

Wann muss der Vermieter die Wände neu streichen?

RATGEBER

Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

Recht

Beziehungen

Geld

Daheim

WOHNUNGSRENOVATION Wir wohnen seit 20 Jahren in einer Mietwohnung. Obwohl wir dazu Sorge tragen, sieht die Wohnung nicht mehr frisch aus. Besonders die Spannteppiche haben gelitten. Können wir vom Vermieter verlangen, dass er die Wohnung neu streicht und die Bodenbeläge ersetzt? Auch spült die Abwaschmaschine nicht mehr sauber. Wenn der Vermieter unseren Wünschen nachkommt, kann er dann die Miete erhöhen? Was passiert während der Renovationen: Müssen wir da den vollen Mietpreis bezahlen?

G. K. in L.

Der Vermieter ist gemäss Art. 256 OR verpflichtet, die von ihm vermietete Wohnung während der Mietdauer in einem tauglichen Zustand zu erhalten. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaft oder der Wohnung sind mit der Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Die Mietenden sind verpflichtet, zur gemieteten Sache Sorge zu tragen und wenn Mängel auftreten, diese dem Vermieter zu melden.

dauer vom Vermieter verlangt werden kann, beispielsweise die Wände zu streichen oder die Bodenbeläge zu ersetzen, gilt jedoch nicht. Einziges Kriterium ist hier die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache und nicht die Lebensdauer.

Tauglichkeit Ermessenssache

Ob ein Bauteil noch gebrauchstauglich

Kurzantwort

Die weitverbreitete Meinung, dass nach Ablauf der Lebensdauer von Bauteilen vom Vermieter die Renovation gefordert werden könne, ist irrig. Einziges Kriterium ist die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Dabei ist es oft Ermessenssache, ob die Gebrauchstauglichkeit noch gegeben ist. Ist dies nicht mehr der Fall, kann ohne Kostenfolge die Erneuerung gefordert werden.

ist, ist vielfach Ermessenssache. Sie wohnen nun fast 20 Jahre in der gleichen Wohnung. Nach dieser langen Mietdauer ist anzunehmen, dass auch bei grösster Sorgfalt gewisse Bodenbeläge durch den normalen Gebrauch gelitten haben oder die Wände nicht mehr ansehnlich aussehen. Deshalb können Sie vom Vermieter verlangen, dass die schadhafte Bodenbeläge ersetzt und die Wände neu gestrichen werden, ohne Kostenfolge für Sie. Offenbar ist auch der Geschirrspüler nicht mehr voll funktionstauglich. Melden Sie dies, am besten schriftlich, dem Vermieter. Er muss die Reparatur des Geschirrspülers auf seine Kosten in Auftrag geben.

Kommt der Vermieter bei Mängeln in der Wohnung seiner Unterhaltspflichtung nicht nach, kann mit einer schriftlichen Mängelrüge die Beseitigung verlangt werden. Weiter besteht die Möglichkeit, den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde zu hinterlegen, sofern der Vermieter der Forderung um

Mängelbehebung nicht nachkommt. Bei einem Mietzinshinterlegungsverfahren müssen jedoch die genauen Formvorschriften beachtet werden. Die Schlichtungsbehörden stellen für dieses Verfahren Merkblätter zur Verfügung.

Zinsreduktion während Arbeiten

Unterhaltsarbeiten müssen geduldet und die betroffenen Räumlichkeiten zur Verfügung gehalten werden. Im Weiteren ist es dem Vermieter überlassen, über den Unterhalt hinaus wertvermehrende Investitionen zu tätigen. Den wertvermehrenden Anteil kann er mit Einhaltung der Kündigungsfrist als Mehrleistung auf den Mietzins überwälzen. Während der Renovations- und Unterhaltsarbeiten muss er aber eine angemessene Mietzinsreduktion gewähren.

BEAT WICKI, LUZERN
ratgeber@luzernerzeitung.ch

Geschäftsführer Mieterinnen- und Mieterverband
Luzern

ANZEIGE