

Wohnungsmiete: Was darf der Mieter, was darf er nicht?



Kurt Fricker

Rechtsanwalt
Wohlen

Das Gesetz verpflichtet den Mieter, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen und, wenn Gegenstand des Mietvertrages eine unbewegliche Sache (Haus oder Wohnung) ist, auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 257f OR). Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache vertragsgemäss zu gebrauchen, wobei der Gebrauch sorgfältig zu erfolgen hat. Die Sorgfaltspflicht des Mieters erstreckt sich in erster Linie auf den Grundsatz, dass der Mieter die Mietsache durch den Gebrauch nicht übermässig abnutzen darf.

Allgemeines

Der Gebrauch der Mietsache wird durch den Gebrauchszweck und die Gebrauchsmodalitäten charakterisiert: Der Gebrauchszweck gibt Antwort auf die Frage, wozu die Mietsache benützt wird (z.B. als Wohnung, als Ladenlokal oder Büro), die Gebrauchsmodalitäten betreffen die Art und Weise, wie die Mietsache gebraucht wird.

Der Gebrauchszweck

Der zulässige Gebrauchszweck der Mietsache ergibt sich in erster Linie aus den vertraglichen Vereinbarungen. Fehlt es ausnahmsweise an einer diesbezüglichen Abrede, so ist vom Gebrauch auszugehen, den man von der gemieteten Sache üblicherweise macht. In diesem Sinne ist klar, dass der übliche Gebrauchszweck bei einer Wohnung das Woh-

nen ist. In einem Büro darf gearbeitet, in einem Ladenlokal verkauft werden. Nicht dem üblichen Gebrauch entspricht es beispielsweise, dass eine Wohnung rollstuhlgängig ist. Die Rollstuhlgängigkeit muss vereinbart werden, was ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen kann. Hat der Vermieter bei Vertragsabschluss davon Kenntnis, dass der Mieter auf einen Rollstuhl angewiesen ist, kann darin möglicherweise eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung erblickt werden.

In der Regel definieren Vermieter und Mieter den Gebrauchszweck der Mietsache im schriftlichen Vertrag. In den HEV Mietvertragsformularen sind dafür entsprechende Rubriken (Wohnzweck, Geschäftszweck), die angekreuzt werden können, vorgesehen. Der übliche Gebrauch einer Wohnung umfasst ohne separate Vereinbarung nur das Recht Haustiere zu halten, die auf die Mietsache und die Nachbarn keinen grösseren Einfluss haben (z. B. Meerschweinchen). Der Standardmietvertrag des Hauseigentümerverbandes Aargau setzt für die Haltung von Haustieren wie Katze und Hund eine schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus.

Die Ausübung einer Geschäftstätigkeit trägt sich mit dem Wohnzweck nicht. Will beispielsweise ein Musiklehrer in seiner Wohnung Klavierunterricht erteilen, muss dies ausdrücklich vereinbart werden. Das Gleiche gilt, wenn sich die Ehefrau des Mieters als Tagesmutter betätigt und – gegen Entgelt – regelmässig ein fremdes Kind betreut.

Gebrauchsmodalitäten

Bezüglich der Gebrauchsmodalitäten beschränken sich die Vertragsparteien häufig darauf, die Anzahl der Personen zu benennen, die eine Wohnung bewohnen dürfen, und dass die Wohnung als Familienwohnung

dient. Letzteres ist namentlich im Zusammenhang mit der Kündigung von Bedeutung (Art. 266n OR schreibt dem Vermieter vor, die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen).

