

Art. 260a OR

Art. 264 OR

3. Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterschaft – Vorzeitige Rückgabe der Sache

Der Anspruch auf Wiederherstellung geht unter, wenn eine für die Vermieterschaft zumutbare Nachmieterschaft bereit ist, die Mietsache samt Verpflichtungen auf Wiederherstellung zu übernehmen.

Sachverhalt

Am 16. September 2000 schlossen die Parteien für die feste Dauer von fünf Jahren einen Mietvertrag für einen Gewerberaum. Mietbeginn war der 01. Oktober 2000. Am 16. August 2002 kündigte der Beklagte diesen Vertrag vorzeitig auf Ende März 2003, was von der Klägerin akzeptiert wurde. Während der Dauer des Mietverhältnisses liess der Beklagte im Gewerberaum einen neuen Boden verlegen und diverse elektrische Installationen erneuern. Mit Zahlungsbefehl vom 10. Juli 2003 verlangte die Klägerin vom Beklagten die Zahlung von Fr. 7'087.95 nebst 5% Zins seit 01. April 2003. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Ersatz des vom Beklagten verlegten Bodenbelages, welchen die Klägerin nach dessen Auszug hatte entfernen lassen, aus dem Ersatz für die vom Beklagten entfernten Beleuchtungsröhren und dem Mietzinsausfall, der während der Handwerksarbeit entstanden ist.

Mit Klage vom 22. Dezember 2003 stellte die Klägerin die eingangs erwähnten Anträge. Sie begründet ihre Klage in der Hauptsache damit, dass der Beklagte bei seinem Einzug in die Mieträumlichkeiten einen Bodenbelag habe verlegen lassen, der ihr nicht gefallen habe. Aus diesem Grund sei in den Mietvertrag die Bestimmung eingefügt worden, wonach der Beklagte den Belag bei einem Auszug auf eigene Kosten wieder zu entfernen habe. Der Beklagte sei dieser Verpflichtung aber vertragswidrig nicht nachgekommen, wodurch sie zur Ersatzvornahme gezwungen gewesen sei. Während der Dauer der Arbeiten habe der Gewerberaum einen Monat lang nicht vermietet werden können. Der geltend gemachte Schaden setze sich somit aus den Kosten der Ersatzvornahme von Fr. 4'286.80, dem Mietzinsausfall von Fr. 2'666.70 und aus Installationskosten für Leuchten von Fr. 534.50, welche der Beklagte ebenfalls vertragswidrig entfernt habe, zusammen, was ein Total von Fr. 7'488.-- ergäbe. Die Differenz zum eingeklagten Betrag ergebe sich daraus, dass sie diesen auf die mit dem Sühnebegehren geltend gemachte Summe reduziere.

Der Beklagte entgegnete in seiner Klageantwort vom 26. März 2004, er habe von der Klägerin am 01. Oktober 2000 einen Atelierraum von 165 m² gemietet gehabt, der zu diesem Zeitpunkt bis auf die frisch gestrichenen Wände gänzlich unrenoviert gewesen sei. Bevor der Linoleumboden verlegt worden sei, habe er der Klägerin ein entsprechendes Muster zugestellt und sie mehrmals um ihre Zustimmung gebeten. Diese Zustimmung habe ihm die Klägerin einen Tag vor Beginn der Arbeiten schliesslich auch erteilt. Erst nach seinem Einzug habe er den Mietvertrag mit der Klausel erhalten, dass er den Bodenbelag bei seinem Auszug herausnehmen lassen müsse, weil der Klägerin die Farbe nicht gefalle. Da er ein unbeschwertes Verhältnis mit der Vermieterin gewollt habe, sei der Vertrag ohne Vorbehalte von ihm unterzeichnet worden. Das Vorgehen der Klägerin sei rechtsmissbräuchlich. Im Übrigen habe die Klägerin die Zustimmung zur Übernahme des Mietvertrages durch potentielle Nachmieter verweigert, die bereit gewesen wären, das Mietobjekt in dem Zustand zu übernehmen, wie es der Beklagte in guten Treuen hergerichtet habe. Deshalb sei jede Pflicht zur Wiederherstellung des früheren Zustandes entfallen. Die Klägerin habe, da der Beklagte rechtzeitig zwei valable Ersatzmieter zur Verfügung gestellt habe, jeglichen Anspruch auf einen Mietzinsausfall verwirkt. Schliesslich erhebe er gegenüber der Klägerin Gegenforderungen im Betrag von Fr. 27'075.40, welche er mit dem von der Klägerin eingeklagten Betrag verrechne. [...]

Sämtliche Installationen seien nötig gewesen, um das Mietobjekt überhaupt für geschäftliche Zwecke nutzen zu können.

