit einen zusätzlichen Ertrag erzielen kann. Nicht jede Wertvermehrung rechtfertigt einen Entschädigungsanspruch der Mieterschaft. Die Erneuerung oder Änderung muss bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert aufweisen. Die Mieterschaft kann für geringfügige Erneuerungsarbeiten keine Entschädigung verlangen. Es hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, ob der Mehrwert erheblich ist.

Sind die Voraussetzungen von Art. 260a Abs. 3 OR erfüllt, kann die Mieterschaft eine entsprechende (angemessene) Entschädigung verlangen, welche zwar in Relation zum Mehrwert stehen, allerdings nicht unbedingt, dem verbleibenden Wert entsprechen muss. Im Streitfall muss die Entschädigung vom Gericht nach Ermessen festgelegt werden.

Ohne gegenteilige Vereinbarung ist die Entschädigung erst am Ende des Mietverhältnisses geschuldet. Während des Mietverhältnisses kann sie von der Mieterschaft nicht mit dem Mietzins verrechnet werden.