

Umbau und Renovation:

Ihre Mieterrechte, wenn der Vermieter umbaut oder renoviert

Die Baubranche boomt. Vor allem im Frühling verschwinden reihenweise Hausfassaden hinter einem Baugerüst. Da zu wohnen ist kein Vergnügen. Welche Rechte haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter?

Als Ruth Meier von der Arbeit nachhause kommt, steht ein Baugerüst am Haus. Der Blick nach draussen ist durch eine Blache getrübt und der Balkon vorerst unbenutzbar. Muss sie sich das bieten lassen? Die Antwort lautet «jein». Eine Fassade benötigt halt hin und wieder Unterhalt. Deshalb darf sie die Vermieter renovieren lassen. Gemäss Art. 260 OR hat er den Mieterinnen und Mietern die Renovationsarbeiten aber rechtzeitig anzukündigen. Was das heisst, steht nicht im Gesetz: Mindestens zwei bis drei Monate sollten es aber schon sein.

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).

Weil im Baugewerbe Termindruck herrscht, nehmen es viele Vermieter mit der Ankündigung nicht so genau. Hat die Baufirma gerade Zeit hat, lassen sie sofort loslegen. Laut Gesetz müssten sich die Mieter das nicht bieten lassen. In krassen Fällen könnten sie die Renovationsarbeiten unter Umständen durch eine richterliche Verfügung stoppen. Das ist aber aufwändig und nützt oft nicht viel. Denn dadurch verzögert sich der Abschluss der Arbeiten nur. Also bleibt den Mietern nichts anderes übrig, als eine Mietzinsreduktion für die Bauzeit zu verlangen. Diese hätten sie auch bei rechtzeitiger Vorankündigung zugute. Eine Ermässigung von 10 bis 15 Prozent können sie in der Regel beanspruchen, wenn ein Gerüst an der Fassade steht. Erfolgt keine korrekte Ankündigung, muss es mehr sein, vielleicht 20 bis 25 Prozent. Wie viel genau, ist Ermessenssache. Im Streitfall gelangen die Mieter am besten an die Schlichtungsbehörde.

Provisorisches WC im Keller

Laut Gesetz (Art. 260 OR) müssen Umbau- und Renovationsarbeiten in einer bewohnten Liegenschaft rechtzeitig angekündigt werden und für Mieter zumutbar sein. Wobei die Grenze oft Ermessenssache ist. Eine Fassaden-Renovation ist in der Regel zumutbar. Auch das Auswechseln von Küche und Bad müssen Mieter hinnehmen – sofern die Arbeiten gut organisiert sind. Müssen

Mieter bei grösseren Sanierungen aber von der vierten Etage ein provisorisches WC im Keller benutzen, ist die Grenze des Zumutbaren klar überschritten.

Wenn der Vermieter kündigt

Eine durch Renovation bedingte Kündigung können Mieter anfechten. Dann muss die Schlichtungsbehörde prüfen, ob die Liegenschaft für die Bauarbeiten tatsächlich leer stehen muss, ansonsten ist die Kündigung missbräuchlich und aufzuheben. Erweist sich die Kündigung hingegen als berechtigt, gewährt die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Mietern meist eine Mietererstattung. Dadurch schiebt sich der Beginn der Bauarbeiten hinaus.

einen erheblichen Verlust. Dafür könnte er vom Vermieter gemäss Art. 259e OR Schadenersatz verlangen. Dieser Anspruch entfällt allerdings, wenn der Vermieter beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Dieser wird argumentieren, laut Gesetz dürfe er das Haus renovieren. Also treffe ihn kein Verschulden und er schulde zwar Mietzinsreduktion jedoch keinen Schadenersatz. Einen Schadenersatzanspruch zu begründen ist deshalb schwierig. Klar ist, dass ein Vermieter Renovationsarbeiten rechtzeitig ankündigen muss. Sonst kann man von einem Verschulden ausgehen. Müller könnte sich nun auf den Standpunkt stellen, in seinem Fall hätte die Ankündigung zu einem Zeitpunkt erfolgen müssen, die es ihm erlaubt hätte, so zu disponieren, dass kein Verlust entsteht.

(04/2014)

Renovationen nur in ungekündigter Miete möglich

Gemäss Art. 260 OR sind Bauarbeiten am Mietobjekt nur zulässig, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Mieter nach der Bekanntgabe einer Renovation die Wohnung kündigt. Der Vermieter muss in diesem Fall zuwarten, bis der betreffende Mieter ausgezogen ist. Dies gilt allerdings nicht, wenn sich dieser geradezu rechtsmissbräuchlich verhält. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn er mit der Kündigung grundlos lange zuwartet, nachdem er von der bevorstehenden Renovation erfahren hat.

Schadenersatz bei Geschäftsmieten

Herbert Müller betreibt ein beliebtes Café, das vor allem in den warmen Monaten sehr gut läuft, wenn er seine Gäste draussen auf dem Gehsteig bedienen kann. Doch dieses Jahr entfällt das Sommergeschäft. Der Vermieter lässt das Haus renovieren und die Fassade für Wochen in ein Baugerüst packen. Auf der Hand steht, dass der Café-Besitzer Müller deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen kann. Erbringt das Mietobjekt während der Bauzeit gar keinen Nutzen, kann die Reduktion sogar 100 Prozent ausmachen. Damit ist Müller aber nur begrenzt gedient. Sein Schaden ist grösser, weil er mit dem Café weiterhin Betriebsaufwendungen wie Löhne und anderes hat, welchen keine genügenden Einnahmen entgegenstehen. Er macht