



**RA lic. iur. Markus Stadelmann**  
**Marktstrasse 28**  
**8570 Weinfelden**

**Tel: 071 620 26 20**  
**[www.advo-weinfelden.ch](http://www.advo-weinfelden.ch)**

## **Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch den Mieter**

**Der Mietvertrag gibt dem Mieter lediglich das Recht zum Gebrauch der Mietsache. Eine Änderung oder Erneuerung der Mietsache ist nur nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters zulässig.**

Gerade bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten (z.B. Restaurants etc.) kommt es in der Praxis sehr oft vor, dass der Mieter eine seinen speziellen Bedürfnissen entsprechende Einrichtung wünscht und deshalb Veränderungen an der Mietsache vornimmt. Dabei sind jedoch sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter einige wichtige Grundsätze zu beachten, damit es bei der Abgabe des Mietobjekts nicht zu bösen Überraschungen kommt.

Der Mieter hat insbesondere darauf zu achten, dass er das schriftliche Einverständnis des Vermieters einholt. Der Vermieter kann dabei das Einverständnis ohne Begründung ablehnen. Liegt – wie dies gerade bei gutem Einvernehmen häufig vorkommt – nur die mündliche Zustimmung vor, so kann der Vermieter bei der Abgabe des Mietobjekts den gesamten, allenfalls kostspieligen Rückbau der Umbauten und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Das Argument des Mieters, dass das Mietobjekt durch die

getätigten Umbauten allenfalls sogar einen Mehrwert erhalten hat, verfängt in diesen Fällen nicht.

Anders ist die Situation, wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters für den Umbau vorliegt. In diesem Fall wird mit der schriftlichen Zustimmung von Gesetzes wegen gleichzeitig auch ein Verzicht des Vermieters auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vermutet, es sei denn, die schriftliche Zustimmung wurde ausdrücklich an die Bedingung geknüpft, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden müsse. Der Vermieter muss sich also im Klaren sein, dass er bei Abgabe des schriftlichen Einverständnisses für den Umbau des Mietobjekts ohne anderweitige Vereinbarung auch gleichzeitig akzeptiert, dass die Mietsache bei der Abgabe nicht in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden muss. Zudem kann der Mieter diesfalls sogar noch eine Entschädigung für den dank der Erneuerung allenfalls entstandenen Mehrwert verlangen.

**Wünscht also der Mieter eine Erneuerung oder Änderung der Mietsache, so ist es im Falle des Einverständnisses des Vermieters sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter ratsam, dass man sich im Rahmen einer klaren schriftlichen Vereinbarung einig wird und beide Parteien sich darüber im Klaren sind, was bei Beendigung des Mietverhältnisses allenfalls auf sie zukommen wird.**