

Zutritt des Vermieters in die Mieträumlichkeiten

Wenn der Vermieter Renovations- oder sonstige Arbeiten an seiner vermieteten Liegenschaft plant, stellt sich sofort die Frage, ob die Mieter mitmachen müssen oder den Zutritt des Vermieters verhindern können. Das Gesetz hat für diesen Konflikt eine vermittelnde Lösung bereitgestellt. Entscheidend ist der Zweck der Arbeiten und der Umstand, ob das Mietverhältnis gekündigt ist. Es drängt sich auf, die Regelung des Gesetzes für die Planung und die Realisierung der Arbeiten getrennt darzustellen.

Planungsphase

Während der Planung von Arbeiten steht die Besichtigung des Mietobjektes im Vordergrund.

Rechtlich ist der Mieter nach Art. 257h Abs. 2 OR verpflichtet, dem Vermieter die Besichtigung zu gestatten, soweit dies für den Unterhalt notwendig ist. Darunter fallen auch Arbeiten, welche der Beseitigung von Mängeln dienen. Das Vorliegen eines Mangels ist aber für das Besichtigungsrecht nicht vorausgesetzt. Auch die Dringlichkeit der Unterhaltsmassnahmen ist nicht erforderlich. Zulässig sind sogar periodische Kontrollen, um regelmässig den Unterhaltsbedarf zu ermitteln.

Auch für Erneuerungen und Änderungen an der Sache kann der Vermieter das Mietobjekt vorgängig besichtigen. Allerdings müssen die geplanten Arbeiten für den Mieter zumutbar sein. Zudem darf das Mietverhältnis nicht bereits gekündigt sein (Art. 260 Abs. 1 OR).

Hat der Mieter den Zutritt des Vermieters grundsätzlich zu dulden, so ist eine rechtzeitige Ankündigung der Besichtigung notwendig (Art. 257h Abs. 3 OR). Im Regelfall soll die Ankündigung 5 Tage im Voraus erfolgen.

Das Besichtigungsrecht steht neben dem Vermieter auch der Verwaltung, dem Hauswart, dem Architekten und den Unternehmern zu.

Die Besichtigung ist für den Mieter möglichst schonend auszuüben.

Realisierungsphase

Bei der Ausführung von Arbeiten ist der Mieter mit Staub, Lärm und Dreck konfrontiert. Zudem steht ihm das Mietobjekt allenfalls nur beschränkt zur Verfügung.

Trotz dieser Beeinträchtigungen muss Mieter auch die Ausführung der Arbeiten dulden. Allerdings hat es sich um notwendige Unterhaltsarbeiten oder um die Behebung von Mängeln in den Mieträumlichkeiten zu handeln (Art. 257h Abs. 1 OR). Die Dringlichkeit der Unterhaltsarbeiten ist aber nicht erforderlich. Bei Arbeiten, welche der Erneuerungen und Änderungen an der Sache dienen, ist zusätzlich die Zumutbarkeit für den Mieter sowie die fehlende Kündigung des Mietverhältnisses zu prüfen (Art. 260 Abs. 1 OR).

Wiederum sind die Arbeiten dem Mieter rechtzeitig im Voraus anzukündigen. Die Regelfrist von 5 Tagen ist dabei wohl nur als grober Massstab zu verstehen. Bei dringlichen Arbeiten ist sie wohl zu lang; bei grösseren Arbeiten zu kurz.

Bei der Ausführung der Arbeiten muss der Vermieter auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen.

Der Mieter hat allenfalls Ansprüche auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d) und, bei Verschulden, wenn seine Sachen beschädigt werden, auf Schadenersatz (Art. 259e).

Durchsetzung

Weigert sich der Mieter, das Zutrittsrecht zu gewähren, ist vor Selbsthilfe abzuraten. Der Vermieter riskiert sonst ein Strafverfahren wegen Hausfriedensbruch. Allerdings kann der Zutritt gerichtlich durchgesetzt werden. Am besten geschieht dies über die Handhabung klaren Rechts durch den Einzelrichter im summarischen Verfahren.

Die Verweigerung des Zutrittsrechts durch den Mieter ist zudem eine Pflichtverletzung. Der Mieter muss also bei einer ungerechtfertigten Weigerung mit Schadenersatz rechnen.

Bei hartnäckiger Verweigerung oder gar Obstruktion kommt sogar eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257f OR in Betracht.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 27.01.2016