Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 4: Ich bin Brien. Wer spielt Ball mit mir?

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Wenn Mieter renovieren…

Wer die Wohnung umbauen will, braucht die schriftliche Zustimmung der Genossenschaft. Sie muss dem/der MieterIn beim Auszug eine Entschädigung zahlen, wenn diese nicht wegbedungen wurde und wenn die Wohnung durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert aufweist.

Eine (fast) alltägliche Situation: Die selbstfinanzierten neuen Plättli im Badezimmer machen das Duschen für Frau X zu einem doppelten Vergnügen. Im Wohnzimmer von Herrn Y vermittelt Klosterputz eine rustikale Atmosphäre. Aber des einen Freud ist des andern Leid. Frau X und Herr Y ziehen aus ihren Wohnungen aus: Der Genossenschaft fehlen in der Wohnung von Frau X Ersatzplättli, um die zersprungenen zu ersetzen. Und die Wohnungsnachfolgerin von Herrn Y schätzt den Klosterputz nicht. Wie lassen sich solche Situationen zur Zufriedenheit beider Parteien regeln?

Schriftliche Zustimmung der Genossenschaft

Der Mieter darf Erneuerungen und Änderungen, also bauliche Veränderungen in der Wohnung, nur vornehmen, wenn die Genossenschaft schriftlich zustimmt[1]. Eine mündliche Genehmigung durch ein Vorstandsmitglied oder die blosse Duldung können diese schriftliche Zustimmung nicht ersetzen. Ohne schriftliche Zustimmung ist die Mieterin am Ende der Mietzeit verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, d.h. ihre sämtlichen Änderungen wieder rückgängig zu machen. Weigert sie sich, dies zu tun, kann sich die Genossenschaft gerichtlich ermächtigen lassen, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieterin vorzunehmen. Die Mieterin haftet für Schaden, der daraus entsteht, dass die Wohnung nicht rechtzeitig im ursprünglichen Zustand abgegeben wird.

Ein generelles Verbot aller baulichen Änderungen durch die Mieter würde zwar solche Konflikte vermeiden und wäre rechtlich auch zulässig. Ein gesundes Klima in der Genossenschaft fördert es sicher nicht. Mit einer gut überlegten Zustimmung kann die Genossenschaft das Risiko «böser Überraschungen» auf ein Minimum beschränken. Ihre Zustimmung kann sie auch von der Erfüllung von Bedingungen und Auflagen abhängig machen, beispielsweise davon, dass ein bestimmter Vorrat der verwendeten Plättli bei der Genossenschaft hinterlegt wird, dass ein spezialisierter Handwerker beigezogen wird oder aber dass keine Schwarzarbeit geleistet wird. Denkbar ist auch, eine Art «Bauabnahme» durchzuführen. Häufig und vom Bundesgericht als zulässig erkannt ist die Bestimmung, dass die Änderungen zwar bewilligt werden, dass die Genossenschaft aber dem Mieter am Ende der Mietzeit keinerlei Mehrwertentschädigung schuldet. Nach Gesetz hätte der Mieter eine solche zugut[2], wenn der Vermieter die Zustimmung erteilt und die Änderungen zu einem erheblichen Mehrwert für den Vermieter geführt hat. Das Bundesgericht ist aber zu Recht der Meinung, dass der Vermieter diese Entschädigungspflicht wegbedingen kann.

Ist die Genossenschaft zwar mit dem geplanten Umbau einverstanden, will sie aber, dass am Ende der Mietzeit der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird, muss die Zustimmungserklärung vom Mieter unterzeichnet werden, denn das Gesetz verlangt, dass eine solche Pflicht des Mieters schriftlich vereinbart wird.

Nicht bewilligte Umbauten

Oft kommt es vor, dass die Verwaltung bei einer Wohnungskontrolle feststellt, dass Umbauten ohne Bewilligung vorgenommen wurden. Wer ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters umbaut, verstösst gegen die vertragliche Verpflichtung, die Wohnung bloss zu benützen (und eben nicht in deren Substanz einzugreifen). Der Vermieter muss eine solche Vertragsverletzung nicht dulden. Stehen die Arbeiten noch bevor oder sind sie noch nicht abgeschlossen, kann er sie untersagen oder gerichtlich untersagen lassen. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, kann die Genossenschaft den Mieter als Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen[3]. Der Mieter muss die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes übernehmen und ist schadenersatzpflichtig.

Sind die Arbeiten abgeschlossen, kann der Vermieter wie oben vorgehen, wenn sie unsachgemäss ausgeführt wurden[4] oder einer Schädigung der Mietsache gleichkommen[5]. Aber auch einen unbewilligten Umbau nach den Regeln der Kunst muss er nicht dulden. In diesem Fall ist der Mieter ebenso verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Weigert sich der, lässt die Gerichtspraxis[6] eine ordentliche Kündigung zu. Bei Genossenschaften müsste man auf jeden Fall eine Kündigung aus wichtigen Gründen zulassen.[7]

Abzulehnen ist in jedem Fall die in einem Teil der Literatur vertretene Auffassung, der Vermieter könne die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erst bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.[8] Es ist nicht einzusehen, weshalb derjenige Vermieter, der von den nicht bewilligten Umbauten vor oder während der Bauzeit erfährt, besser gestellt sein soll als derjenige, der vor vollendete Tatsachen gestellt wird.[9] ■

1 Art. 260a Abs. 1 OR
2 Art. 260a Abs. 3 OR
3 gestützt auf Art. 257 f OR.
4 Beispiel: Die Badezimmerplättli sind nicht waagrecht.
5 Beispiel: Es wurde eine tragende Wand herausgebrochen.
6 ZMP 2/95 S. 30
7 Lachat/Stoll 33.2.2.1
8 gestützt auf Art. 266 g OR
9 so auch SVIT-Kommentar, N 60 f zu Art. 260 a OR