



## Die Duldungspflicht der Mieterin

### Die Unterhaltsarbeiten an der Mietsache

Den oben beschriebenen Rechten der Mieterin bei Vorliegen von Mängeln steht die Pflicht des Vermieters gegenüber, die Mietsache in einem vertragsgemässen Zustand zu erhalten. Deshalb muss die Mieterin gewöhnliche Unterhaltsarbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung von Schäden dulden. Diese Duldungspflicht betrifft aber nur die erforderlichen Unterhaltsarbeiten.

Wenn der Vermieter lediglich eine Verschönerung am Mietobjekt vornehmen lassen will, muss dies die Mieterin nicht dulden. Sie kann sich entweder bei der Schlichtungsstelle oder beim zuständigen Zivilrichter der Wohngemeinde mit einem Begehren um einen Baustopp wehren.

Der Vermieter muss die Unterhaltsarbeiten rechtzeitig ankündigen, damit die Mieterin die notwendigen Vorkehrungen treffen kann.

Die Mieterin kann für die Dauer der Unterhaltsarbeiten die Herabsetzung des Mietzinses und/oder den Ersatz von Schaden verlangen (siehe oben, Abschnitt 6.).

### Erneuerung und Änderung der Mietsache durch den Vermieter

Die genaue Unterscheidung zwischen Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen oder Änderungen der Mietsache ist schwierig.

Von **Erneuerungen** spricht man in der Regel, wenn der Vermieter an der Mietsache Arbeiten vornehmen lässt, die für die Mieterin eine Verbesserung oder eine Komfortsteigerung zur Folge haben.

Von **Änderungen** spricht man bei wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz: Es werden grosse Umbauarbeiten oder gar Abbrüche (z.B. Änderung der Grundrisse der Zimmer, kompletter Neueinbau eines Bades oder aller Kücheneinrichtungen) vorgenommen.

Bei sogenannten umfassenden Sanierungen von Liegenschaften gehen Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen und Änderungen sowie Mängelbehebungen Hand in Hand.

Erneuerungen und Änderungen der Mietsache dürfen nur unter der doppelten Voraussetzung vorgenommen werden, dass:

- der Umbau für die Mieterin zumutbar und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.



Je grösser für die Mieterin die Einschränkungen durch Erneuerungen und Änderungen des Mietobjekts sind, desto weniger muss sie solche Umbauarbeiten dulden.

Sobald entweder der Vermieter oder die Mieterin den Mietvertrag gekündigt haben, dürfen derartige Erneuerungen oder Änderungen nicht mehr vorgenommen werden, da die ausziehende Mieterin davon keinen Nutzen mehr hat.

Ist die Erneuerung oder Änderung des Mietobjekts zumutbar und ist das Mietverhältnis nicht gekündigt, muss die Mieterin diese dulden.

Sie hat grundsätzlich kein Recht, auf die Beseitigung des Mangels zu klagen oder den Mietzins zu hinterlegen. Wenn jedoch das Verbleiben in der Wohnung kaum oder überhaupt nicht mehr möglich ist, hat die Mieterin das Recht zur fristlosen Kündigung.

In jedem Fall kann die Mieterin vom Vermieter eine Herabsetzung des Mietzinses sowie Schadenersatz fordern.