UMBAU, ANBAU, AUSBAU: WANN IST DAS OK DES VERMIETERS PFLICHT?

Mietwohnung verändern? Die Dos und Don’ts fürs Do it yourself

Löcher bohren, um Bilder aufzuhängen, dürfen Mieter ohne Rücksprache mit dem Vermieter. Fotos: Adobe Stock

Grundsätzlich sind Mieterinnen und Mietern bei Änderungen der Mietwohnung enge Grenzen gesetzt. Um späteren Ärger zu vermeiden, ist es unabdingbar, die Wohnung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters substanziell zu verändern. Doch was heisst substanziell?

Um das herauszufinden, informierten wir uns bei den Experten der Dr.Meyer Immobilien AG, einem führenden Berner Unternehmen für alle Immobilienfragen und grosser Erfahrung in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnliegenschaften. Wir wollten wissen: Was dürfen wir an unserer Mietwohnung in Eigenregie verändern?

Die einfache Antwort lautet: Ohne das OK des Vermieters dürfen Mieter alles verändern, was beim Auszug problemlos wieder rückgängig gemacht werden kann. Problemlos bedeutet andererseits, dass bauliche Veränderungen – ohne Zustimmung des Vermieters – nicht erlaubt sind.

Nun steckt der Teufel bekanntlich im Detail, und das wollen wir uns mal anschauen.

Was stellt keine Probleme dar?

Erlaubt ist alles, was unter «geringfüge Änderungen» fällt und keine Schäden verursacht. Mieter dürfen Löcher bohren, um Bilder aufzuhängen oder Objekte zu befestigen. Sie dürfen Wände streichen, Lichtschalter und Steckdosen austauschen oder Lampen anbringen. Dies alles sind Änderungen, die bei einem Auszug wieder ohne gröbere Schwierigkeiten oder grösseren Aufwand rückgängig gemacht werden können.

Doch es gibt für die gemietete Wohnung über die Möblierung und Einrichtung hinaus weitere häufige individuelle Bedürfnisse und damit Fragen. Darf man in Eigenregie eine Katzentreppe installieren oder ein Katzentörli in ein Fenster schneiden und montieren? Was ist mit dem wieder stark trendenden Tapezieren der Wände? Oder die Sache mit den Geräten: Kann man eine eigene Waschmachine und Tumbler einbauen lassen, und darf man am Parkplatz in der Einstellhalle eine Ladestation, die sogenannte Wallbox, installieren? Angesichts der dynamisch wachsenden E-Mobilität eine sehr verständliche Frage.

Für solche Beispiele gilt: Lassen Sie ohne ausdrückliche, das heisst schriftliche Zustimmung die Finger von solchen Aktionen!

Einige Beispiele: Wer tapeziert, muss sich bewusst sein, dass Tapeten bei einem Auszug nicht einfach übermalt werden können, also mit zusätzlichen Kosten entfernt werden müssen. Die Vermieter wollen solche Mehrkosten verständlicherweise nicht übernehmen. Oder Sie haben eine Dachterrasse und errichten ein fixes Sonnendach. Auch da: Ohne schriftliches OK des Vermieters ist das nicht erlaubt. Er kann das Sonnendach strikt und ohne Begründung ablehnen. Und wer es trotzdem macht: Sei das Projekt noch so gut gemeint – es droht eine Rückbauforderung oder schlimmstenfalls eine Kündigung.

Oder kommen wir auf die Installation einer eigenen Waschmaschine zurück. Da werden die Anschlüsse fehlen, also müssen neue Leitungen gezogen werden. Wer das ohne Einwilligung umsetzt, muss beim Auszug vielleicht alles auf eigene Kosten wieder rückgängig machen.

Miteinander reden heisst Ärger vermeiden

Die Zustimmungspflicht hat für die Mieter jedoch auch ihre Vorteile, denn mit gewissen baulichen Anpassungen können durchaus auch Mehrwerte geschaffen werden, für welche die Mieter bei einem Auszug sogar Anspruch auf eine Entschädigung haben. Angenommen, man möchte im Badezimmer neue Plättli verlegen. Je nach konkreter Übereinkunft mit dem Vermieter erhält der Mieter beim Auszug – entsprechend Alter der Massnahme – einen Anteil der Investition zurück. Oder aber der Vermieter übernimmt den gewünschten Umbau auf eigene Kosten, erhöht hingegen entsprechend die Miete.

