

# Sanierungsarbeiten: Wie umgehen mit den Rechten der Mieterparteien?

Folgende Situation ist in der Praxis häufig anzutreffen: Der Vermieter sieht vor, in der Mietliegenschaft Umbau- und Sanierungsarbeiten auszuführen. Nach entsprechender Vorinformation gibt die Mieterschaft zum Ausdruck, dass sie befürchtet, die mit den entsprechenden Bauarbeiten verbundenen Störungen verunmöglichen den Gebrauch des Mietobjekts. Es stellt sich daher die Rechtsfrage, ob vorgesehene Sanierungsarbeiten ungeachtet der Bedürfnisse der Mieterschaft ausgeführt werden können und welche Rechte der Mieterschaft in diesem Zusammenhang zustehen.

29.07.2025 Von: Urban Hulliger



## Unterscheidung "Unterhaltsarbeiten" – "Erneuerungen und Änderungen"

Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet den Vermieter, "die Sache" während der Vertragsdauer in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Der Vermieter ist damit verpflichtet, Stö-

rungen und Mängel zu beseitigen und das Mietobjekt so zu unterhalten, dass es von der Mieterschaft vertragskonform benutzt werden kann. Folgerichtig bestimmt [Art. 257h OR](#), der Mieter müsse Arbeiten an "der Sache" dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Diesfalls bleiben allerdings allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses ([Art. 259d OR](#)) und auf Schadenersatz ([Art. 259e OR](#)) gemäss Abs. 3 von [Art. 257h OR](#) ausdrücklich vorbehalten.

Gemäss Art. 260 Abs. 1 OR kann der Vermieter Erneuerungen und Änderungen an „der Sache“ – wie etwa Sanierungsarbeiten – nur dann vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Entsprechende Sanierungsarbeiten müssen gemäss Abs. 2 von Art. 260 OR schonend ausgeführt werden; wiederum bleiben Ansprüche des [Mieters](#) auf Herabsetzung des Mietzinses und auch Schadenersatz ausdrücklich vorbehalten.

Der Gesetzgeber entscheidet somit zwischen reinen Unterhaltsarbeiten, die für die Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes notwendig sind und sogenannten "Erneuerungen und Änderungen", also anderen Arbeiten, die nicht primär der Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit dienen, sondern andere Zwecke verfolgen (Umgestaltung von Mietobjekten in der gleichen Mietliegenschaft für einen neuen Mieter entsprechend seinen Bedürfnissen, wertvermehrende Investitionen, die nicht unbedingt nötig, aber nützlich sind, z.B. energetische Sanierungen oder Einbau neuer, bisher nicht vorhandener Einrichtungen). Lehre und Rechtsprechung anerkennen, dass oft eine eindeutige Grenzziehung zwischen Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen bzw. Änderungen nicht möglich ist, da Anlass für die Vornahme von Arbeiten oft die Notwendigkeit bildet, einen mangelhaften Zustand zu beseitigen oder nach Ablauf der Lebensdauer bestimmte Einrichtungen zu erneuern. Selbst wenn der Vermieter dann die zu unterhaltenden Bereiche qualitativ höherwertig ersetzt bzw. erneuert, sind die Regeln über die Durchführung von Unterhaltsarbeiten anwendbar, weil Anlass zur Durchführung solcher Arbeiten der Unterhaltsbedarf darstellt.

## Der Begriff der "Mietsache" bzw. der "Sache"

Der Begriff der "Sache" wird im Gesetz nirgends näher definiert. In der Regel verwendet der Gesetzgeber diesen Begriff für dasjenige Mietobjekt, welches dem Mieter zum ausschliesslichen Gebrauch überlassen wird (z.B. im Zusammenhang mit [Art. 257d Abs. 1 OR](#), Zahlungsverzug: "Ist der Mieter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ...").

Daraus abzuleiten, [Art. 260a OR](#) sei nur in denjenigen Fällen anwendbar, in denen im Mietobjekt selbst Arbeiten ausgeführt werden, also in den Räumen, die dem Mieter zum ausschliesslichen Gebrauch überlassen worden seien, wäre indessen unrichtig: [Art. 260 Abs. 1 OR](#) bezieht sich auf alle Arbeiten, die in irgendeiner Weise Auswirkungen auf den Gebrauch des Mietobjektes haben, selbst dann, wenn innerhalb der dem Mieter exklusiv zum Gebrauch überlassenen Räumlichkeiten keine Arbeiten ausgeführt werden.