Ohne dass dies speziell geregelt werden müsste, ist es dem Mieter im Rahmen des üblichen Gebrauchs der Mietsache gestattet, Familienangehörige (z.B. Eltern und Geschwister) oder Freunde, die sich besuchsweise bei ihm aufhalten, zu beherbergen. Das Bundesgericht hatte sich im Jahre 2010 mit einem Fall zu befassen, in welchem der Mieter die Wohnung über längere Zeit kostenlos seinem Bruder, welcher sich in einer finanziellen Notlage befand, überliess und gleichzeitig einem arbeitslosen Freund gestattete, unentgeltlich in seiner Wohnung zu logieren. Der betreffende Mieter kehrte jeweils am Wochenende in seine Wohnung zurück und hielt sich dort mit seinem arbeitslosen Freund auf, während dem der Bruder seine Tochter besuchte. Der Vermieter akzeptierte dies nicht und kündigte dem Mieter vorzeitig. Der Mieter hat die Kündigung angefochten. Das Bundesgericht gab ihm recht und hielt fest, dass eine Zustimmung des Vermieters zur unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte nicht erforderlich sei. Das Bundesgericht betonte, der Vermieter hätte im Vertrag klar zum Ausdruck bringen müssen, wenn er den Gebrauch der Mietsache auf den Mieter allein hätte beschränken wollen (vgl. BGE 136 III 186, 4a_47/210).

Wie erwähnt, umfasst der übliche Gebrauch der Mietsache im Allgemeinen das Recht, Haustiere zu halten. Umstritten ist, ob im Rahmen der Gebrauchsmodalitäten ein allgemeines vom Vermieter nicht zu begrün-

des Tierhalteverbot zulässig ist. Das Bundesgericht hat dies im Jahre 1994 – in einem allerdings nicht publizierten – Entscheid bejaht. Meines Erachtens kann dieser Entscheid auch heute noch Gültigkeit beanspruchen. In mieterfreundlichen Kommentaren wird indessen die Auffassung vertreten, ein generelles unbegründetes Tierhalteverbot sei im Zuge der generellen rechtlichen Besserstellung von Tieren nicht mehr aufrecht zu halten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass im Jahre 2002 die Bestimmung von Art. 641a ins ZGB eingefügt worden ist, die in Abs. 1 festhält: «Tiere sind keine Sachen.»

Bekanntlich haben die Raucherinnen und Raucher in öffentlichen Lokalen und Gaststätten ein «schweres Schicksal». Kann ein «raucherunfreundlicher» Vermieter in den

Gebrauchsmodalitäten ein generelles Rauchverbot vorsehen? Meines Erachtens ist das nicht zulässig. Nicht selten fühlen sich jedoch Mitbewohner durch das Rauchen eines Mieters belästigt. In diesem Fall kann der Vermieter den Mieter auf Art. 257f Abs. 2 OR hinweisen. Dieser besagt: «*Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.*»

Zulässig ist schliesslich die Vereinbarung, wonach dem Mieter die Installation von Satellitenantennen (Parabolspiegel) untersagt wird, vorausgesetzt, die Liegenschaft ist anderweitig verkabelt. In mieterfreundlichen Kommentaren wird – meines Erachtens zu Unrecht – die Auffassung vertreten, der Vermieter müsse selbst in diesem Fall Satellitenantennen dulden.

Untermiete

Der Mieter hat ein zwingendes Recht zur Untervermietung. Nach Art. 262 Abs. 1 OR benötigt er indessen die Zustimmung des Vermieters. Dieser darf die Zustimmung indessen nur verweigern, wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu derjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Die Untermiete ist abzugrenzen gegenüber der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung, bei der gemäss dem oben zitierten Bundesgerichtsentscheid die Zustimmung des Vermieters nicht notwendig ist, es sei denn, der Vermieter hätte im Vertrag klar zum Ausdruck gebracht, dass er den Gebrauch der Mietsache auf den Mieter allein beschränken will.

Abwasser- Leitungen?

Für Unterhalt und Notfälle:
056 438 05 35 (24h)

www.kanaltotal.ch



Kanal total
Hächler-Reutlinger

Mehr Komfort und Design mit Ganzglasduschen nach Mass



HAERRY & FREY AG
GLASTECHNIK
SPIEGEL

Haerry & Frey AG
Widenmatt 2
CH-5712 Beinwil am See
Telefon 062 765 04 04

Glasgeländer / Glasvordächer / Sitzplatz- und Balkonverglasungen
Wintergärten / Glas-Systemduschen / Ganzglastüren

www.haerry.ch