

Der aktuelle Miettipps

## **Der Vermieter darf nicht einfach rein**

**Wenn Sie eine Wohnung mieten, wird diese zu Ihrer Privatsphäre. Der Vermieter hat grundsätzlich keinen Zutritt dazu. In gewissen Fällen gewährt das Gesetz dem Vermieter allerdings ein Besichtigungsrecht.**

«Dieses Haus gehört immer noch mir», sagt Ihr Vermieter mit drohendem Unterton. Er hat bei Ihnen geklingelt und will kontrollieren, ob die Fenster dicht sind. Sie haben jetzt aber gerade Besuch und wollen ihn nicht hereinlassen. Kann er darauf bestehen, eingelassen zu werden?

Nein! Der Vermieter darf Ihre Wohnung zwar betreten, wenn dies für den Unterhalt, die Wiedervermietung oder den Verkauf der Liegenschaft nötig ist. Das besagt das Gesetz, und zwar im Art. 257h OR. Gestützt darauf kann er beispielsweise jedes Jahr einmal vorbeikommen, um zu überprüfen ob die Fenster dicht sind. Aber er muss seinen Besuch in jedem Fall rechtzeitig ankündigen, nach einer ungeschriebenen Regel mindestens 24 bis 48 Stunden im Voraus. Art. 257h OR besagt zudem, dass er bei einer Besichtigung «auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen» hat. Im Klartext: Sie können den Zutritt verweigern, wenn Ihnen der angekündigte Termin speziell ungelegen kommt. Teilen Sie das dem Vermieter rechtzeitig mit. Am besten schlagen Sie dabei gleich einen anderen Zeitpunkt vor.

### **Keine Inspektion der Ordnung**

Ebenfalls ein Zutrittsrecht hat der Vermieter, wenn Sie ausziehen oder wenn die Liegenschaft verkauft wird. Dann darf er Kauf- oder Mietinteressenten durch Ihre Wohnung führen. Auch in diesem Fall gilt Art. 257h OR. Das heisst, er muss seinen Besuch rechtzeitig vorankündigen und Sie können eine Verschiebung verlangen, wenn Ihnen einen Termin aus triftigen Gründen ungelegen kommt.

Nicht zulässig ist hingegen eine Inspektion, ob Sie ordentlich aufgeräumt und geputzt haben. Die Ordnung in Ihrer Wohnung geht den Vermieter nichts an, solange Sie darin keine feuergefährlichen Gegenstände stapeln oder haufenweise stinkenden Müll vergammeln lassen.

### **Ungerechtfertigte Verweigerung**

Dem Vermieter den Zugang zur Wohnung um jeden Preis zu verweigern, ist jedoch nicht ratsam. Denn wenn Sie ihn zu Unrecht nicht hereinlassen, können Sie als Mieterin oder Mieter schadenersatzpflichtig werden. Und dann wird's schnell teuer: Dann müssen Sie unter Umständen für die Stundenlöhne von Handwerkern aufkommen, die unverrichteter Dinge wieder abziehen mussten. In krassen Fällen kann der Vermieter von Ihnen sogar eine Entschädigung für eine verpatzte Wiedervermietung verlangen. Ob Sie den Zutritt zu Recht oder zu Unrecht verweigert haben, ist eine Ermessensfrage. Sie wird im Streitfall erst nachträglich in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren entschieden.

Der Vermieter darf sich im Falle einer ungerechtfertigten Zutrittsverweigerung allerdings nicht eigenmächtig Einlass verschaffen. Sonst macht er sich strafbar. Er kann jedoch eine richterliche Verfügung beantragen, die ihm Zutritt verschafft.

### **Der Vermieter kommt gerade nicht**

Es gibt auch bequeme Vermieter. Nehmen wir an, Sie ziehen demnächst aus. Verschiedene Interessierte möchten sich nun Ihre Wohnung ansehen. Diesen gibt der Vermieter einfach Ihre

Telefonnummer und sagt Ihnen, Sie sollten mit den Interessierten einen Termin abmachen und ihnen die Wohnung zeigen. Das kann man so machen, wenn Sie damit einverstanden sind. Unter Umständen ist es ja einfacher, Sie können die Termine so legen, wie sie Ihnen passen. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Interessierten die Wohnung zu zeigen, ist grundsätzlich Sache des Vermieters.

### **Kein Recht auf Schlüssel**

Vielleicht hat Ihr Vermieter einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung. Das ist allerdings nicht korrekt. Gemäss Gesetz hat er Ihnen die gemietete Wohnung zum ausschliesslichen Gebrauch zu überlassen. Das heisst, er muss Ihnen bei Mietbeginn sämtliche Schlüssel übergeben. Wenn Sie das wollen, und auch er damit einverstanden ist, können Sie ihm natürlich einen Schlüssel überlassen. Etwa damit er während den Ferien Ihre Pflanzen giessen kann oder damit irgendwo noch ein Schlüssel vorhanden ist, sofern Sie Ihren verlieren. Das ist aber eine absolut freiwillige Abmachung. Ungültig ist jedenfalls eine vorgedruckte Klausel im Mietvertrag, wonach Sie dem Vermieter oder Hauswart einen Schlüssel überlassen müssen. Gewisse Mietverträge verlangen, dass Sie als Mieterin oder Mieter bei längerer Abwesenheit bei einer leicht erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel hinterlegen. Auch eine solche Vertragsbestimmung ist nicht unbedingt gültig.

Wenn Sie beispielsweise für mehrere Monate verreisen, müssen Sie allerdings gewährleisten, dass der Vermieter sein gesetzliches Zutrittsrecht wahrnehmen kann. Etwa wenn er Unterhaltsarbeiten planen und ausführen muss. Sonst können Sie schadenersatzpflichtig werden. Bei längerer Abwesenheit ist es eh sinnvoll, jemanden zu beauftragen, ein Auge auf die Wohnung zu werfen.

### **Schlosszylinder auswechseln**

Was können Sie als Mieterin oder Mieter unternehmen, wenn der Hauswart oder Vermieter gegen Ihren Willen einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung besitzt? Grundsätzlich könnten Sie den Schlüssel herausverlangen, notfalls indem Sie die Mietschlichtungsbehörde oder das Gericht anrufen. Das ist aber aufwendig. Zudem kann der Vermieter ja über mehrere Schlüssel verfügen oder noch einen nachmachen lassen, bevor er ihn Ihnen übergibt. Vielleicht sind Sie ja nicht einmal sicher, ob der Vermieter einen Schlüssel hat, sondern hegen nur einen Verdacht.

Eine praktische Lösung ist in solchen Fällen, den Schlosszylinder auswechseln zu lassen. Dabei handelt es sich streng genommen um eine bauliche Veränderung am Mietobjekt, die Sie vor Ihrem Auszug auf eigene Kosten rückgängig machen müssen. Bewahren Sie den ursprünglichen Schlosszylinder also auf und lassen Sie ihn vor der Wohnungsabgabe wieder einsetzen!

Kann Ihnen der Vermieter kündigen, wenn Sie den Schlosszylinder auswechseln? Laut Art. 260a OR benötigen Sie für eine derartige bauliche Veränderung am Mietobjekt zwar tatsächlich die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Wenn Sie sich darüber hinwegsetzen, müssen Sie beim Auszug zunächst aber nur auf eigene Kosten wieder den ursprünglichen Zustand herstellen. Solange Sie das Mietobjekt nicht schwer beschädigen, ist eine Kündigung kaum gerechtfertigt.

### **Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**