

Fazit

Grundsätzlich ist der Mieter nicht zu Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten, welche in die Substanz der Mietsache eingreifen, berechtigt. Er darf die Mietsache nur verändern, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Um Konflikte vorzubeugen wird dem Mieter empfohlen, die Zustimmung vor Beginn der Veränderungsarbeiten einzuholen. Fehlt die Zustimmung, so muss der Mieter spätestens bei Mietende den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Hat aber der Vermieter die Zustimmung erteilt und weist das Mietobjekt durch die Arbeiten einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter unter Umständen eine entsprechende Entschädigung verlangen. Fehlt jedoch die Zustimmung, so schuldet der Vermieter keine Entschädigung; auch dann nicht, wenn er auf die Wiederherstellung verzichtet.



Mario Chirico, Rechtsanwalt & Notar
Inhaber der Chirico Immob. DL GmbH
spezialisiert auf Stockwerkeigentum,
Präsident HEV Region Grenchen

Sollte der Vermieter vom Mieter um eine Zustimmung für einen Mieterumbau angefragt werden, so muss der Vermieter sich gut überlegen, welche Veränderungen er erlauben will, ob er die Wiederherstellung verlangen soll und ob und in welchem Umfang er den Mieter entschädigen möchte. Dann ist alles detailliert schriftlich festzuhalten und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN

STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING

BAU- UND BAUHERRENBERATUNG

HANDEL

RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
CH-2540 Grenchenkontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.chTel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

05/16

Veränderung an der Mietsache
durch den Mieter

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Es kommt häufig vor, dass der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses aus eigener Initiative an der Mietsache Arbeiten vornimmt.

Zur Beantwortung der Frage, ob er dazu berechtigt ist, muss zuerst zwischen Unterhaltsarbeiten (Behebung von Mängeln) einerseits und Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache andererseits unterschieden werden. Im ersten Fall ist der Mieter zur Ausführung von Unterhaltsarbeiten nicht nur berechtigt, sondern oftmals auch verpflichtet. So besteht bspw. die Pflicht, auf eigene Kosten kleinere Ausbesserungen vorzunehmen, welche während des Mietverhältnisses für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlich sind und für welche der Mieter verantwortlich ist. Im Gegensatz dazu ist die Behebung untergeordneter oder schwerer Mängel, für welche der Mieter nicht verantwortlich ist, Sache des Vermieters. Im zweiten Fall darf der Mieter das Mietobjekt nicht verändern oder in die Substanz eingreifen. Die Verletzung dieses Verbots begründet grundsätzlich eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und kann sogar unter Umständen eine Kündigung nach sich ziehen. Nur wenn der Vermieter seine schriftliche Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung an der Mietsache gegeben hat, darf der Mieter etwas am Mietobjekt verändern (Art. 260a OR).

Veränderungen an Mietsache sind zulässig bei schriftlichem Einverständnis des Vermieters

Der Mietvertrag gibt dem Mieter lediglich das Recht zum Gebrauch der Mietsache, insbesondere gibt er damit dem Mieter nicht das Recht, die Mieträumlichkeiten zu ändern oder zu erneuern. Am Ende des Mietverhältnisses muss die Mietsache in dem Zustand zurückgegeben werden, in welchem

sie bei Antritt entgegengenommen wurde, abgesehen von der normalen Abnutzung (Art. 267 Abs. 1 OR). Zu diesem erwähnten Grundsatz gibt es eine im Gesetz vorgeschriebene Ausnahme gemäss Art. 260a Abs. 1 OR. Der Mieter kann Veränderungen vornehmen, wenn der Vermieter seine Zustimmung schriftlich erteilt hat. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, diese Zustimmung zu geben. Er kann sie auch ohne Begründung verweigern oder lediglich nur für bestimmte Arbeiten oder allgemein für beliebige Veränderungen erteilen. Wenn er sie aber einmal erteilt hat, so ist sie unwiderruflich.