## Wann sind Arbeiten für den Mieter "zumutbar"?

Der Begriff der Zumutbarkeit, wie er in Art. 260 Abs. 1 OR verwendet wird, belässt der zur Beurteilung angerufenen Behörde einen erheblichen Ermessensspielraum. Massgebend ist ein objektiver Massstab, d.h. das, was man einem vernünftigen und korrekten Menschen unter den gegebenen Umständen zumuten kann (so ZK-Higi, N 27 zu Art. 260 OR mit Hinweisen). Stets ist die Frage der Zumutbarkeit bezogen auf den Einzelfall zu beurteilen, wobei zwei Grundsätze zu beachten sind: Das Gleichgewicht im vertraglichen Austauschverhältnis und der Gesichtspunkt, inwieweit der Mieter aus den durchgeföhrten Arbeiten auch einen Nutzen ziehen kann. Von Bedeutung ist auch der Gebrauchs- zweck des Mietobjektes: Ein Handwerksbetrieb ist sicherlich weniger von Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmisionen betroffen als eine Arztpraxis oder ein Dienstleistungsunternehmen. Ferner ist von Bedeutung, ob die Beeinträchtigung nur stunden- oder tageweise oder über einen längeren Zeitraum andauert. Ausdrücklich als unzumutbar werden Erneuerungsarbeiten eines Geschäftslokals während der Hauptsaison bezeichnet (ZK-Higi, N 33 zu Art. 260 OR mit Hinweisen).

Es kann nicht die Meinung des Gesetzgebers gewesen sein, dass vom Vermieter gewünschte Erneuerungen und Änderungen überhaupt nie ausgeführt werden können, weil sie während der gesamten Dauer eines bestehenden Mietverhältnisses als unzumutbar qualifiziert werden. Arbeiten, die im Grenzbereich der Zumutbarkeit liegen, sollten daher nach hier vertretener Auffassung möglich sein, sofern im Interesse des Mieters flankierende Massnahmen vorgesehen werden, wie z.B.

Durchführung der Arbeiten in einem Zeitraum, in welchem sich diese für den Mieter weniger störend auswirken.

Planung von Zeitfenstern für Lärm und erschütterungsfreie Arbeiten (z.B. einen Tag pro Woche nach Wunsch des Mieters keine lärm- und erschütterungsintensiven Arbeiten oder tägliche Zeitfenster, z.B. 10.00 Uhr bis 14.00 Uhr etc.).

Sehr detaillierte Planung der einzelnen Arbeitsabläufe und konsequente Befolgung dieser Planung, die zuvor der Mieterschaft kommuniziert wird.

## Finanzielle Ansprüche der Mieter bei Sanierungsarbeiten

Wird der Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt, so steht dem Mieter zunächst ein Anspruch auf verhältnismässige Mietzinsreduktion zu. Bei der Bemessung der Reduktionsansprüche steht der zur Beurteilung angerufenen Behörde wiederum ein erhebliches Ermessen zu. Da die Umbau- und Sanierungsarbeiten zeitgleich mit der Benützung von Geschäftslokalitäten erfolgen, werden bei Geschäftsräumen in der Regel wesentlich höhere Mietzinsreduktionen gewährt als bei Wohnräumen, die in den Abendstunden und an den Wochenenden uneingeschränkt benutzt werden können. Das Ausmass allfälliger Herabsetzungsansprüche hängt im Übrigen auch wieder damit zusammen, inwieweit flankierende Massnahmen, wie z.B. Zeitfenster, geschaffen werden.

Dem Mieter stehen sodann Schadenersatzansprüche zu, wobei er mit Ausnahme des Verschuldens, welches vom Gesetzgeber präsumiert wird, alle Voraussetzungen für den Schadenersatzanspruch nachzuweisen hat. Nachgewiesen werden muss in diesem Sinne insbesondere der Schaden und auch der zwischen den Bauarbeiten und dem Eintritt des Schadens bestehende sogenannte adäquate Kaufsalzusammenhang. Der konkrete Schadensnachweis kann erbracht werden durch eine Expertise oder durch Schätzungen, die beispielsweise auf Vergleichszahlen früherer Jahre beruhen. Zu ersetzen wäre in diesem Zusammenhang insbesondere der entgangene Gewinn eines Geschäftsmieters.

Es ist davon auszugehen, dass das für den Schadenersatzanspruch vorausgesetzte Verschulden des Vermieters darin besteht, dass er Arbeiten ausführt lässt, welche für die Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit der Mietliegenschaft nicht zwingend notwendig sind. Am Verschulden fehlt es bei der Durchführung notwendiger Unterhaltsarbeiten, zu welchen der Vermieter aufgrund der Regelung von **Art. 256 OR** verpflichtet ist, so dass er sich – juristisch betrachtet – auf einen Rechtfertigungsgrund berufen kann. Die Befolgung von flankierenden Massnahmen, wie sie bereits vorstehend angesprochen worden sind, trägt im Übrigen erheblich zur Schadensminderung bei.