Die Klägerin führte dazu aus, dass ein Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen dürfe, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt habe. Ohne Zustimmung seien Änderungen unerlaubt und widerrechtlich. Die vom Beklagten vorgenommenen Änderungen seien nicht erlaubt gewesen, es liege keine schriftliche Zustimmung der Klägerin vor. Im Übrigen sei die Mietsache vom Beklagten mängelfrei übernommen worden. Zudem sei es der Beklagte gewesen, der den Mietvertrag vorzeitig aufgelöst habe. Sie sei deshalb auch frei, den Nachfolger selbstständig zu bestimmen und die Kandidaten des Beklagten nicht zu akzeptieren. Die Klägerin sei nicht verpflichtet, einen bestimmten Nachmieter zu akzeptieren. Für die Vornahme der Elektroarbeiten habe die Klägerin zu keiner Zeit die Zustimmung erteilt, auf keinen Fall liege eine schriftliche Zustimmung vor, wie dies vom Gesetz verlangt werde.

Der Beklagte führte aus, er könne belegen, dass er sich um Nachmieter bemüht habe, welche bereit gewesen seien, das Mietobjekt im damals bestehenden Zustand zu übernehmen. [...] Die Nachmieter hätten nach seinem Auszug die Räume komplett übernommen, weshalb seine Pflicht entfallen sei, den früheren Zustand wieder herzustellen.

Aus den Erwägungen

1. [...] Gemäss Art. 260a Abs. 1 OR darf der Mieter nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters das Mietobjekt verändern oder erneuern. Die schriftliche Form ist aus Gründen der Rechts- und Beweissicherheit vorgesehen (Botschaft des Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht, BBI 1985 I 1439). Sie ist für die Zulässigkeit der mieterseitigen Änderung oder Erneuerung gleichermassen notwendige Voraussetzung wie die Zustimmung des Vermieters selbst (HIGI, Zürcher Kommentar, N 18 zu Art. 260a OR). Eine vom Vermieter bloss mündlich, unter Hinweis auf die später folgende schriftliche Erklärung erteilte Bewilligung bewirkt daher die Zulässigkeit der vom Mieter im Vertrauen darauf vorgenommenen Änderung beziehungsweise Erneuerung nicht.

Hat der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters Änderungs- und Erneuerungsarbeiten vorgenommen, muss er das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in den vertragsgemässen früheren Zustand stellen (Art. 260a Abs. 2 OR e contrario). Auch wenn der Vermieter die Zustimmung für die vorgenommenen Arbeiten erteilt hat, kann schriftlich

vereinbart werden, dass der Mieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder in den früheren Stand versetzen muss.

Für Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten, welche mit Zustimmung des Vermieters erfolgt sind, hat der Mieter gemäss Art. 260 a Abs. 3 OR einen Entschädigungsanspruch, sofern die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der vom Mieter gemachten Änderungen einen erheblichen Mehrwert aufweist.

2. Aus der Vertragsklausel geht klar hervor, dass die Klägerin den Arbeiten am Bodenbelag grundsätzlich schriftlich zugestimmt hat. Gemäss Art. 260a Abs. 2 OR hat der Mieter trotz Zustimmung des Vermieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu übernehmen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. [...]
3. Der aus Art. 260a Abs. 2 OR begründete Anspruch des Vermieters auf Wiederherstellung des Mietobjektes geht unter, wenn ein dem Vermieter genehmer, beziehungsweise im Falle von Art. 264 Abs. 1 OR zumutbarer Nachfolgemmieter bereit ist, die Mietsache samt der Verpflichtung auf Wiederherstellung zu übernehmen (HIGI, a.a.O., N 44 zu Art. 260a OR, Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 4. Aufl., Zürich 1999, S. 317).

Der Beklagte bringt wiederholt vor, er habe der Klägerin Nachmieter präsentiert, die bereit gewesen wären, die Verpflichtung zur Wiederherstellung zu übernehmen. [...]

4. Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, wird er gemäss Art. 264 OR von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit, wenn er einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Damit jemand als Ersatzmieter in Frage kommt, muss er folgende Voraussetzungen erfüllen: Er muss zahlungsfähig sein, zumutbar und bereit, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Die Zumutbarkeit ist mit Blick auf die Zweckbestimmung der Mietsache zu würdigen. Die Anforderungen an den Ersatzmieter sind anhand vertraglicher Kriterien zu ermitteln. Dabei sind der vereinbarte Gebrauchszweck und die vereinbarten Gebrauchsmodalitäten zu beachten. Der Mentalität und den Lebensgewohnheiten der übrigen Hausbewohner ist Rechnung zu tragen. Der Vermieter darf an den Ersatzmieter keine höheren Anforderungen stellen als an den ausziehenden Mieter. Es sei denn, der Mieter habe sich nicht vertragskonform verhalten. Nur aus wichtigen Gründen darf der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnen. Die Vermieterschaft trifft die Obliegenheit, die Ablehnung eines Ersatzmieters zu begründen. Wenn der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnt, der objektiv zumutbar, zahlungsfähig und zum Vertragsab-

schluss zu den gleichen Bedingungen bereit ist, muss er den ausziehenden Mieter aus seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis entlassen (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 499 ff., Weber, Basler Kommentar, 2. Aufl., Basel 2003, N 1 ff. zu Art. 264 OR; Higi, a.a.O., N 28 ff. zu Art. 264 OR).

