

## **Nach dem Hochwasser**

### **Wie viel Miete ist geschuldet? Wer zahlt welche Schäden?**

**Das Hochwasser zieht ab, zurück bleiben verwüstete Wohnungen und Geschäftslokale. Wer haftet für Schäden am Mietobjekt und für den verlorenen Hausrat? Wie steht es mit der Zahlung des Mietzinses? Grundsätzlich zeichnen sich Vermieter für Gebäude und Mieterinnen und Mieter für den persönlichen Hausrat verantwortlich.**

### **Halbe Wohnung, halber Mietzins**

Während die Schadenexperten der Versicherer Bestandaufnahme machen, sind sowohl Vermieter wie auch Mieterinnen und Mieter am Aufräumen. Vielen Mietenden bleibt es jedoch verwehrt, ihr gemietetes Zuhause zu beziehen. Sie wohnen vorläufig in Übergangsunterkünften und müssen möglicherweise Wochen oder Monate warten, bis das Mietobjekt wieder instandgestellt ist. Mietrechtlich stellt sich die Frage, ob der Mietvertrag weiterhin noch gültig und der Mietzins zu bezahlen ist. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass der Vermieter alles daran setzt, das Mietobjekt möglichst schnell wieder instand zu stellen. Während dieser Renovationszeit ist kein Mietzins geschuldet. Falls die Wohnung jedoch mit Einschränkungen bewohnt werden kann, ist nicht der ganze Mietzins geschuldet. Wie viel die Mietzinsreduktion genau ausmacht, steht nicht im Gesetz, es ist Ermessenssache. Als Faustregel bemisst sich die Miete anteilmässig, wie die Wohnung einschliesslich Garten und Umgebung gemäss Mietvertrag benützt werden kann. Dasselbe gilt für ein Geschäftslokal, das nur noch eingeschränkt benützt werden kann. Der Vermieter hat eine entsprechende Mietzinsreduktion zu gewähren. Er ist verantwortlich, das Mietobjekt, einschliesslich der mitgemieteten Installationen und Apparaten, zum ordentlichen Gebrauch innerhalb einer zumutbaren Frist wieder zu reparieren. Für die Wohnungseinrichtung und das persönliche Hab und Gut müssen die Mietenden selber aufkommen. Die meisten Mieterinnen und Mieter haben für diesen Ausnahmefall mit einer Hausratsversicherung vorgesorgt.

### **Fristlose Auflösung des Mietvertrages**

Mieterinnen und Mieter, die kurzfristig eine neue Bleibe suchen, sollten sich unverzüglich mit dem Vermieter zwecks fristloser Vertragsauflösung in Verbindung setzen. Gemäss Gesetz ist eine fristlose Vertragsauflösung nur möglich, wenn das Mietobjekt definitiv nicht mehr bewohnt werden kann, oder wenn es der Vermieter unterlässt, alles Zumutbare zu unternehmen, das Objekt innerhalb einer angemessenen Frist wieder zur Verfügung zu stellen. Falls das Mietobjekt mehrere Monate nicht mehr bezogen werden kann stellt sich allerdings die Frage, ob es für die betroffenen Mieterinnen und Mieter zumutbar ist, längere Zeit in einer Übergangssituation zu verharren. Verständlicherweise werden einige

sich bemühen eine neue Wohnung zu suchen. Ob in diesem Fall der Tatbestand einer fristlosen Kündigung gegeben ist kann nicht abschliessend beantwortet werden. Im Einzelfall ist die soziale Situation der Mietenden mit zu berücksichtigen. Beispielsweise möchte sich eine Familie möglichst schnell in einer neuen Wohnung im Quartier niederlassen, da ein vorübergehender Schulhauswechsel den Kindern nicht zugemutet werden kann. Können sich Mietende und Vermieter nicht gütlich einigen, müsste im Streitfall die Schlichtungsbehörde einen für beide Parteien akzeptablen Entscheid fällen.

Beat Wicki  
Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere vertiefte Informationen:  
Broschüre «Mängel an der Mietsache», 24 Seiten, A5, Fr. 8.- plus Porto

Bestellungen:  
Mieterinnen- und Mieterverband Luzern  
Mythenstr. 2, 6003 Luzern  
Telefon 041 220 10 22  
[www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)