

Gibt es eine Unterhaltspflicht des Mieters?

Sachverhalt

Der Mieter mietete vom Vermieter Geschäftsräume für sein Handelsgeschäft. Die Vertragsdauer wurde auf 10 Jahre fixiert. Nach Einzug in die Mieträume renovierte der Mieter die Räume auf eigene Kosten und baute sie nach seinen Wünschen um. Unklar war, welche Kosten für die Instandstellung und welche für Mieterausbauten aufgewendet wurden. Bei der Festsetzung des Mietzinses wurden die Arbeiten des Mieters aber berücksichtigt.

Schon im ersten Jahr beendete der Mieter das Mietverhältnis und zog aus. In der Folge verlangte der Mieter vom Vermieter Ersatz der von ihm aufgewendeten Kosten für Instandstellung und Mieterausbauten.

Streitgegenstand / Problemstellung

Zu entscheiden war die Frage, ob der Mieter überhaupt die von ihm ausgeführten Arbeiten übernehmen konnte bzw. für die Kosten aufzukommen hatte oder ob eine solche Vereinbarung nicht einen Verstoss gegen zwingendes Mietrecht darstellte (zum Entscheid vgl. Bundesgericht in BGE 104 II 202 ff.).

Entscheidungsgrundlagen

1 Grundregel für die Unterhaltspflicht des Mieters

Nach Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nach Art. 256 Abs. 2 OR nichtig, wenn sie enthalten sind in vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen oder in Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.

2 Ausnahme 1: Kleiner Unterhalt

Eine gesetzliche Ausnahme kennt Art. 259 OR. Gemäss dieser Bestimmung muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen.

3 Ausnahme 2: Unterhaltspflicht des Mieters bei Mieterausbauten

Baut der Mieter die Mietsache im Einverständnis mit dem Vermieter um (Mieterausbauten), so hat der Mieter auch für den Unterhalt dieser Mieterausbauten aufzukommen.

4 Ausnahme 3: Abgeltung für die Übernahme der Unterhaltspflicht

Nur wenn dies zum Nachteil des Mieters vereinbart wurde, ist die Übernahme der Unterhaltspflicht durch den Mieter unzulässig.

Die Praxis hat daraus die Ausnahme geschaffen, dass der Mieter die Unterhaltspflicht vertraglich übernehmen kann, wenn er dafür entschädigt wird. Eine solche Entschädigung stellt z.B. eine Mietzinsreduktion dar.

Unklar ist in der Praxis, wie eine solche Vereinbarung auszusehen hat. Für welche Mängel ist sie zulässig: Nur für bei Vertragsabschluss feststehende Mängel oder auch für zukünftige, noch nicht feststehende Mängel? Muss die Entschädigung bei Vertragsabschluss nachvollziehbar feststehen oder kann auch mit Erfahrungswerten gearbeitet werden?

5 Entscheidungsnorm

Bei Mieterausbauten hat der Mieter den Unterhalt zu übernehmen; beim vermieteten Objekt grundsätzlich der Vermieter.

Eine Ausnahme ist gegeben, wenn eine gültige Vereinbarung vorliegt, in welcher der Mieter für die Übernahme der Instandstellungspflicht entschädigt wird.

Entscheidung

Das Bundesgericht verneinte im vorgelegten Fall den Rückerstattungsanspruch des Mieters.

Soweit das Mietobjekt nach den Wünschen des Mieters ausgebaut wurde, hatte der Mieter sowieso für die Kosten, inkl. Unterhaltskosten aufzukommen. Soweit der Mieter Instandstellungsarbeiten, für welche an sich der Vermieter zuständig war, selber ausführte, wurde er durch einen reduzierten Mietzins entschädigt.

Fazit

Bei Vereinbarungen, in welchem dem Mieter die Unterhaltspflicht übertragen wird, ist darauf zu achten, dass der Mieter dafür entschädigt wird. Dies geschieht am besten durch einen reduzierten Mietzins.