Die Klägerin hat das Architekturbüro H. + V. Architekten als Nachmieter abgelehnt. Sie erklärt, sie habe gute Gründe gehabt, keine Nachmieter aus dem Umkreis des Beklagten zu akzeptieren. Der Beklagte habe während der Mietdauer ständig gegen den Mietvertrag gehandelt. In ihrem Schreiben vom 18. März 2003 teilen die Architekten dem Beklagten mit, die Klägerin habe ihnen eine telefonische Absage erteilt mit der Begründung, sie wolle das Objekt nicht an ein Architekturbüro vermieten. Als Grund für die Ablehnung gibt die Klägerin folglich nicht mangelnde Solvenz an. Sie behauptet auch nicht, das Architekturbüro sei nicht bereit gewesen, das Mietverhältnis zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Vielmehr macht sie geltend, die vom Beklagten präsentierten Nachmieter seien nicht zumutbar gewesen. Der Beklagte ist der Ansicht, die Klägerin habe die Zustimmung zu dem von ihm vorgeschlagenen Nachmieter rechtsmissbräuchlich verweigert. Der Beklagte hat das Mietobjekt als Atelier für visuelle Gestaltung gebraucht. Im Mietvertrag ist erwähnt, dass das Atelier ein „ruhiger & geruchloser Betrieb“ sei. Die Benutzung des Mietobjekts als Architekturbüro widerspricht dem im Mietvertrag vereinbarten Vermietungszweck nicht. Der Betrieb des Ateliers für visuelle Gestaltung unterscheidet sich in Bezug auf die Benutzung der Räumlichkeiten nicht vom Betrieb eines Architekturbüros. Die Vorbringen der Klägerin, sie wolle keine Nachmieter aus dem Umkreis des Beklagten akzeptieren, da der Beklagte ständig gegen den Mietvertrag gehandelt habe, entbehren objektiver Anhaltspunkte. Die Klägerin hat denn auch keine konkreten Hinweise darauf vorgebracht, dass die Architekten keine Gewähr für vertragskonformes Verhalten hätten bieten können. Ihren Verdacht stellt sie weder auf Auskünfte der bisherigen Vermieterschaft noch von Nachbarn ab, sondern vielmehr auf ihren schieren Argwohn. Die rein subjektiven Vorbehalte der Klägerin stellen keinen vernünftigen Grund dar für die Ablehnung der vom Beklagten angebotenen Nachmieter.

Der Beklagte hat der Klägerin folglich einen zumutbaren Nachmieter vorgeschlagen. Durch den Vorschlag geeigneter Nachmieter kann sich der Beklagte von seinen mietvertraglichen Pflichten gegenüber der Klägerin befreien. Da der vom Beklagten vorgeschlagene Nachmieter auch bereit gewesen ist, die Wiederherstellungspflicht zu übernehmen, ist der Anspruch der Klägerin auf Wiederherstellung des Bodens verwirkt. Die Kla-

ge ist daher soweit unbegründet, als die Klägerin ihre Forderung auf den verwirkten Wiederherstellungsanspruch des Bodens stützt. Im Umfang der Kosten des Entfernens des Bodens sowie des Mietzinsausfalls für die Zeit der entsprechenden Arbeiten ist die Klage abzuweisen.

Anders als im Zusammenhang mit dem Bodenbelag kann sich der Beklagte bei den Elektroinstallationen nicht auf eine schriftliche Einwilligung der Klägerin berufen. Die von ihm behauptete konkludente Zustimmung im Mietvertrag reicht nicht aus, um die Zustimmung der Klägerin zu beweisen. Ebenso ist dem Beklagten der Beweis dafür misslungen, die Klägerin habe den Installationsarbeiten durch konkludentes Handeln zugestimmt, indem sie den Handwerkern den Schlüssel zum Hauptsicherungskasten und zum Lift ausgehändigt habe.

Eine Änderung bzw. Erneuerung der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters stellt eine Vertragsverletzung dar, die der Vermieter nicht zu dulden hat. Der Vermieter kann im Fall von bereits abgeschlossenen Arbeiten bei der Rückgabe der Mietsache die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes verlangen (Higi, a.a.O., N 29 ff. zu Art. 260a OR). Bei unbewilligten Änderungen bzw. Erneuerungen der Mietsache kann sich der Mieter nicht befreien, indem er einen zumutbaren und geeigneten Nachmieter stellt. Dies ist nur möglich, wenn es sich um bewilligte Änderungen handelt (Art. 260a Abs. 2 OR), nicht aber wenn für die Änderungen keine Zustimmung des Vermieters vorliegt (Art. 260a Abs. 1 OR).

Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, einen zumutbaren Ersatzmieter gestellt zu haben, da er die Leuchten ohne die Zustimmung der Klägerin entfernt und damit eine unbewilligte Änderung der Mietsache vorgenommen hat. Somit hat der Beklagte den vertragsmässigen Zustand wiederherzustellen bzw. die Kosten zu tragen, die der Klägerin durch das Ersetzen der Leuchten entstanden sind.

(Urteil des Amtsgerichts Luzern-Stadt vom 25. März 2005 i. S. M. T. c/ W. M.)