

# «Das muss ich mir nicht gefallen lassen»

Was darf man in einer Mietwohnung, was auf keinen Fall? Es ist nicht immer einfach, die Rechte und Pflichten in einem Mietverhältnis zu kennen. «Bauen+Wohnen» möchte in der neuen Rubrik die gängigsten Fragen und damit vielleicht den einen oder anderen Streitpunkt klären. Text: [ANDREAS LATERNSE](#)R



Wer eine Wohnung oder ein Haus mietet, sieht sich über kurz oder lang mit unterschiedlichen Fragen konfrontiert. Beispielsweise: Was sind die Rechte, was aber auch die Pflichten, die auf einen Mieter zukommen? Bei einigen bestehen da sicherlich Unklarheiten. Und wer sich nicht mit diesen Fragen auseinandersetzt, bleibt vielleicht auf Kosten sitzen, die er eigentlich gar nicht tragen müsste.

In diesem kleinen Wohnratgeber möchte «Bauen+Wohnen» einige Fragen klären und aufzeigen, wo die Grenzen eines Mietverhältnisses liegen. In Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Christoph Büchel wird in den kommenden Magazinen auf einige Streitfragen eingegangen und anhand von Beispielen aufgezeigt, welche Möglichkeiten ein Mieter bei Streitpunkten hat.

«Bauen+Wohnen» hilft bei Rechtsfragen: Wer selbst gerade über eine Situation grübelt, sich bei einem Problem nicht sicher ist oder einfach sein Interesse stillen möchte, kann seine Fragen bezüglich Wohnen und Mieten gerne an [magazine@medienhaus.li](mailto:magazine@medienhaus.li) senden. Aus allen eingegangenen Fragen wird Christoph Büchel in den kommenden Ausgaben jeweils einige beantworten.

## DER RECHTSANWALT GIBT AUSKUNFT:

### Muss man die Wohnung malen, wenn man auszieht?

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Das heisst, dass eine Wohnung oder einzelne Zimmer nur dann gemalt werden müssen, wenn sie eine übermässige (ausserordentliche) Abnutzung zeigt bzw. zeigen. Bei Abnutzung nach normalem Gebrauch müssen eine Wohnung oder Teile davon nicht gestrichen werden. Zu den normalen Gebrauchsspuren gehören bspw. auch fachgerechte Reparaturen, z. B. