

# Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort

## Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache

Geschätzte Leserin  
Geschätzter Leser

### Der sorgfältige Gebrauch

Die Mieterschaft hat die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257 f. 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 usw.) 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 usw.). 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 Schaden-



Foto: zfg

ersatz leisten. In schweren Fällen kann die Vermieterschaft den Mietvertrag ausserordentlich kündigen (Art. 257 f. 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. 257 f. 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 Nichtbeachtung der Ruhezeitregelung);
- der Hausordnung zuwiderhandeln (beispielsweise durch Nichtbeachtung der Waschzeiten, durch Verschmutzung der gemeinsam genutzten Einrichtungen).

In der Beurteilung der verlangten Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft besteht eine gewisse Toleranzmarge. Deren Hand-

habung 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. 257 f. 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 sonstwie 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.

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.

## Die neue WEBSITE ist da!

Besuchen Sie uns unter:  
[www.chiricodienstleistungen.ch](http://www.chiricodienstleistungen.ch)

Verwaltungen  
Mietliegenschaften  
Stockwerkeigentum  
Haus- und Gartenservice



Vermittlungen  
Schatzungen  
Promotionen



Advokatur  
Notariat  
Rechtsberatung

Chirico & Partner  
Rechtsanwälte - Notare

all IN ONE  
RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung  
Verwaltung von Stockwerkeigentum  
Kauf & Verkauf  
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne  
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.  
Kontaktieren Sie uns!



Chirico Immobilien  
Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
Tel. +41 32 652 10 53

[kontakt@chiricoimmobilien.ch](mailto:kontakt@chiricoimmobilien.ch)  
[www.chiricoimmobilien.ch](http://www.chiricoimmobilien.ch)

**GRÜTTER+WILLI AG**  
UMBAU UND RENOVATIONEN

**SCHREINEREI  
SCHWARZ AG**

Küchen *Creation* AG

Bodenbeläge . Teppiche . Parkett  
Vorhangsysteme

Mobilia Solothurn AG  
032 622 34 24  
[info@bodenmobilia.ch](mailto:info@bodenmobilia.ch)  
[bodenmobilia.ch](http://bodenmobilia.ch)

40 Jahre  
**bodenMobilia**



**PROVIDERE CONCEPTS**

Versicherung Assurance Assicurazioni  
Vorsorge Prévoyance Previdenza  
Vermögen Patrimoine Patrimoine

Seit 10 Jahren ein verlässlicher Partner für Ihre  
Versicherungs- oder Vorsorgelösungen.

Kompetent unterstützen wir Sie bei sämtlichen  
Privat- und Geschäftsversicherungen.

PROVIDERE CONCEPTS AG  
Silbergasse 42, Postfach 955  
2501 Biel/Bienne  
[info@providereconcepts.ch](mailto:info@providereconcepts.ch) / [www.providereconcepts.ch](http://www.providereconcepts.ch)

