

Kriens, 14. April 2021

Merkblatt

Erneuerungen und Änderungen durch Mietende

(Art. 260a OR)

Das geltende Mietrecht (Art. 253 ff. OR) enthält in Art. 260a Bestimmungen über die Erneuerungen und Änderungen der Mietsache durch Mietende. Das Gesetz sieht darin vor, dass Mieter*innen nur mit Zustimmung der Vermieterin Veränderungen am Mietobjekt vornehmen dürfen (Art. 260a Abs. 1 OR). Art. 260a Abs. 2 OR definiert die Bedingungen, die die Vermieterin im Falle einer schriftlichen Zustimmung für Veränderungen am Mietobjekt stellen kann. Ferner wird in Art. 260a Abs. 3 OR die Entschädigungsfrage geregelt für den Fall, dass Mietenden einen Mehrwert am Mietobjekt geschaffen haben.

Grundsatz

Nach Art. 267 Abs. 1 OR sind die Mietenden verpflichtet, die Mietsache am Ende der Mietzeit «in dem Zustande zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Ohne eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag oder in einem anderen Schriftstück ist die Vornahme von Änderungen oder Erneuerungen an der Mietsache unzulässig. Das gilt nicht nur für bauliche Massnahmen, wie z.B. Mauerdurchbrüche oder Kucheneinbauten, sondern auch für kleinere Vorkehren wie das Anbringen einer eigenen Tapete oder eigener Anstriche, das Verlegen von Bodenbelägen und ganz allgemein für sämtliche handwerklichen Arbeiten. Demgegenüber fallen bewegliche Einrichtungen wie Möbel, Vorhänge, Leitungen für Telefon, Fernseh- oder EDV-Anlagen nicht darunter, sondern sind Ausfluss des üblichen Gebrauchsrechts der Mietenden.

Nehmen die Mietenden solche Arbeiten ohne Zustimmung der Vermieterin oder sogar gegen deren ausdrücklichen Willen trotzdem vor, kann die umgehende, spätestens zum Zeitpunkt des Auszugs zu erfolgende Wiederherstellung verlangt werden (Art. 267 Abs. 1 OR).

Von den nicht zulässigen Erneuerungen und Änderungen im Sinne von Art. 260a Abs. 1 OR zu unterscheiden sind die Ausbesserungen im Rahmen des sogenannten «Kleinen Unterhalts». Die Mietenden müssen Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten selbst beheben oder beheben lassen (Art. 259 OR).

Zulässigkeit durch schriftliche Einwilligung der Vermieterin

Zulässig sind Änderungs- und Erneuerungsarbeiten durch die Mietenden ausschliesslich dann, wenn die Vermieterin dazu ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat (Art. 260a Abs. 1 OR). Die Schriftlichkeit der Einwilligung ist also zwingendes Erfordernis. Grundsätzlich



steht es der Vermieterin frei, ob und aus welchen Gründen sie diese Einwilligung erteilen oder verweigern will. Wohnwerk Luzern ist jedoch bestrebt, die Grundlage eines negativen Entscheides nachvollziehbar darzustellen.

Vorgehen bei Erneuerungs- und Änderungsabsichten

