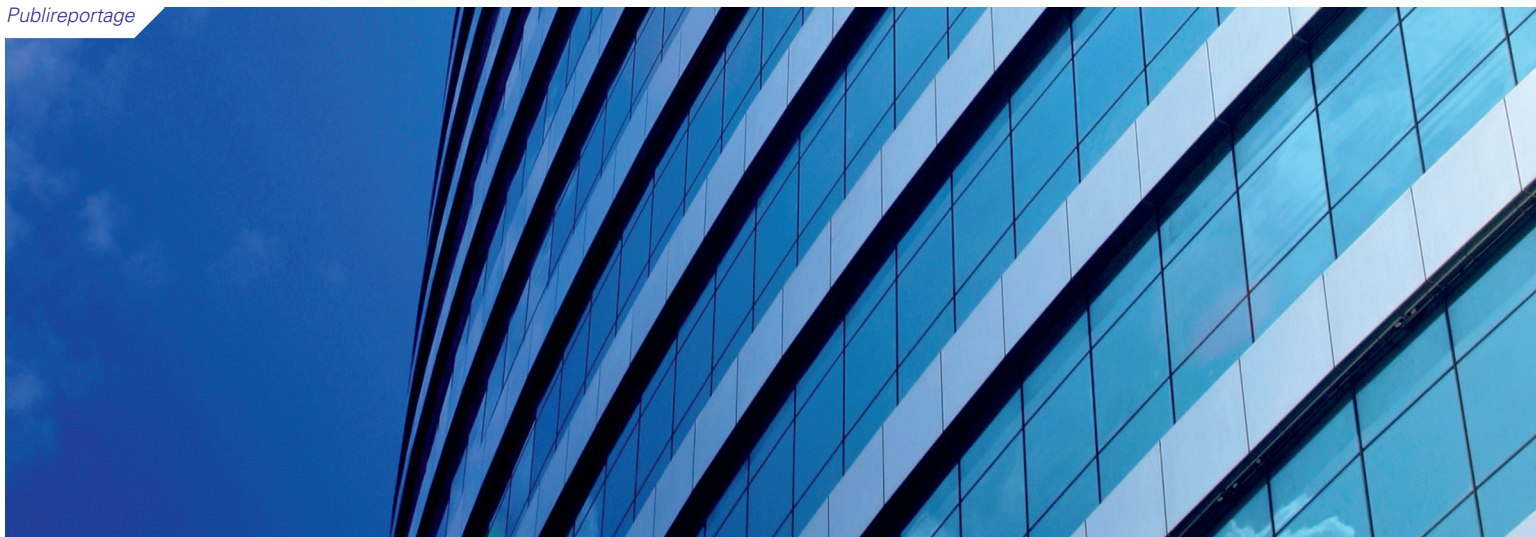




Wenn Vermieter sparen statt erneuern

Zwischen Geschäftsmietern und ihren Vermietern tauchen immer wieder ähnliche Probleme auf. Häufiger Streitpunkt bilden Fragen rund um die Themen Renovationen und Mängel. Der Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Dr. Armin Zucker, nimmt dazu Stellung.

Welche Pflichten hat der Vermieter, wenn das Gebäude altert?

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in mangelfreiem Zustand zu erhalten. Er hat somit dafür zu sorgen, dass der tatsächliche Zustand des Mietobjektes dem vertraglich vereinbarten entspricht.

Muss der Vermieter jeden Mangel beseitigen?

Nicht jeden Mangel, aber mehr als manche Vermieter wahrhaben wollen. Nicht ins Pflichtenheft des Vermieters gehört der kleine Unterhalt. Sobald es für die Reparatur jedoch Handwerker braucht, ist der Vermieter in der Pflicht. Das bestätigen neueste Urteile.

Wer kommt für rein ästhetische Mängel auf?

Der Mieter braucht ästhetische Mängel wie schmutzige Fassade und abgenutzte Bodenbeläge nicht zu dulden, wenn ihm dies objektiv unzumutbar ist. Ich denke vor allem an Geschäfte, die auf ein gepflegtes Erscheinungsbild angewiesen sind. Hier hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass das Innere und Äussere des Mietobjektes diesen Ansprüchen genügt.

Nach wie viel Jahren muss der Vermieter erneuern?

Entgegen landläufiger Meinung gibt es keine festen Regeln. 7–10 Jahre ist etwa die Lebensdauer von Malerarbeiten. Das heisst, dass der Mieter bei Beschädigung nach dieser Dauer nichts mehr schuldet. Ob hingegen der Vermieter einen Neuanstrich zahlen muss, hängt von der Zumutbarkeit des Zustandes ab.

Was kann der Mieter verlangen, wenn das Mietobjekt mangelhaft ist?

Der Mieter hat Anspruch auf Mietzinsreduktion und Mängelbeseitigung, eventuell auch Schadenersatz.

Wie soll der Mieter bei Mängeln grundsätzlich vorgehen?

Mängel sind dem Vermieter sofort zu melden und deren Beseitigung zu verlangen. Bei Untätigkeit des Vermieters kann der Mieter den Mietzins beim Gericht hinterlegen. Gefährlich ist, die Miete nicht mehr zu zahlen, dann riskiert der Mieter die Kündigung. Der Ton in der Korrespondenz sollte sachlich sein, um die Beziehung zum Vermieter nicht zu gefährden.



Dr. Armin Zucker
Verband der Geschäftsmieter
Postfach 1432, CH-8032 Zürich
Telefon +41 44 396 91 00
Fax +41 44 396 91 01
info@geschaeftsmieter.org
www.geschaeftsmieter.org