

Der aktuelle Miet Tipp

Wenn Ihr Haus saniert wird

In der Schweiz ist das Baufieber ausgebrochen, auch bestehende Liegenschaften werden reihenweise renoviert. Was bedeutet das für deren Bewohnerinnen und Bewohner?

Seit mehreren Wochen taucht immer wieder ein Architekt im Haus auf. Er kommt mit verschiedenen Handwerkern, die eifrig messen und sich Notizen machen. Was hat Ihr Vermieter wohl mit der Liegenschaft vor?

Als Mieterin oder Mieter sind Sie natürlich beunruhigt. Erhalten Sie etwa bald die Kündigung? Der Vermieter kann sich grundsätzlich entscheiden, das Haus in unbewohntem Zustand zu sanieren. In diesem Fall wird er Ihnen kündigen. Sie können die Kündigung dann aber als missbräuchlich anfechten. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts haben Sie dabei gute Erfolgsaussichten, wenn die geplante Sanierung auch im bewohnten Haus ohne wesentliche Verzögerungen und Komplikationen möglich wäre. Ebenfalls als missbräuchlich gilt eine sogenannte Kündigung auf Vorrat. Davon spricht man, wenn das Bauvorhaben noch nicht ausgereift ist, etwa weil der Eigentümer noch gar kein Baugesuch eingereicht hat oder die Finanzierung ungesichert ist. Im Einzelfall ist es eine Ermessensfrage, ob eine Kündigung wegen Sanierungsarbeiten missbräuchlich ist. Es gibt verschiedenste Bundesgerichtsurteile dazu. Beurteilt sie die Schlichtungsbehörde oder das Gericht als missbräuchlich, wird sie aufgehoben.

Wird die Kündigung nicht als missbräuchlich eingestuft, müssen Sie aber auch nicht Hals über Kopf ausziehen. Sie können dann Ihr Recht auf eine Mieterstreckung geltend machen. Die Mietschlichtungsbehörde oder das Gericht hat dabei abzuwägen, wie hart Sie die Kündigung trifft und wie dringlich das Bauvorhaben des Vermieters ist.

Ob Ihnen eine Erstreckung gewährt wird und wie lange, ist letztlich eine Ermessenfrage. In aller Regel können Sie jedenfalls mit einer Erstreckung von mindestens einigen Monaten rechnen, unter Umständen sogar mit einer von mehr als einem Jahr. Gemäss Gesetz ist eine Mieterstreckung um bis zu vier Jahre möglich. Ein so langer Aufschub ist aber selten.

Rechtzeitige Ankündigung

Möglicherweise saniert Ihr Vermieter die Liegenschaft jedoch, ohne Ihnen zu kündigen. Das kann für ihn von Vorteil sein, weil er schneller mit den Bauarbeiten beginnen kann. Er muss nicht abwarten, bis die Erstreckungsdauer aller Mieterinnen und Mieter im Haus abgelaufen ist. Zudem muss er mit weniger Mietzinsausfall rechnen. Sofort kann er aber trotzdem nicht mit den Bauarbeiten beginnen. Zunächst einmal muss er sie rechtzeitig ankündigen. Was das heisst, steht nicht genau im Gesetz. Bei umfangreichen Renovationsarbeiten sollten es schon drei Monate sein. Ideal wäre, wenn Sie der Vermieter ein halbes Jahr im Voraus grob vororientieren würde und Ihnen spätestens drei Monate vor

Beginn der Arbeiten ein genaues Bauprogramm übergäbe. In Wirklichkeit werden viele Bauvorhaben allerdings kurzfristiger angekündigt.

Mietzinsreduktion

Gemäss Art. 259d und Art. 260 OR haben Sie während der Dauer der Bauarbeiten Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmacht, ist ebenfalls Ermessenssache und hängt davon ab, wie stark Sie beeinträchtigt sind. Auf der Website www.mieterverband.ch finden Sie eine Sammlung von Beispielen aus der Gerichtspraxis, an der Sie sich orientieren können. Dokumentieren Sie den Ablauf der Bauarbeiten, indem Sie ein Protokoll führen! Und schiessen Sie hin und wieder ein Foto! Dann haben Sie etwas in der Hand, wenn es zu einem Mietschlichtungsverfahren um die Höhe der Mietzinsreduktion kommt. Meistens wird die definitive Mietzinsreduktion erst nach Abschluss der Renovationsarbeiten festgelegt. Dann weiss man, wie stark Sie als Mieterin oder Mieter belastet waren. Für Sie stellt das keinen Nachteil dar, Sie bekommen dann Geld zurück. Der Anspruch auf Mietzinsreduktion verjährt erst nach fünf Jahren.

Sich gegen Bauarbeiten wehren

Grundsätzlich müssen Sie als Mieterin oder Mieter Renovationsarbeiten über sich ergehen lassen. Eine Ausnahme gilt gemäss Art. 260 OR, wenn diese unzumutbar sind. Über die Grenze der Zumutbarkeit kann man sich natürlich streiten. Abzustellen ist dabei nicht nur auf die Belästigungen durch die Bauarbeiten, sondern auch auf den Nutzen der Renovation für Sie als Mieterin oder Mieter. Je mehr Sie davon profitieren, desto eher ist Ihnen der Umbau zumutbar.

Wenn Sie geltend machen wollen, eine bestimmte Sanierung sei unzumutbar, können Sie an die Mietschlichtungsbehörde gelangen. Falls es eilt, ist sogar ein Antrag auf eine richterliche Verfügung möglich. Dieselben Rechtsmittel stehen Ihnen zur Verfügung, wenn ein Bauvorhaben nicht rechtzeitig angekündigt wurde.

Lieber gerade ausziehen

Gemäss Gesetz können Sie sich aber dafür entscheiden, lieber auszuziehen als Renovationsarbeiten über sich ergehen zu lassen. Gemäss Art. 260 OR sind Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt nur möglich, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Sie können dem Vermieter nach Ankündigung einer Renovation also eine Kündigung schicken. Dann muss er mit dem Baubeginn zuwarten, bis Sie ausgezogen sind. Eine Ausnahme gilt höchstens dann, wenn Sie mit der Kündigung lange zuwarten, nachdem Sie von den vorgesehenen Bauarbeiten erfahren haben. Oder wenn Sie lange im Voraus kündigen, um eine mögliche Sanierung zu verhindern. Dann kann der Vermieter allenfalls geltend machen, Sie hätten sich rechtsmissbräuchlich verhalten und ihm die Planung verunmöglicht. Ob er damit durchkommt, hängt von den Umständen ab.

Das dicke Ende: Mietzinserhöhung

Nach Abschluss einer Sanierung müssen Sie in aller Regel mit einer Mietzinserhöhung rechnen. Denn wenn ein Vermieter wertvermehrende Investitionen vornimmt, darf er entsprechend mehr Geld von Ihnen verlangen. Über das Ausmass der Erhöhung kann man sich meistens streiten. Entscheidend ist dabei vor allem, welcher Anteil der ausgeführten Arbeiten als wertvermehrend anzusehen ist und welcher als reiner Unterhalt. Am besten lassen Sie eine solche Mietzinserhöhung deshalb vom Mieterinnen- und Mieterverband prüfen und fechten sie allenfalls bei der Mietschlichtungsbehörde an.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz