

News 2019/08: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, Mai 2019 / ms

THEMA: Unterhalt der Mietsache

Unterhalt der Mietsache - wer bezahlt?¹

In einem Mietverhältnis ist der Vermieter dazu verpflichtet, dem Mieter den Mietgegenstand (das Mietobjekt) zu einem vereinbarten Zeitpunkt in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Über dies hinaus verpflichtet sich der Vermieter, die Mietsache über die gesamte Mietdauer in entsprechendem Zustand zu halten.

Art. 256 Abs 1 OR:²

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

Es gilt zu bemerken, dass bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen allfällige in den Mietverträgen enthaltene abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters nichtig sind.

Art. 256 Abs. 2 OR:³

Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a. vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;*
- b. Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.*

¹ Vgl. Hauseigentümer – Ausgabe Nr. 6, 1. April 2018, RAT&RECHT, Thomas Oberle lic. Jur. Jurist beim HEV Schweiz

² Vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/201704010000/220.pdf>, (abgerufen am 08.04.2019)

³ Vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/201704010000/220.pdf> (abgerufen am 08.04.2019)

Die Prüfung der Gebrauchstauglichkeit

Eine Wohnung muss für die Vermietung gebrauchstauglich sein. Ob jedoch diese Gebrauchstauglichkeit gegeben ist – oder nicht – ist durch eine Prüfung von objektiven Kriterien festzustellen. Dabei spielen «Wunschvorstellungen» des Mieters nur dann eine Rolle, wenn diese von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden. Die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache richtet sich ferner auch nach den Einrichtungen, welche einem Mieter zur Verfügung gestellt werden. So gehört - ausser bei Luxuswohnungen - das Vorhandensein eines Geschirrspülers nicht zur Grundausstattung einer Wohnung. Eine normale Wohnung ohne Geschirrspüler ist entsprechend zum Gebrauch tauglich (das Wohnen). Wurde jedoch eine Wohnung mit Geschirrspüler vermietet, so muss der Vermieter diesen grundsätzlich unterhalten und bei Bedarf durch einen neuen ersetzen; und dies unabhängig von der Mietzinshöhe.

Kein Anspruch auf allfällige Schönheitsreparaturen

Ein Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Eine solche Verpflichtung besteht dem Grundsatz nach auch dann nicht, wenn die Lebensdauer von einer Einrichtung in einer Mietwohnung abgelaufen ist. Dies bedeutet, dass der Mieter entsprechend keinen automatischen Rechtsanspruch auf Ersatz resp. automatische Erneuerung von einer Einrichtung nach Ablauf derer Lebensdauer hat, sofern sich ein Ersatz resp. eine entsprechende Erneuerung nicht aus objektiven Gründen aufdrängt. Dies heisst also, dass beispielsweise ein Farbanstrich (Dispersionsfarbe) nicht alle acht Jahre⁴ erneuert werden muss, nur weil die Lebensdauer abgelaufen ist. Es gilt jedoch zu bemerken, dass wenn beispielsweise dieser Farbanstrich einem Mieter aus objektiven Gründen nicht mehr zugemutet werden kann, dem Mieter entsprechende Ansprüche zustehen. Verlangt ein Mieter den Ersatz oder eine Erneuerung einer Einrichtung vor Ablauf derer Lebensdauer, muss sich der Mieter anteilmässig an den entsprechenden Kosten beteiligen, wenn er die Einrichtungen übermässig abgenutzt hat.

Nach dem Ablauf der Lebensdauer einer Einrichtung muss sich der Mieter nicht mehr an den Kosten beteiligen. Eine Ausnahme davon stellt jedoch die Behebung von Raucherschäden dar. In entsprechenden Fällen hat der Mieter auch nach dem Ablauf der Lebensdauer zu 100% für die Kosten der Nikotinsperre aufzukommen.

⁴ Vgl. <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/lebensdauer-tabelle.html> (abgerufen am 29.04.2019)

Kleiner Unterhalt

Die Unterhaltungspflicht des Vermieters kennt insbesondere eine Ausnahme; der sogenannte «kleine Unterhalt»

Art. 259 OR:⁵

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen.

Ein Mieter muss somit sicher nachstehende Ausbesserungen auf seine Kosten vornehmen:

- Ersatz von Sicherungen in der Wohnung
- Ersatz von defekten Zahngläsern
- Ersatz von defekten Seifenschalen
- Ersatz von defekten Kühlschrankeinrichtungen
- Ersatz der Duschenbrause
- Ersatz eines Toiletten-Deckels
- Etc.

Häufig beinhalten Mietverträge eine Klausel, wonach kleinere Reparaturen – welche einen bestimmten finanziellen Betrag (CHF 150.00 bis CHF 250.00) resp. einen bestimmten Prozentsatz des Jahres-Nettomietzins nicht übersteigen – von der Mieterschaft zu bezahlen sind.

⁵ Vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/201704010000/220.pdf> (abgerufen am 26.04.2019)

scheiwiller&partners gmbh: Ihre Unterstützung bei Ihrem Immobilienvorhaben

scheiwiller&partners gmbh steht Ihnen mit ihrer integralen technischen sowie ökonomischen Erfahrung und Betrachtungsweise als Projektentwicklerin und/oder in der Bauherrenberatung zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie rund um Ihre Immobilienprojekte/-bestände. Zu unseren Kernkompetenzen zählen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrenseitige Projektleitung in Linienfunktion
- Bauherrenseitige Projektsteuerung in beratender Stabsfunktion
- Gesamtleitungsmandate
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptions- und Investitionsplanungen an bestehenden Bausubstanzen
- Abnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen)

Wir unterstützen Immobilieneigentümer, Mieter und Verwaltungen bei der Abnahme des Mietobjektes hinsichtlich einer unabhängigen Beurteilung von Einrichtungen und der gemieteten Bausubstanz. Weiter übernehmen wir auch im Rahmen einer bevollmächtigten Stellvertretung die Abnahme eines Mietobjektes für Vermieter oder Mieterschaft.

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA
Dipl. Architekt FH SIA Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH
Geschäftsführer