Ob man nun auf der Gartenterrasse Betonplatten durch Tonplatten ersetzen oder sich einen Springbrunnen wünscht, ob Sie eine Tür in der Wohnung verbreitern oder in der Einstellhalle eine Wallbox installieren möchten: Holen Sie für alle grösseren Eingriffe und die Art der Ausführung zuvor beim Vermieter das schriftliche Einverständnis ein und regeln Sie gemeinsam die Bedingungen beim Auszug.

Lahor Jakrlin

DIE REGELN

Was du darfst und was nicht

OHNE Zustimmung erlaubt ist:
Alles, was ohne Umstände rückgängig gemacht werden kann, also streichen, Löcher bohren, Lichtschalter und Steckdosen auswechseln, Lampen anbringen.

NUR MIT Zustimmung erlaubt ist:
Jede Form von baulichen Änderungen. Nicht nur müssen ohne schriftliche Vereinbarung alle Rückbaukosten übernommen werden, es droht auch die Kündigung.

Bauliche Veränderungen, wie das Wechseln der Plättli im Bad, sollten unbedingt mit dem Vermieter abgesprochen werden. Foto: IMAGO / McPHOTO

DER WOHNBAUPIONIER

DR.MEYER Immobilien

Das renommierte Berner Immobilienunternehmen wurde 1955 von Dr. Ludwig Meyer gegründet und hatte schon zu Beginn grossen Einfluss auf die Wohnbau-Entwicklung, insbesondere in Bern-West. Das Unternehmen vermietet in Bern und Region rund 9000 Wohnungen sowie 150 000 m² Büro- und Gewerberäume.

Dr.Meyer Immobilien AG
Morgenstrasse 83 A
3018 Bern
031 996 42 52
Info@dr-meyer.ch | dr-meyer.ch

IMPRESSUM

Herausgeber:
IMS Marketing AG, Köniz

Verlag Bärnerbär:
IMS Marketing AG
Gartenstadtstrasse 17, 3098 Köniz
Online: baernerbaer.ch

Redaktion: Daniel Zaugg (Produktionsleitung, dz), Pierre Benoit (Sport, be), Heinz Blunier (Chefredaktor WohnBär)
redaktion@baernerbaer.ch

Layout: Nicole Hubler, Tom Mischler

Fotografen:
Christoph Ammann, Andreas von Gunten, Franzisca Ellenberger, Reto Fiechter, Angela Zaugg, Lucas Juliá-Waldow, Fabian Hofmann, Nathalie Lacasa, Daniel Zaugg

Freie Mitarbeitende:
Yves Schott (ys), Michèle Graf (mg), Helen Lagger (hl), Peter Widmer (pw), Lahor Jakrlin (jak), Reinhold Hönle (rh), Jürg Morf (jm), Daniela Dambach (dd)

Leiter Vermarktung:
Noël Beyeler, Tel 031 978 20 25

Verkauf und Beratung:
Ricardo Krenger, Tel. 031 978 20 29;
Michael Steiner, Tel. 031 978 20 24;
Claudio Moggi, Tel. 031 978 20 37;
Erwin Jüni, Tel. 031 978 20 20;
Inserate per E-Mail: verlag@baernerbaer.ch

Insertionspreise:
Millimeter-Preis CHF 2.– (4-farbig).
Immobilien/Stellenmarkt: CHF 1.– (4-farbig)

Verlagsmanager:
Lorenz Feller, Tel. 031 978 20 30

Vertrieb:
Direct Mail Company AG, Tel. 058 341 62 60

Leserinnen und Leser:
75 000 (MACH Basic 2017-1)

Auflage: 103 410 Ex.

Gratis-Verteilung: Abdeckung der Haushalte in und um Bern sowie der ortsansässigen Firmen und Verwaltungen aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistungssektor
Einzelverkaufspreis: CHF 2.00

Verkaufspreis Abonnemente:
1 Jahr CHF 125.–, Preise exkl. MwSt.

Druck:
DZB Druckzentrum Bern AG

Die IMS Medien AG ist Mitglied beim Verband Schweizer Regionalmedien VSRM.

Copyright: Die Verwertung der in diesem Titel abgedruckten redaktionellen Beiträge, Inserate oder Teile davon – insbesondere zur Einspeisung in Online-Dienste – durch nicht autorisierte Dritte ist untersagt. Jeder Verstoss wird vom Herausgeber gerichtlich verfolgt.

Informationen zur Zustellung: Tel. 031 300 03 24

BÄRNERBÄR WOHNBÄR