Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 7-8: Städtebau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 25.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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 abzusehen. Weiter ist es dem Vermieter freigestellt, die Zustimmung von Bedingungen (Bankgarantie[1]) und Auflagen (Beauftragung einer Fachperson, Bauabnahme durch den Vermieter) abhängig zu machen. Letztlich bleibt es aber dem Vermieter unbenommen, die Zustimmung gänzlich zu verweigern.

MARTIN BACHMANN, RECHTSDIENST

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

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 Allgemeinen 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 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. ■

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.