

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die weibliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

Merkblatt 1

Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterin (Art. 260a OR)

Einführung

Das geltende Mietrecht (Art.253 ff. OR) enthält in Art. 260a Bestimmungen über die Erneuerungen und Änderungen der Mietsache durch die Mieterin. Das Gesetz sieht darin vor, dass die Mieterin nur mit Zustimmung der Vermieterin Veränderungen am Mietobjekt vornehmen darf (Art. 260a Abs. 1 OR). Art. 260a Abs. 2 OR definiert die Bedingungen, die die Vermieterin im Falle einer schriftlichen Zustimmung für Veränderungen am Mietobjekt stellen kann. Ferner wird in Art. 260a Abs. 3 OR die Entschädigungsfrage geregelt für den Fall, dass die Mieterin einen Mehrwert am Mietobjekt geschaffen hat. In diesem Merkblatt werden die Grundsätze von Art. 260a OR erläutert und praktische Ratschläge für individuelle Regelungen gegeben.

1. Grundsatz: Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterin sind nicht zulässig

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist die Mieterin verpflichtet, die Mietsache am Ende der Mietzeit «in dem Zustande zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag oder in einem anderen Schriftstück ist die Vornahme von Änderungen oder Erneuerungen an der Mietsache unzulässig. Das gilt nicht nur für bauliche Massnahmen, wie z.B. Mauerdurchbrüche oder Kücheneinbauten, sondern auch für kleinere Vorkehren wie das Anbringen einer eigenen Tapete oder eigener Anstriche, das Verlegen von Bodenbelägen und ganz allgemein für sämtliche handwerklichen Arbeiten.

Nimmt die Mieterin solche Arbeiten ohne Zustimmung der Vermieterin oder sogar gegen deren ausdrücklichen Willen trotzdem vor, trifft sie jedenfalls bei ihrem Auszug die Wiederherstellungspflicht (Art. 267 Abs. 1 OR), ausserdem riskiert sie eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages. Unbewilligte Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt können ein Kündigungsgrund sein.

Von den nicht zulässigen Erneuerungen und Änderungen im Sinne von Art. 260a Abs. 1 OR zu unterscheiden sind hingegen die Ausbesserungen im Rahmen des sog. Kleinen Unterhalts. Die Mieterin muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können (sog. Kleinen Unterhalt), auf eigene Kosten selbst beheben oder beheben lassen (Art. 259 OR).

2. Ausnahme: Zulässigkeit durch schriftliche Einwilligung der Vermieterin

- a) Zulässig sind Änderungs- und Erneuerungsarbeiten durch die Mieterin ausschliesslich dann, wenn die Vermieterin dazu ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat (Art. 260a Abs. 1 OR). Die Schriftlichkeit der Einwilligung ist also zwingendes Erfordernis. Grundsätzlich steht es der

Vermieterin völlig frei, ob und aus welchen Gründen sie diese Einwilligung erteilen oder verweigern will.

Die Wohnbaugenossenschaft Linde WOBA sieht in ihren «Allgemeine Bestimmungen für den Mietvertrag» (Ziffer 15) nachfolgende Regelung für Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt durch die Mieterin vor:

15.1 Zustimmung durch Vermieterin

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

15.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieterin verlangen. Die nachfolgende Mieterin kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

- b) Im Grundsatz soll die Wohnbaugenossenschaft WOBA Linde seinen Mitgliedern, keine Bewilligung für sog. Mieterausbauten erteilen. Neben der Gefahr der unfachmännischen Ausführung besteht auch das Risiko, dass Bauhandwerkerpfandrechte durch Handwerker eingetragen werden (Art 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).
- c) Wird dennoch eine schriftliche Bewilligung erteilt, so sind nachfolgende Punkte zu beachten:
 - 1. Im beidseitigen Interesse wird dringend empfohlen, alle damit zusammenhängenden Vereinbarungen schriftlich festzuhalten.
 - 2. Zum Schutz der Mieterin sieht Art. 260a Abs. 2 OR vor, die Mieterin, welche über eine solche Zustimmung verfügt, zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes grundsätzlich **nicht** mehr verpflichtet ist. Die Vermieterin kann sich aber vorbehalten, dass die Mieterin den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen hat. **Art 260a Abs. 2 OR verlangt dafür aber (ebenfalls) eine schriftliche Vereinbarung** (siehe dazu auch Ziffer 3 lit. e nachfolgend)
 - 3. Nach Art. 260 a Abs. 3 OR schuldet die Vermieterin der Mieterin eine Entschädigung, wenn die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert aufweist (sog. Mehrwertentschädigung). Ein geringer Mehrwert zu berechnen ist in der juristischen Lehre umstritten. Eine einheitliche Gerichtspraxis, wie der Mehrwert zu berechnen ist, gibt es ebenfalls nicht. Die Berechnung des erheblichen Mehrwertes führt deshalb nicht selten zu Differenzen zwischen Vermieter und Mieterin. Grundsätzlich stehen nachfolgende Bemessungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Investitionsvolumen abzüglich Amortisation (gemäss Lebensdauertabelle)

