

News 2019/03: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, März 2019 / ms

THEMA: Änderung an der Mietersache durch den Mieter

Der Hauseigentümergeverband HEV publiziert in seiner Zeitschrift «Der Schweizerische Hauseigentümer; Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum» verschiedene Artikel zu aktuellen Themen. Gerne möchten wir Sie an dieser Stelle auf einen Artikel aus der «Ausgabe Nr. 18 – 15. Oktober 2018; Seite 11» unter der Rubrik «RAT&RECHT» (Verfasser: Thomas Oberle, lic. jur., Jurist beim HEV Schweiz) aufmerksam machen.

Der Artikel trägt den Titel (die nachstehenden Ausführungen sind wörtlich wiedergegeben):

Änderungen an der Mietsache durch den Mieter

Im Mietverhältnis sind grundsätzlich Veränderungen und Erneuerungen durch den Mieter ausgeschlossen, es sei denn, sie sind vom Vermieter bewilligt worden.

Gemäss Gesetz ist der Mieter bei Veränderungen auf eine schriftliche Bewilligung des Vermieters angewiesen. Eine mündliche Bewilligung ist in der Regel nicht ausreichend. Was ist bei der Bewilligung solcher Arbeiten durch den Mieter zu beachten?

Schriftlichkeit der Bewilligung

Der Mieter muss sich von ihm geplante Änderungen und Erneuerungen an der Mietsache vom Vermieter schriftlich bewilligen lassen. Er benötigt somit ein vom Vermieter unterzeichnetes Schriftstück. Eine in einer E-Mail ausgesprochene Bewilligung ist nicht ausreichend. In Ausnahmefällen kann eine derartige oder eine mündlich erteilte Bewilligung trotzdem als verbindlich gelten, und zwar dann, wenn der Vermieter den Mieter aktiv bei der Planung und/oder Ausführung eines Bauprojektes unterstützt. Es ist dem Vermieter zu empfehlen, bei der Erteilung einer Bewilligung nie eine Blankobewilligung zu erteilen, sondern die Bewilligung stets auf ein genau umschriebenes Vorhaben des Mieters zu begrenzen. Im Rahmen der Bewilligungserteilung kann der Vermieter dem Mieter Auflagen und Bedingungen machen (so z.B. die Verpflichtung, das Bauvorhaben durch Fachleute ausführen zu lassen).

Mieterbau ohne Bewilligung

Nimmt der Mieter derartige Arbeiten ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters vor, so muss der Mieter diese spätestens bei der Rückgabe der Mietsache auf eigene Kosten beseitigen, und zwar so, dass die Mietsache wieder ihren vertragsgemässen ursprünglichen Zustand aufweist. Da unbewilligte Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt eine Vertragsverletzung darstellen, kann der Vermieter derartige Arbeiten jederzeit verbieten bzw. durch den Richter stoppen lassen. Der Vermieter kann zudem bezüglich bereits ausgeführter Änderungen oder Erneuerungen deren sofortige Rückgängigmachung verlangen. Der Mieter riskiert zudem die (ordentliche oder in schwerwiegenden Fällen ausserordentliche) Kündigung des Mietverhältnisses. Eine Kündigung ist allerdings nicht angezeigt, wenn es sich bei den Änderungen oder Erneuerungen um Bagatellen handelt, die objektiv betrachtet weder die Mietsache schädigen noch einen Mangel an der Mietsache verursachen.

Schriftliche Vereinbarung des Rückbaus

Erteilt der Vermieter hingegen seine (schriftliche) Zustimmung, so kann er die spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur dann verlangen, wenn die Parteien dies in einer Vereinbarung, die in Schriftform abgefasst sein muss, ausdrücklich festgehalten haben. Es genügt also nicht, wenn der Vermieter den Mieter in einem einseitig unterzeichneten Schreiben – z.B. im Schreiben, mit dem er diesem die gewünschte Änderung oder Erneuerung billigt – zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Im Hinblick auf einen rechtzeitigen Rückbau ist es ratsam, wenn der Vermieter den Mieter rechtzeitig vor dem Rückgabetermin auf eine solche Pflicht aufmerksam macht.

Entschädigung bei erheblichem Mehrwert

Bei vom Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommenen Änderung und Erneuerung schuldet der Vermieter dem Mieter grundsätzlich eine Entschädigung,

- sofern die Mietsache dank derartiger Arbeit einen erheblichen Mehrwert aufweist und;
- sofern die Parteien nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vereinbart haben.

Eine Entschädigung ist mithin nur geschuldet, wenn das Mietobjekt für Mieter einen erheblichen Mehrwert aufweist; der Vermieter soll nicht jede Kleinigkeit entschädigen müssen. Der Mehrwert muss in objektiver Hinsicht dem Vermieter von Nutzen sein. Dies setzt voraus, dass die vom Mieter getätigten Investitionen dazu führen, dass der Vermieter vom neuen Mieter einen höheren Mietzins verlangen kann. Luxuriöse oder ästhetisch motivierte Investitionen führen in der Regel zu keiner objektiven Wertsteigerung. Bei der

Bemessung der Entschädigung spielt der im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch vorhandene Ertragswert der Mietinvestition eine wichtige Rolle. Von Vorteil ist es, wenn die Parteien sich bei grösseren Mieterbauten (der Mieter baut z.B. mit schriftlicher Zustimmung eine neue Küche in einem Einfamilienhaus ein) bereits von Anfang an auf eine Entschädigungsformel einigen.

Wegbedingung einer Entschädigung

Nach einem Entscheid des Bundesgerichtes (BGE 124 III 149, E.4 und 5) ist Art 260a Abs. 3 OR dispositiver Natur, d.h. die Vertragsparteien können einen Entschädigungsanspruch des Mieters mittels Vereinbarung rechtsgültig ausschliessen. Unzulässig sind dagegen Vereinbarungen, bei denen der Vermieter ihm obliegende Unterhaltsarbeiten und Reparaturen entschädigungslos dem Mieter überwälzt, ohne dass der Mietzins entsprechend herabgesetzt wird.

Verweis Art. 260a Obligationenrecht OR (abgerufen am 07.03.2019; <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html>):

Art. 260a H. Erneuerungen und Änderungen / II. Durch den Mieter

1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

scheiwiller&partners gmbh: Ihre Unterstützung bei Ihrem Immobilienvorhaben

scheiwiller&partners gmbh steht Ihnen mit ihrer integralen technischen sowie ökonomischen Erfahrung und Betrachtungsweise gerne 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)

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns:

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA

Dipl. Architekt FH SIA Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Geschäftsführer