

Ratgeber Recht: Änderungs- und Erneuerungsarbeiten des Mieters am Mietobjekt

Fallstricken vorbeugen

Dr. Denis G. Humbert, Rechtsanwalt, Zürich*

In der Praxis kommt es häufig vor, dass der Mieter während der Mietdauer mit oder ohne Zustimmung des Vermieters Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt vornimmt. Gerade bei Beendigung des Mietverhältnisses entstehen dann Streitigkeiten über die Frage, ob der Mieter in einem solchen Fall den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherstellen muss oder ob er für den am Mietobjekt geschaffenen Mehrwert vom Vermieter eine Entschädigung verlangen kann. Mit klaren vertraglichen Regelungen im Mietvertrag lassen sich derartige, oftmals kostspielige und nervenaufreibende Streitigkeiten vermeiden.

des früheren Zustandes Wiederherstellung

Das Schweizerische Obligationenrecht sieht in Art. 260a vor, dass der Mieter Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt nur vornehmen darf, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Zu beachten ist, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, eine solche Zustimmung zu erteilen. Er kann diese sogar ohne Begründung verweigern. In der Regel erteilt der Vermieter die Zustimmung lediglich für bestimmte Arbeiten entweder im Voraus in einer Mietvertragsklausel oder nach Abschluss des Mietvertrages zu irgendeinem späteren Zeitpunkt. Diese Zustimmung kann in einer Vereinbarung oder in einem einfachen Schreiben des Vermieters erfolgen. Sofern der Mieter beabsichtigt, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten am Mietobjekt vorzunehmen, ist ihm dringend zu raten, vor Beginn die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen und das Geplante schriftlich in Form einer Aufstellung der zu bewilligenden Arbeiten genau zu definieren.

Nimmt der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten am Mietobjekt vor, liegt eine Mietvertragsverletzung vor. In einem solchen Fall kann der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen oder den Mietvertrag bei erheblichen unbewilligten Änderungen am Mietobjekt, die einen Schaden verursachen, gestützt auf Art. 257f Abs. 3 und 4 des Obligationenrechts, allenfalls fristlos kündigen

und Schadenersatz verlangen. Hat der Vermieter den Änderungs- und Erneuerungsarbeiten zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart worden ist. Gemäss Bundesgericht bedarf es hierfür einer genauen und detaillierten Vereinbarung. Es empfiehlt sich daher, im Mietvertrag in einer separaten Klausel zu regeln, dass der Mieter bei Beendigung des Mietvertrages den ursprünglichen Zustand innert einer bestimmten Frist auf eigene Kosten wiederherstellen muss.

Die Wiederherstellungspflicht ist schriftlich zu vereinbaren. Deshalb genügt ein einfaches Schreiben des Vermieters, in welchem die Arbeiten bewilligt werden und darauf hingewiesen wird, dass die Mietsache in den früheren Zustand zurückzusetzen ist, den gesetzlichen Anforderungen nicht. Vielmehr braucht es eine ausdrückliche Vereinbarung, die von beiden Mietvertragsparteien zu unterzeichnen ist. Falls sich der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes also bloss mündlich verpflichtet hat, ist dies ungenügend, und der Vermieter kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht verlangen.

Liegt eine gültige Vereinbarung vor, so muss der Mieter die Wiederherstellung des Mietobjektes auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträumlichkeiten aufgefordert vornehmen. In der Mietrechtswissenschaft wird teilweise aber gefordert, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist setzen müsse,

um die Wiederherstellungsarbeiten auszuführen. Weigert sich der Mieter trotz entsprechender Wiederherstellungspflicht, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, so kann der Vermieter gemäss Art. 98 des Obligationenrechts beim Richter die Ermächtigung einholen, die Wiederherstellung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

Entschädigungsansprüche des Mieters für Änderungs- und Erneuerungsarbeiten am Mietobjekt

