

Zutrittsrecht in der Mietwohnung:

Darf der Vermieter meine Wohnung betreten?

Wenn Sie eine Wohnung mieten, ist diese Ihr Zuhause. Der Vermieter darf sie nur in gesetzlich eng umschriebenen Ausnahmefällen betreten. Zudem hat er kein Recht, einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung zu besitzen.

«Darf der Vermieter meine Wohnung besichtigen?» Diese Frage ist bei den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands ein Dauerbrenner. Gemäss Art. 257h OR darf der Vermieter Ihre Wohnung betreten, wenn dies für den Unterhalt, die Wiedervermietung oder den Verkauf der Liegenschaft nötig ist. Gestützt darauf kann er beispielsweise jedes Jahr einmal vorbeikommen, um die Wände auf Feuchtigkeitsschäden zu überprüfen. Sind grössere Umbauarbeiten geplant, darf er Ihre Wohnung zusammen mit Handwerkern ebenfalls besichtigen. Dasselbe gilt, wenn Sie ausziehen oder wenn die Liegenschaft verkauft wird. Dann darf der Vermieter Kauf- oder Mietinteressenten

Ob Sie den Zutritt zu Recht oder zu Unrecht verweigert haben, entscheidet sich im Streitfall erst nachträglich in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren. Dabei werden Ihre Interessen gegen diejenigen des Vermieters abgewogen. 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.

Kein Recht auf Schlüssel

Ist der Vermieter in Besitz eines Schlüssels zu Ihrer Wohnung ist das grundsätzlich nicht rechtens. Gemäss dem Mietrecht muss er Ihnen die Wohnung zum ausschliesslichen Gebrauch überlassen und Ihnen auch sämtliche Schlüssel übergeben. Bei gegenseitigem Einverständnis können Sie ihm natürlich einen Schlüssel überlassen. Etwa damit er Ihnen während den Ferien die 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 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 immer sinnvoll, jemanden zu beauftragen, der ab und zu in der Wohnung zum Rechten schaut.

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, was aber aufwendig ist. Zudem kann der Vermieter über mehrere Kopien des Schlüssels verfügen. Eine Möglichkeit ist, 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 bei dieser Radikallösung unbedingt den ursprünglichen Schlosszylinder 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.

(12/2013)

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.)

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

Seinen Besuch muss der Vermieter rechtzeitig nach einer ungeschriebenen Regel mindest 24 bis 48 Stunden im Voraus ankündigen. Gemäss Art. 257h OR hat er bei einer Besichtigung zudem «auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen». Das heisst, 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 andern Zeitpunkt vor.

Ungerechtfertigte Verweigerung

Verweigern Sie dem Vermieter den Zugang zur Wohnung zu Unrecht, können Sie als Mieterin oder Mieter schadenersatzpflichtig werden. Unter Umständen müssen Sie dann sogar 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.