

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache

01/09

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Bei diesem Thema stellen sich verschiedene Fragen. Zuerst stellt sich die Frage, was unter dem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache überhaupt zu verstehen ist. Weiter ist fraglich, in welchen Fällen diese Pflicht zum sorgfältigen Gebrauch verletzt ist und welche Konsequenzen dies nach sich ziehen kann. Zudem ist in diesem Zusammenhang auch die Pflicht zur Rücksichtnahme zu erörtern. Weiter wird noch auf die Haftung der Mieterschaft sowie auf eine allfällige Gebrauchspflicht eingegangen.

Der sorgfältige Gebrauch

Die Mieterschaft hat die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257f OR). Der sorgfältige Gebrauch wird durch den Vertrag und die allgemeinen Bestimmungen, allenfalls die Hausordnung, definiert. Er hängt aber auch von der Zweckbestimmung und der Beschaffenheit der Mietsache ab. So muss beispielsweise die Mieterschaft einer Wohnung die Mieträumlichkeit mehr schonen als die Mieterschaft einer Carrosseriewerkstatt.

Der Gebrauch der Mietsache führt notwendigerweise zu einer gewissen Abnutzung. So ist das Befestigen von Bildern oder Möbeln an Wänden mit Nägeln oder Schrauben zulässig, sofern dabei die Wände und Tapeten nicht übermässig Schaden nehmen. Die Haushaltapparate (Geschirrspülmaschine, Waschmaschine etc.) sind entsprechend der Gebrauchsanleitung zu benutzen. Tritt ein Schadenfall ein oder droht ein solcher, muss die Mieterschaft umgehend die Vermieterschaft benachrichtigen.

Der normale Gebrauch einer Wohnung umfasst im Allgemeinen auch das Recht, Haustiere zu halten, allerdings nicht andere Tiere (Tauben, Hühner, Schlangen etc.).

Für Einzelheiten betreffend der Haustierhaltung verweise ich auf unser Themenblatt 09/08 "Tierhaltung in der Mietwohnung".

Sorgfaltspflichtverletzung und deren Konsequenzen

Die Pflicht der Mieterschaft zum sorgfältigen Gebrauch der Mietsache wird verletzt, wenn:

- die Mietsache beschädigt wird (z.B.: Verursachen eines Brandes; Verunstaltung der Decken, Wände oder am Holzwerk);
- Einrichtungen oder Geräte vorschriftswidrig verwendet oder repariert werden (z.B.: der Kühlschrank wird nicht periodisch abgetaut; unfachmännische Eigenarbeit an den elektrischen Installationen);
- Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten unfachmännisch ausgeführt werden (z.B. Bemalen der Mieträumlichkeiten mit einer unpassenden Farbe; Zurückschneiden der Bäume zu einer falschen Jahreszeit; einen Parkettboden schlecht verlegen);
- die Vermieterschaft über das Auftreten eines Mangels nicht informiert wird.

Behandelt die Mieterschaft die Mieträumlichkeiten nicht mit der verlangten Sorgfalt, können ihr die Kosten der notwendigen Reparaturen auferlegt werden und/ oder sie muss entsprechend Schadenersatz leisten. In schweren Fällen kann die Vermieterschaft den Mietvertrag ausserordentlich kündigen (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR).

Pflicht zur Rücksichtnahme

Mit dem Gebrauch der Mietsache ist auch die Verpflichtung der Mieterschaft verbunden, auf die Nachbarschaft und andere Hausbewohner und Hausbewohnerinnen Rücksicht zu nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Die Mieterschaft muss deren Privatsphäre und Ruhe respektieren. Im Besonderen darf sie nicht:

- Lärm verursachen, unerträgliche Gerüche freisetzen oder giftige Produkte verwenden;
- sich sittenwidrig verhalten oder sittenwidriges Verhalten in den Mieträumlichkeiten dulden;
- sich strafbar verhalten (beispielsweise Nachbarn beschimpfen oder gegen diese tätlich werden);
- den Hausfrieden stören (durch Nichtbeach-

tung der Ruhezeitregelung);

- der Hausordnung zuwider handeln (beispielsweise durch Nichtbeachtung der Waschzeiten der durch Verschmutzung der gemeinsam genutzten Einrichtungen).

In der Beurteilung der verlangten Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft besteht eine gewisse Toleranzmarge. Deren Handhabung hängt unter anderem von der Umgebung der Liegenschaft ab (lärmiges oder ruhiges Quartier), von der Zweckbestimmung der Mieträumlichkeiten (Vermietung an eine große Familie mit Kindern), von der Qualität des Gebäudes und den Lärmschutzmassnahmen oder von allfälligen besonderen Vertragsbestimmungen (die Vermieterschaft legt ausdrücklich Wert auf Ruhe in der Liegenschaft). Das Mass der Toleranz ist nach den nachbarrechtlichen Regelungen zu beurteilen (Art. 684 ZGB). Nicht jede Störung oder Beeinträchtigung von Nachbarschaft oder Hausbewohnern ist untersagt. Unzulässig sind lediglich übermässige Einwirkungen auf Mitmieter und Mitmieterinnen sowie auf die Nachbarschaft.

Wird die Mieterschaft Opfer mangelhafter Rücksichtnahme seitens eines anderen Bewohners oder einer anderen Bewohnerin der Liegenschaft, so kann sie gestützt auf das Mietrecht nur gegenüber der Vermieterschaft vorgehen. Je nach den Umständen kann die Mieterschaft Schadenersatz und/ oder eine Mietzinsreduktion verlangen sowie - bei einem schweren Mangel - das Mietverhältnis kündigen. Will die Mieterschaft direkt gegen die störende Nachbarschaft vorgehen - sei diese Mieterin derselben Liegenschaft oder nicht - so kann sie dies gestützt auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen tun (Art. 679 und 684 ZGB).

Die Mieterschaft, welche die Pflicht zur Rücksichtnahme verletzt, riskiert eine ausserordentliche Kündigung und/ oder eine Schadenersatzforderung (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR).

Haftung der Mieterschaft

Die Mieterschaft ist sowohl hinsichtlich der Sorgfaltspflicht als auch der Rücksichtnahme nicht nur für ihre eigenen Handlungen haftbar. Sie haftet auch für die Handlungen von Personen, welche bei ihr wohnen (Art. 333 ZGB) oder sich sonst wie mit ihrer Zustimmung in der Mietsache aufhalten (z.B. Gäste, Kunden), für Angestellte und andere Hilfspersonen (Art. 101 OR) sowie schliesslich auch für Untermieter und Untermieterinnen (Art. 262 Abs. 3 OR). Keine Haftung trifft die Mieterschaft, wenn sich Personen gegen ihren Willen in den Räumlichkeiten aufhalten.

Gebrauchspflicht

Bei Geschäftsräumen besteht nach allgemeiner Ansicht eine Gebrauchspflicht, wenn sich eine Kundenschaft gebildet hat, die durch einen Betriebsunterbruch oder eine schlechte Betriebsführung verloren gehen würde.

Bei Wohnräumen besteht keine Gebrauchspflicht, sofern eine solche nicht ausdrücklich vereinbart worden ist.

In der Hoffnung, der geschätzten Leserschaft dieses Thema mit der gebotenen Sorgfalt etwas näher gebracht zu haben, wünsche ich allen, dass ihnen innerhalb und ausserhalb von Mieträumlichkeiten mit angemessener Rücksichtnahme begegnet wird.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte und Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032/ 652 10 42

