

Merkblatt: Ausbauten durch Mieter:innen

Wenn Mietende in ihrer Wohnung einen Ausbau tätigen wollen, müssen diese Regeln eingehalten werden.

Was sind Mietausbauten?

Mieterausbauten sind alle Veränderungen in der Wohnung, die über den ursprünglichen Zustand (Grundausbau) hinausgehen. Beispiele:

- Wände streichen
- Bodenbeläge verlegen
- Trennwände einbauen
- Einbau von Katzentüren
- Selbsteinbau/Austausch von Geräten (Waschmaschinen, Backofen, Kühlschrank, etc.)

Regeln für Mietausbauten

Meldung an die Geschäftsstelle

Laut Gesetz (Art. 260a OR) dürfen Ausbauten nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gemacht werden.

Deshalb muss ein schriftlicher Antrag an die Geschäftsstelle gestellt werden. Dieser muss folgende Unterlagen enthalten:

- Beschreibung der geplanten Arbeiten
- Begründung für den Ausbau
- Pläne/ Skizze der geplanten Arbeiten
- Eine Liste der beteiligten Fachfirmen/ Unternehmen. Die Geschäftsstelle kann für bestimmte Arbeiten die Fachfirma/ Unternehmen vorgeben
- Eine Beschreibung/ Produktblatt der verwendeten Materialien
- Kostenangaben

Wiederherstellungsvereinbarung

Die Mietenden und die Geschäftsstelle unterschrieben eine Wiederherstellungsvereinbarung. Diese regelt folgendes: Wenn die Mietwohnung gekündigt wird, muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Ausser es wurde etwas anderes vereinbart.

In Ausnahmefällen können Ausbauten an die Nachmietenden übertragen werden, aber nur mit Zustimmung der Nachmieter:in und der Geschäftsstelle. In diesem Fall muss die Nachmietpartei die Wiederherstellungsvereinbarung übernehmen.

Kosten

Die Mietenden zahlen alle entstehenden Kosten, z. B. für:

- Abklärungen
- Bauarbeiten

- Rückbau bei Auszug (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands)
- Schäden durch die Ausbauten und Rückbauten

Kontrolle der Arbeiten

Die Geschäftsstelle darf die Arbeiten der Unternehmen vor Ort prüfen.

Unterhalt

Die Mietenden sind für die Pflege, Unterhalt und Reparaturen ihrer Ausbauten verantwortlich und tragen die Kosten dafür.

Verantwortung

Die Planung und Umsetzung der Ausbauten ist in der Verantwortung der Mietenden.

Ablehnung

Die Geschäftsstelle kann das Gesuch unter Begründung ablehnen.

Anforderungen

Brandschutz, Bauvorschriften

Die Brandschutzzvorschriften müssen eingehalten werden. Unklarheiten müssen von den Mietenden mit einer Brandschutzfachperson abgeklärt werden. Baupolizeiliche Vorgaben müssen eingehalten werden.

Materialien / Bauökologie

Die verwendeten Materialien müssen ökologischen Standards entsprechen. Die Produkte dürfen kein Formaldehyd enthalten. Materialien müssen so montiert werden, dass sie später einfach ausgetauscht, verstärkt oder wiederverwendet werden können, bzw. Schnittstellen mit angrenzenden Bauteilen wieder instand gestellt werden können. Frag auf der Geschäftsstelle nach.

Haustechnik

An der Haustechnik zB. Heizung, Lüftung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation dürfen durch die Mietpartei keine Änderungen/Erweiterungen gemacht werden.

Balkonkraftwerke

Für Balkonkraftwerke gelten die gleichen Regeln und Anforderungen. Die örtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden. Eine Kopie der Meldung an das Elektrizitätswerk muss der Geschäftsstelle eingereicht werden.