

Umbau & Renovation:

Vorsicht beim Do-it-yourself in der Wohnung

Im Frühling packt manche das Baufieber: Die Wohnung soll umgestaltet werden. Dabei müssen Sie aber aufpassen, dass Sie nicht viel Geld in den Sand setzen.

Aus Ihrem Gartensitzplatz liesse sich mehr machen. Statt dem grauen Asphaltboden könnten Sie Tonplatten verlegen. Und ein Springbrunnen wäre auch ganz nett. Das alles ist zwar nicht billig. Aber Sie wären bereit, die erforderliche Summe als Mieter selbst aufzuwerfen. Wie verhält es sich allerdings, wenn Ihnen der Vermieter bald einmal kündigt? Müssen Sie dann ausziehen und haben Ihr Geld umsonst investiert?

Dieses Risiko besteht tatsächlich. Um sich dagegen abzusichern, sollten Sie die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen. Gemäss Art. 260a OR können Sie dann beim Auszug eine Entschädigung für den hinterlassenen Mehrwert verlangen. Ob Sie oder der Vermieter die Kündigung ausgesprochen haben, spielt dabei keine Rolle.

Franken. Nach 15 Jahren ziehen Sie aus. Der Vermieter bezahlt Ihnen in diesem Fall noch eine Mehrwertentschädigung von 2'500 Franken, da bei den Zementplatten gemäss der paritätischen Tabelle von Hauseigentümer- und Mieterverband von einer 30-jährigen Lebensdauer auszugehen ist.

Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung beim Auszug haben Sie allerdings auch, wenn in der schriftlichen Zustimmung des Vermieters keine Zahlen festgehalten sind. Unter Umständen ist es dann allerdings schwierig, diese zu bestimmen. Kommt keine Einigung darüber zustande, müssen Sie an die Mietschlichtungsbehörde und unter Umständen sogar ans Gericht gelangen. Auch in diesem Fall ist die Altersentwertung gemäss paritätischer Lebensdauertabelle zu berücksichtigen. Je länger Sie in der betreffenden Wohnung verbleiben, desto weniger Mehrwertentschädigung erhalten Sie also.

Manche Vermieter erteilen zwar die schriftliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung, halten aber fest, beim Auszug habe der Mieter diese dennoch rückgängig zu machen. Das ist gemäss Gesetz möglich, wenn der Mieter der Rückbauverpflichtung ausdrücklich zugestimmt hat. Der Vermieter kann also nicht unbedingt auf dem Rückbau bestehen, wenn er seine schriftliche Zustimmung einfach mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen hat. Sondern nur dann, wenn er den Mieter diesen unterschreiben lassen hat oder sonstwie nachweisen kann, dass dieser damit einverstanden war.

Zustimmung nur mündlich

Immer wieder nehmen Mieter bauliche Veränderungen an ihrer Wohnung vor, denen der Vermieter nur mündlich zugestimmt hat. Laut Gesetz genügt das aber nicht. In Art. 260a OR ist eindeutig von einer «schriftlichen» Zustimmung die Rede. Streng nach dem Gesetzeswortlaut ist eine mündliche Zustimmung also überhaupt nichts wert. Verlässt sich ein Mieter darauf, muss er die betreffende Veränderung am Ende der Mietdauer rückgängig machen und kann keine Mehrwertentschädigung verlangen.

Im Einzelfall kann das natürlich stossend sein. Deshalb kennt unsere Rechtsordnung den Notbehelf des Rechtsmiss-

brauchs. In Art. 2 des Zivilgesetzbuchs steht: «Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz». Darauf kann sich ein Mieter unter Umständen berufen, wenn er gestützt auf eine mündliche Zustimmung des Vermieters viel Geld in den Umbau seiner Mietwohnung investiert hat. Darauf verlassen sollte man sich allerdings nicht, denn ein Rechtsmissbrauch liegt immer nur in seltenen Sonderfällen vor. (2016/04)

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Sie befürchten allerdings, dass Ihnen der Vermieter keine schriftliche Zustimmung erteilen wird. Sollen Sie ihn also gar nicht erst anfragen und das Risiko auf sich nehmen, Ihre Investition im Falle einer Kündigung in den Sand gesetzt zu haben? Aufgepasst: Gemäss Art. 260a OR sind bauliche Veränderungen durch den Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters gar nicht erlaubt. Sich über diese Vorschrift hinwegzusetzen, kann ernsthafte Konsequenzen nach sich ziehen. Der Vermieter kann Ihnen kündigen, unter Umständen sogar fristlos. Dies allerdings nur, wenn die Bauarbeiten dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügen. Ansonsten kann er von Ihnen einfach verlangen, die baulichen Veränderungen am Ende des Mietverhältnisses rückgängig zu machen.

Schriftliche Vereinbarung

Am besten setzen Sie mit dem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung auf, die das von Ihnen investierte Geld und Ihren Entschädigungsanspruch beim Auszug genau beziffert. In der Regel wird dabei die Altersentwertung berücksichtigt. Ein Beispiel: Sie verlegen auf dem Balkon Zementplatten im Wert von 5'000