

Erneuerung der Küche – aufgepasst!

Wenn wegen Lockdown die eigenen Kochkünste zwangsweise gefragt und geschätzt worden sind, ist gleichzeitig die Küche und deren Einrichtung vermehrt in den Vordergrund gerückt. Bevor an der Infrastruktur und Einrichtung der Küche einer Mietwohnung selbst Hand angelegt wird, ist man gut beraten, wesentliche Veränderungen und Erneuerungen zuerst den Vermieter*innen schmackhaft zu machen.

Ohne Zustimmung der Vermieterin?

Wer ohne Zustimmung der Vermieterin agiert, riskiert – je nach Eingriff – einen Baustopp, Schadenersatzforderungen und eine ausserordentliche Kündigung. Von, unter Umständen sogar gut gemeinten, Veränderungen in Eigenregie ist immer abzuraten. Selbst wenn die Vermieterin während der Mietdauer nichts von Küchenumbauten mitbekommt, muss der Mieter am Ende des Mietverhältnisses das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand zurückgeben und in diesen Zustand versetzen. Zumindest in der Theorie. Ersetzt der Mieter den alten Kochherd durch einen neuen, ist dies in der Regel unproblematisch, besonders wenn der alte Kochherd mit über 15 Jahren den Zenit schon überschritten hatte. Der Mieter erhält aber keine Entschädigung, wenn er ohne die Zustimmung der Vermieterin handelte. In jedem Fall in der eigenen Verantwortung des Mieters liegt der kleine Unterhalt. Dazu zählen Dichtungen von Backöfen, Kühlschränken und Tiefkühlgeräten oder Backbleche.

Mit Zustimmung oder Vorgabe des Vermieters!

Nach 20 bis 25 Jahren Einsatz ist eine Küche insgesamt alt und ihre Lebensdauer abgelaufen. Bei Wandplatten sind 30 bis 40 Jahre zu erdauern. Küchengerätschaften erreichen nach 10 bis 15 Jahren in der Regel den

Ruhestand. Was als «alt» gilt, lässt sich der paritätischen Lebensdauertabelle entnehmen, die vom Hauseigentümer- und Mieterverband zusammen herausgegeben wird (www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/lebensdauertabelle/).

Doch aufgepasst: Selbst wenn die Lebensdauer einer Küche abgelaufen ist, kann von der Vermieterin nicht verlangt werden, dass sie die Wohnung mit einer modernen Küche ausstattet. Nur wenn gravierende, nicht zu reparierende Mängel bestehen, hat der Mieter Anspruch auf Behebung.

Das Miteinander von Mieter und Vermieterin ist (immer) für alle von Vorteil. Selbst für die Vermieterin gibt es Anreize, den Mieter nicht in der alten Küche stehen zu lassen. Will die Vermieterin selbst Erneuerungen vornehmen (lassen), muss der Umbau dem Mieter zumutbar sein. Auf die Interessen des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Ist dies nicht der Fall, hat der Mieter unter Umständen Ansprüche auf Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Wird aber ein erheblicher Mehrwert geschaffen, kann ein höherer Mietzins verlangt werden. Dieser dürfte gegenüber dem Mieter einfacher durchzusetzen sein, wenn die Initialzündung für die Küchenerneuerung vom Mieter ausgegangen war.

Nimmt der Mieter als begnadeter Hobbywerker Änderungen mit Zustimmung der Vermieterin selbst vor, hat er Anspruch auf eine Entschädigung, sofern dabei ein erheblicher Mehrwert geschaffen wird. Was erheblich ist, ist allerdings umstritten. Bei einem solchen Vorhaben sind die Grenzen daher präzise abzustecken. Es sollte zumindest schriftlich festgehalten werden, wer für welchen Teil der Arbeiten verantwortlich zeichnet. Auch die finanziellen Ansprüche sind zu regeln: Nur so herrscht bei Beendigung des Mietverhältnisses Klarheit, was gilt, um nicht das Gericht bemühen zu müssen.

Der kochbegeisterte Mieter möge der Vermieterin sein Anliegen mit der nötigen Würze in mundgerechten Stücken servieren, damit es mundet! —

«Kann ein Mieter die Küche erneuern, die Erneuerung der Küche fordern, oder muss er sich diese gefallen lassen?»



VICTORIA KANNEWISCHER,
MLaw, ist Anwaltssubstitutin bei
Thouvenin Rechtsanwältinnen KLG, Zürich.
www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch