

Der aktuelle Miet-Tipp:

Gerüst am Haus – Die Rechte der Mieterinnen und Mieter bei Renovationen der Mietliegenschaft

Der Frühling ist da. Landauf landab werden wieder unzählige Mietshäuser renoviert. Weil auf dem Bau mit knappen Terminen geplant wird, werden Mieterinnen und Mieter immer häufiger vom Beginn der Renovationsarbeiten überrascht.

„Als ich heute Mittag nach Hause kam, stand ein Gerüst an meinem Haus“. Dies erzählt Mieter Kurt Müller ganz aufgebracht der Rechtsberaterin des Mieterinnen- und Mieterverbands. Er fühlt sich völlig überfordert. Niemand hat ihn informiert, dass an der Fassade Bauarbeiten geplant sind.

Was Kurt Müller widerfährt, ist eindeutig nicht korrekt. Eine Renovation der Mietliegenschaft muss den betroffenen Mieterinnen und Mietern rechtzeitig mitgeteilt werden. Wie lange vorher, steht nicht im Gesetz. Ideal wäre nach Ansicht des Mieterinnen- und Mieterverbands eine grobe Vororientierung ein halbes Jahr im Voraus und die Bekanntgabe des detaillierten Bauprogramms mindestens zwei Monate vor Beginn der Renovationsarbeiten. Rechtlich gesehen kann man aber kaum auf diesen langen Fristen bestehen. Mieterinnen und Mieter werden es im Normalfall hinnehmen müssen, dass ihnen ein Bauvorhaben nur zwei bis drei Monate vorher mitgeteilt wird.

Rechtzeitige Ankündigung

Sind Mieterinnen und Mieter der Ansicht, eine Renovation sei nicht rechtzeitig angekündigt worden, können sie einen Baustopp verlangen. Weil es in solchen Fällen immer eilt, müssen sie eine vorsorgliche richterliche Verfügung beantragen. Dabei empfiehlt es sich, einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin beizuziehen. Oft haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter aber gar kein Interesse an einem Baustopp, weil sie froh sind, die Renovationsarbeiten so schnell wie möglich hinter sich zu haben.

Was heisst zumutbar

Auch wenn sie rechtzeitig angekündigt wurde, ist eine Renovation in einer Mietliegenschaft nicht in jedem Fall zulässig. Gemäss Artikel 260 OR muss sie „für den Mieter zumutbar“ sein. Zumutbar ist natürlich ein unpräziser Begriff. Heutzutage wird Mieterinnen und Mietern bei Renovationen oft einiges zugemutet. So ist es schon vorgekommen, dass Wohnungen von der Wasserversorgung abgehängt und eine provisorische Gemeinschaftstoilette im Keller eingerichtet wurde. Ob das noch als zumutbar gelten kann, ist fraglich. Massgebend ist dabei unter anderem, wie lange die Beeinträchtigung andauert und ob die betroffene Mieterschaft einen Nutzen von den betreffenden Renovationen hat.

Eine Fassadenrenovation ist in der Regel jedenfalls zumutbar, selbst wenn die Fenster ausgewechselt werden. Gegen die Renovation von Küche und Badezimmer in einer vermieteten Liegenschaft lässt sich grundsätzlich ebenfalls nichts einwenden.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr.
20.-) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

Keine Angst vor Kündigung

Viele Mieterinnen und Mieter lassen sich im Fall von Renovationen jedenfalls sehr weitgehende Einschränkungen gefallen, weil sie lieber eine Weile auf der Baustelle leben, als die Kündigung zu erhalten. Richtig ist, dass Artikel 260 OR im Jahr 1990 deshalb ins Gesetz aufgenommen wurde, um Leerkündigungen im Falle von Renovationen zu vermeiden. Trotzdem müssen sich Mieterinnen und Mieter nicht alles gefallen lassen. Hat sich die Vermieterschaft einmal entschieden, eine Renovation im bewohnten Haus durchzuführen, kann sie den betroffenen Mieterinnen und Mietern nicht so einfach kündigen, wenn sich diese auf dem Rechtsweg dagegen wehren. Sie gelangen dabei nämlich für die Dauer von drei Jahren in den Genuss eines ziemlich lückenlosen Kündigungsschutzes.

Sind Mieterinnen und Mieter der Ansicht, geplante Renovationsarbeiten seien nicht zumutbar, können sie deren Verbot beantragen. Zuständig dafür ist die Mietschlichtungsbehörde. Wenn es eilt, ist eine vorsorgliche richterliche Verfügung zu erwirken.

Mietzinsreduktion

Gestützt auf Art. 260 OR hat die Mieterschaft für die Dauer von Sanierungen und Renovationen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmacht, steht nicht im Gesetz, das ist Ermessenssache und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Anhaltspunkte finden sich in einem Merkblatt des Mieterinnen- und Mieterverbands (www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Merkblaetter/maengel/mb_mangel_senkungsentscheide.pdf). Wurde die Renovation zu spät oder gar nicht angekündigt, muss umso mehr Reduktion gewährt werden.

Bei der Mietzinsreduktion geht es ausschliesslich um Leistung und Gegenleistung. Wenn der Mieterschaft nicht die zugesicherte Wohnqualität zur Verfügung steht, muss sie auch weniger bezahlen. Ob die Vermieterschaft ein Verschulden daran trifft, ist belanglos. Verhalten sich die Vermieterschaft oder die von ihr beauftragten Baufachleute nicht korrekt, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter über die Mietzinsreduktion hinaus sogar Schadenersatz verlangen. Das kann etwa der Fall sein, wenn Handwerker aus Unachtsamkeit die Teppiche der Mieterschaft mit Gips überschütten.

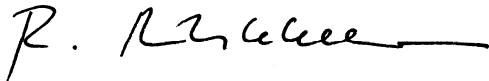
Baustopp nach Kündigung

Nicht zulässig sind Renovationsarbeiten gemäss Artikel 260 OR im gekündigten Mietverhältnis. Hat ein Mieter oder eine Mieterin gekündigt, muss die Vermieterschaft mit einer Renovation bis nach dem Auszugstermin zuwarten. Der Sinn dieser Bestimmung ist, dass sich die Mieterschaft nicht durch Sanierungen und Umbauten einschränken lassen muss, von der sie gar keinen Nutzen mehr hat. Das Verbot von Renovationsarbeiten gilt selbst dann, wenn die Mieterschaft erst kündigt, nachdem sie vom Bauvorhaben erfahren hat. Somit haben Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, sich einem angekündigten Umbau zu entziehen, indem sie ausziehen. Dies gilt allerdings nicht, wenn sich die Mieterschaft geradezu rechtsmissbräuchlich verhält. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sie mit der Kündigung grundlos lange zuwartet, nachdem sie von der bevorstehenden Renovation erfahren hat.

Schlaue Vermieter stellen sich manchmal auf den Standpunkt, nach einer Kündigung der Mieterschaft dürften sie nur in deren Wohnung nicht

umbauen. In den übrigen Teilen des Mietshauses seien Renovationsarbeiten hingegen gestattet. Das stimmt aber nicht. Wenn sie den Mieter oder die Mieterin im gekündigten Mietverhältnis ernsthaft beeinträchtigen, sind Renovationen auch ausserhalb der betreffenden Wohnung nicht zulässig.

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz



Regula Mühlebach
Geschäftsleiterin
regula.muehlebach@mieterverband.ch