Um Konflikte am Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die Zustimmung vor Beginn der Arbeiten einzuholen. Dabei sollte der Mieter nicht auf eine genaue Beschreibung der Veränderungen verzichten, da der Vermieter bei einer detaillierteren Auflistung besser überprüfen kann, welchen Vorschlägen er entsprechen will. Dabei kann es vorkommen, dass der Vermieter weniger weitgehende Veränderungen erlaubt oder die Zustimmung für andere Arbeiten einschränkt. Ausserdem kann er seine Zustimmung von der Erfüllung von Bedingungen abhängig machen, wie z.B. dass die Zustimmung nur erteilt wird, wenn der Mieter die erforderlichen behördlichen Bewilligungen einholt oder dass er eine Bankgarantie zur Sicherstellung der Kosten und zur Abwehr allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte verlangt.

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

Gemäss Art. 260a Abs. 2 OR ist der Mieter nicht verpflichtet, das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand zurückzugeben, wenn der Vermieter dem Umbau zugestimmt hat. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die

Parteien ausdrücklich und schriftlich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auch bei Vorliegen einer Zustimmung vereinbart haben. Diese Vereinbarung muss eindeutig abgefasst, die Wiederherstellungspflicht klar umschrieben und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein. Klar ist, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet ist, wenn er die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters verändert hat. Verlangt der Vermieter in diesem Fall eine Wiederherstellung, so muss er dies dem Mieter rechtzeitig mitteilen. Da der Mieter oft nicht weiss, ob der Vermieter eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangt, muss ihm der Vermieter eine angemessene Frist setzen, um die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Deswegen sollte der Vermieter dem Mieter seine Forderung auf Wiederherstellung soweit im Voraus mitteilen, dass dem Mieter genügend Zeit bleibt, die Arbeiten bis spätestens zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache abschliessen zu können.

Entschädigungsanspruch des Mieters

Der Mieter kann gemäss Art. 260a Abs. 3 OR bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Mieter hat an der Mietsache Erneuerungen oder Änderungen vorgenommen.
- Der Vermieter hat dazu schriftlich eine Zustimmung erteilt.
- Dank diesen Veränderungen weist die Mietsache bei Mietende einen erheblichen Mehrwert auf.

Liegt keine schriftliche Zustimmung des Vermieters vor, so kann der Mieter keine Ent-

schädigung verlangen, auch dann nicht, wenn vom Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht verlangt wird. Der Mehrwert ist im Zeitpunkt der Rückgabe zu berechnen. Dieser ist objektiv aufgrund der vom Mieter aufgewendeten Kosten zu bestimmen, welche am Ende des Mietverhältnisses noch nicht amortisiert sind. Es sollen nur Änderungen von allgemeinem Nutzen als wertvermehrend betrachtet werden, keine luxuriösen oder aussergewöhnlichen Veränderungen. Ein Mehrwert liegt grundsätzlich dann vor, wenn der Vermieter bei der nachfolgenden Vermietung einen höheren Mietzins erzielen kann. Aber nicht jede Wertvermehrung rechtfertigt einen Entschädigungsanspruch des Mieters. Die Veränderung muss bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert aufweisen. Somit kann der Mieter für geringfügige Erneuerungsarbeiten keine Entschädigung verlangen. Er kann auch auf eine Entschädigung verzichten. Des Weiteren steht dem Vermieter die Möglichkeit zu, seine schriftliche Zustimmung zum Umbau nur unter der Bedingung zu erteilen, dass der Mieter auf eine Entschädigung ganz oder teilweise verzichtet. Diesen Verzicht sollte sich der Vermieter aber vom Mieter mit einer Unterschrift bestätigen lassen. Ohne gegenteilige Vereinbarung ist die Entschädigung grundsätzlich erst am Ende des Mietverhältnisses geschuldet. Weitere Vereinbarungen sind vorbehalten, wie z.B. eine höhere Entschädigung, eine Pauschalentschädigung unabhängig vom Mehrwert oder eine Entschädigung, welche schon während des Mietverhältnisses bezahlt wird. Wichtig ist aber, dass solche Vereinbarungen schriftlich abgefasst werden, da eine Fehlende Schriftlichkeit eine Ungültigkeit zur Folge hat (Art. 260a Abs. 3 OR).