- Differenz des Wertes der Liegenschaft mit/ohne Investition (höherer Anlagewert)
- Erzielbarer höherer Mietzins durch die Vermieterin (höherer Ertragswert)

Die vorstehenden Bemessungsmöglichkeiten sind auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hin zu berechnen.

Die Wohnbaugenossenschaft WOBA Linde anerkennt einen Mehrwert nur, wenn ein höherer Ertragswert entstanden ist. Das heisst, wenn die Vermieterin von einer beliebigen Mietnachfolgerin einen höheren Mietzins verlangen kann.

Wird das Vorliegen eines erheblichen Mehrwertes bejaht, so ist die Vermieterin zudem nicht verpflichtet den vollen Betrag des Mehrwertes zu entschädigen, sondern die Vermieterin ist lediglich verpflichtet, eine entsprechende, d.h. angemessene Entschädigung zu leisten.

3. Inhalt einer Vereinbarung zwischen Mieterin und Genossenschaft

Die Ausgestaltung einer **schriftlichen** Vereinbarung zwischen Mieterin und Genossenschaft hängt von der Art der geplanten Änderung ab, sollte aber in der Regel folgende Punkte enthalten:

- Änderung/Umbaute:** Exakte Beschreibung der Änderung (evtl. Ausführungsplan und verwendete Materialien) und die entsprechende Zustimmung der Genossenschaft.
- Haftung und Sicherheiten:** Feststellung, dass Anschaffung und Arbeiten vollumfänglich auf Risiko und Kosten der Mieterschaft erfolgen, zudem sollten für grössere Arbeiten Bankgarantien oder ähnliches Vorliegen, zur Vermeidung von Bauhandwerkerpfandrechten.
- Ausführung:** Diese hat fachgerecht und durch konzessionierte Fachleute zu erfolgen.
- Späterer allgemeiner Umbau** durch die Genossenschaft. In diesem Fall kann aus der vorliegenden Vereinbarung keine Forderung zugunsten der Mieterschaft abgeleitet werden.
- Entschädigungsregelung und Rückbauverpflichtung:** Im Zeitpunkt der Bewilligung der Mieterbaute steht es der Vermieterin frei, den entschädigungslosen Übergang und/oder die Rückbauverpflichtung in der Einwilligung im Sinne von Art. 260a OR bei Beendigung des Mietverhältnisses vorzusehen. Die Wohnbaugenossenschaft Linde empfiehlt seinen Mitgliedern, in Bezug auf die Entschädigungsfrage nachfolgende Bestimmungen in die Vereinbarung aufzunehmen:

«Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses behält sich die Vermieterin das Recht vor, die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes vor den entsprechenden Veränderungen oder Erneuerungen zu verlangen (ursprünglicher Zustand).»

Die Mieterin verzichtet bei Vertragsbeendigung auf jegliche Entschädigung für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten»

- f) **Übernahme durch die Nachfolgerin:** Für den Fall, dass die Übernahme der Mieterbauten durch eine Nachfolgemieterin erfolgen soll wird festgehalten, dass die Vermieterin einen solchen Übergang nur dann zustimmt, wenn die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung von der neuen Mieterschaft übernommen werden. Die Nachfolgemieterin kann rechtlich nicht zur Übernahme verpflichtet werden.
- g) **Versicherung:** Bei beweglichen Einbauten sowie Maschinen und Einrichtungen, die nicht allgemein zum Haus gehören (z.B. Weinschrank), wird verlangt, dass die Mieterschaft diese Gegenstände selbst gegen Feuer und Wasserschaden versichert. Ferner sollte die Genossenschaft den Nachweis verlangen, dass die Mieterin gegenüber allfälligen Haftpflichtansprüchen genügend versichert ist.

Wohnbaugenossenschaft Linde WOBA
c/o Gemeindeverwaltung Steckborn
Seestr. 123
8266 Steckborn