



Vermietete Gartenwohnungen

Wie darf der Garten zu einer Mietwohnung vom Mieter genutzt und verändert werden? Und wie weit geht die Unterhaltungspflicht des Mieters?

__Für den Garten gelten mietrechtlich dieselben Regeln wie für eine Wohnung: Der Garten wird dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Bauliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Auch ist der Garten während der ganzen Mietzeit in gebrauchstauglichem Zustand zu halten und am Schluss des Mietverhältnisses gebrauchstauglich und sauber zu übergeben.

Was «gebrauchstauglich» bedeutet, unterscheidet sich aber von Garten zu Garten. Klar ist, dass Massnahmen wie Ersatzpflanzungen oder zu fällende Bäume Sache des Vermieters sind, vergleichbar dem Ersatz des Kühlschranks oder der Sanierung des Bades in einer Wohnung. Kleinere Unterhaltarbeiten wie Rasenmähen, Hecken zurückschneiden oder der Ersatz kleinerer Pflanzungen (Rabatten

usw.) gehören zu den Pflichten des Mieters, analog zum kleinen Unterhalt in der Wohnung (z.B. Ersatz einer defekten Sicherung).

Den Vermietern von Gartenwohnungen empfehlen wir, den Garten unter den besonderen Bestimmungen in den Mietvertrag aufzunehmen und zusätzlich einen Nachtrag mit aktuellen Fotos des Gartens zu erstellen. Je mehr im Mietvertrag, im Nachtrag sowie im Übergabeprotokoll erwähnt ist, desto klarer ist die Sachlage bei der Übergabe des Gartens. Schwieriger wird es, wenn der Mieterwechsel in den Winter fällt: Der Zustand des Gartens kann dann nur oberflächlich beurteilt werden. In diesem Fall empfehlen wir, den Garten möglichst vor dem Winter abzunehmen oder die Übergabe des Gartens, mit schriftlichem Einverständnis aller Parteien, auf den nächsten Frühling zu verlegen.__

Text_Michel Wyss, Beraterteam
Hausverein Mittelland, Wyss Liegenschaften,
www.wyssliegenschaften.ch



Mit klaren Bauverträgen Missverständnisse verhindern

__Obwohl Bau- und Planungsarbeiten an Immobilien mit grossen Investitionen verbunden sind, wird der Ausarbeitung von präzisen Bauverträgen oft nicht die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt. Eine Aufmerksamkeit, die den Dokumenten aber zukommt, wenn sich Auftraggeber und Auftragnehmer über den Umfang oder die Qualität der erbrachten Leistungen nicht einig werden.

Der schriftliche Vertragstext gilt, auch wenn er unklar formuliert oder nicht vollständig abgefasst wurde. So sind als inklusive angenommene Leistungen im Nachhinein kaum zu beweisen, ausser sie stellen eine Notwendigkeit für eine vertragskonforme Ausführung dar. Klar sind mündliche Absprachen aus rechtlicher Sicht ebenfalls gültig. Unterschiedliche Auffassungen betreffend den Vertragsinhalt sind aber kaum oder gar nicht zu beweisen.

Hilfreich können Vertragsvorlagen einzelner Fachverbände sein: Sie bilden einen guten Rahmen,

müssen aber für jedes Bauvorhaben individuell angepasst werden. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hält auf seiner Website kostenlos Vertragsgrundlagen für Planerverträge bereit. Beim Verein Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU) sind die Vorlagen nicht kostenlos. Sie zeigen aber, welche Punkte vertraglich geregelt werden müssen, um ein ausgewogenes Vertragsdokument zu erhalten. Sicherlich eine gute Investition.

Bei umfassenden Bauverträgen lohnt es sich, den Vertragsentwurf von einem unabhängigen Fachmann prüfen zu lassen. Die Juristen und Fachberater des Hausvereins stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Denn nur präzise und klare Bauverträge bieten eine Grundlage, Missverständnisse beim Planen und Bauen vorgängig zu verhindern.__

Text_Othmar Helbling, Bauberater
Hausverein Ostschweiz, www.hbq-bauberatung.ch

Download der Vorlagen:

> www.sia.ch/contract, www.vsgu.ch