



Wenn Vermieter sparen statt erneuern

Zwischen Geschäftsmietern und ihren Vermietern tauchen immer wieder ähnliche Probleme auf. Häufigen 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 aber die Instandstellung teuer wird oder es eine Fachperson braucht, ist der Vermieter in der Pflicht. Zum Beispiel bei defekten Storen oder Graffiti an der Fassade.

Wer kommt für rein ästhetische Mängel auf?

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

Nach wie vielen Jahren muss der Vermieter erneuern?

Entgegen landläufiger Meinung gibt es keine festen Regeln. 7–10 Jahre ist etwa die Lebensdauer von Tapeten. Das heisst, dass nach dieser Dauer der Mieter bei Beschädigung nichts mehr schuldet. Ein Neuanstrich durch den Vermieter hängt aber von der Zumutbarkeit des Zustandes ab.

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

Der Mieter hat Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Ich warne aber vor übertriebenen Erwartungen, die Gerichte sind bei der Zusprechung von Mietzinsreduktionen zurückhaltend.

Wie soll der Mieter bei Mängeln grundsätzlich vorgehen?

Bei Untätigkeit des Vermieters trotz vorgängiger Aufforderung zur Mängelbehebung kann der Mieter Klage einreichen und den Mietzins beim Gericht hinterlegen. Beides aber nur nach vorgängiger Beratung durch eine Fachperson, sonst riskiert der Mieter die Kündigung. Der Ton des Mieters 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