

# Gibt es einen allgemeinen Standard für Mietobjekte?

**Tumbler, Induktionsherd, Internetbreitbandanschluss – der technische Fortschritt macht einen immer höheren Standard der Einrichtung eines Wohn- oder Gewerberaumes möglich. Was aber darf der Mieter erwarten? Es kommt darauf an...**

## Roger Seiler

Rechtsanwalt  
und Notar  
Fricker Rechtsanwälte  
Wohlen und Muri



Der Vermieter ist gemäss Art. 256 OR verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. In Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume darf von diesem Grundsatz nicht zu Ungunsten des Mieters abgewichen werden (Art. 256 Abs. 2 OR). Wie aber definiert sich der vorausgesetzte Gebrauch? In erster Linie ist auf den Mietvertrag abzustellen. Dort ist der vorgesehene Gebrauch normalerweise festgelegt (Wohnung, Praxisräumlichkeiten, Lagerraum, Büro, Ausstellung, etc.). Ein gewisser Standard kann ausdrücklich zugesichert werden und ist dann auch zu gewährleisten. Eine stillschweigende Vereinbarung über den vorausgesetzten Ausbaustandard stellt der technische Zustand der Mietsache im Zeitpunkt einer Besichtigung bzw. des Vertragsabschlusses dar. Verfügt die Wohnung dann beispielsweise über einen Kabelanschluss oder über einen Einbausteuer muss sie dies – anderweitige Vereinbarung vorbehalten – auch bei Mietantritt tun. Auch das Anpreisen in Inseraten («rollstuhlgängig», «Top-Ausstattung», etc.) kann eine still-

schweigende Vereinbarung darstellen und den Vermieter verpflichten.

## Höherer Standard – höherer Preis

Fehlt es an einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Vereinbarung, so gilt der übliche Gebrauch als vorausgesetzter Gebrauch, also derjenige, den jedermann unter den gegebenen Umständen von einer solchen Sache gewöhnlich zu machen pflegt. Hier dürfen allerdings keine zu hohen Ansprüche gestellt werden. Eine Mietwohnung hat dem Wohnen zu dienen, ein Ladenlokal dem Verkauf. Schlüsse auf einen vereinbarten höheren Standard lässt in diesem Zusammenhang allenfalls ein überdurchschnittlich hoher Mietzins zu oder die Vermietung als repräsentative Verkaufsräumlichkeiten.

Minimalen Standard für Wohnräume stellen hierzulande sicherlich die Beheizbarkeit oder fliessendes Wasser dar. Generell haben technische Einrichtungen die Sicherheitsbestimmungen einzuhalten und dürfen keine Gefahr für Mieter oder Besucher darstellen. Zudem haben die im Mietobjekt vorhandenen Installationen zu funktionieren, es sei denn, die Ausserdienststellung sei abgesprochen oder die Installation habe mit dem vorgesehenen Gebrauch des Mietobjektes offensichtlich nichts zu tun (z.B. Vermietung einer Einliegerwohnung mit defektem Kochherd ausdrücklich als Lagerraum).

## Grundversorgung Telekommunikation

Was die Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen betrifft, gilt schweizweit die Grundversorgungskonzession des Bundes an

die Swisscom AG in Bern. Seit Januar 2008 hat die Swisscom als Konzessionärin die Grundversorgung mit Telekommunikation zu gewährleisten. Dazu zählen nebst dem Zugang zu den Notrufdiensten, öffentlichen Sprechstellen und speziellen Diensten für Hör-, Seh- und Gehbehinderte insbesondere die Grundversorgung für Telefonie, Fax, Datenübertragung und Breitbandinternetverbindung. Den Konsumentinnen und Konsumenten stehen drei Arten von Anschlüssen zur Wahl, nämlich der analoge Telefonanschluss, der Digitalanschluss (ISDN) oder der Breitbandanschluss mit einer Mindestübertragungsrate von 600 (download) bzw. 100 (upload) kbit pro Sekunde, wobei die Geschwindigkeit des Anschlusses aus technischen oder ökonomischen Gründen im Ausnahmefall von der Swisscom reduziert werden darf. In jedem Fall gilt hier aber der Grundsatz, dass jeder Konsument bzw. eben Mieter selber sich direkt an die Swisscom als Konzessionärin zu wenden und die Leistung einzufordern hat. Dementsprechend sind die in Rechnung gestellten Kosten des Anschlusses auch direkt vom Mieter zu tragen, unabhängig von einer Nebenkostenvereinbarung.

## Fazit

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages empfiehlt es sich, Unklarheiten über den vorausgesetzten technischen Standard auszuschliessen, indem entweder spezielle Zusagen oder aber nicht zu erwartende Mankos klar festgehalten werden. Einen allgemeinen Standard gibt es nämlich nicht oder nur sehr beschränkt. Die Mietvertragsparteien bestimmen ihn!