Art. 260a Abs. 3 des Schweizerischen Obligationenrechts sieht sodann einen Entschädigungsanspruch des Mieters für die von ihm finanzierten Änderungs- und Erneuerungsarbeiten am Mietobjekt vor. Dies allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen. So kann eine Entschädigung nur verlangt werden, sofern das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank Änderungen oder Erneuerungen, welchen der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert aufweist. Das Gesetz regelt nicht die Frage, wie es sich verhält, wenn die Änderungs- und Erneuerungsarbeiten nicht, wie im Gesetz vorgesehen, vom Mieter, sondern vom Vermieter vorgenommen und teilweise vom Mieter finanziert wurden. Das Bundesgericht hat hierzu in einem Entscheid aus dem Jahre 2005 festgehalten, dass auch in einem solchen Fall der vorstehend erwähnte Art. 260 Abs. 3 OR zur Anwendung gelangt und der Mieter bei Vorliegen eines erheblichen Mehrwertes ebenfalls eine entsprechende Entschädigung verlangen darf. In der Praxis streiten sich die Mietvertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses oft darüber, ob überhaupt ein erheblicher Mehrwert vorliegt und in welchem Umfang der Mieter für den von ihm geschaffenen Mehrwert zu entschädigen ist. Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht bloss irgendeinen, sondern vielmehr einen «erheblichen» Mehrwert verlangt. Damit wollte man Bagatellstreitigkeiten ausschliessen, d. h. geringfügige Änderungs- und Erneuerungsarbeiten des Mieters nicht entschädigen.

Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Richter mangels eines absoluten Bewertungskriteriums die Erheblichkeit des Mehrwertes von Fall zu Fall

unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu prüfen hat. Die Frage, wann ein erheblicher Mehrwert vorliegt, kann also nicht eindeutig im Sinne einer bestimmten Limite (z. B. ab Fr. 3 000.–) oder eines Prozentsatzes wie z. B. ab 20% Wertzuwachs beantwortet werden. Das Bundesgericht bezeichnet den Mehrwert im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR als Wert, den die ausgeführten Arbeiten dem Mietobjekt selber gebracht haben, soweit sie bei Mietbeendigung noch nicht amortisiert sind. Dieser Wertzuwachs bestimmt sich anhand der vom Mieter aufgewendeten Kosten und nach dem Nutzen für den Vermieter. Die Höhe der Entschädigungssumme für den geschaffenen Mehrwert hängt ferner von folgenden Kriterien ab: eine geringere Miete, von welcher der Mieter als Gegenleistung für die ausgeführten Arbeiten profitiert; die Mietzinsenerhöhung, welche die Erneuerung nach sich gezogen hätte, wenn der Vermieter die Arbeiten ausgeführt hätte; besondere Vorteile, welche sich aufgrund der Renovation oder Änderung der Mietsache für den Mieter ergeben, bzw. Nachteile, die der Vermieter erleidet, sowie die Umstände der Vertragsauflösung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zur Vermeidung von Streitigkeiten den Mietparteien dringend zu empfehlen ist, Änderungs- und Erneuerungsarbeiten des Mieters im Mietvertrag oder in einer separaten Vereinbarung detailliert zu regeln. Eine solche Regelung sollte die folgenden Punkte beinhalten:

- Umschreibung der zu bewilligenden Arbeiten
- Regelung von bestimmten Bedingungen, deren Einhaltung Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung ist (z. B. Beizug bestimmter Fachleute; Sicherstellung für allfällige Bauhandwerkerpfandrechte)
- Zustimmung des Vermieters zu diesen Arbeiten
- Regelung einer allfälligen Wiederherstellungspflicht; Zeitpunkt der Wiederherstellung
- Falls keine Wiederherstellungspflicht vorgesehen ist: Regelung über eine Entschädigung für den geschaffenen Mehrwert

* Mitglied des Zürcher Anwaltsverbands (ZAV) und Partner bei SCHMID HEINZEN HUMBERT Rechtsanwälte und Mietrichter (Beisitzer) am Bezirksgericht Bülach.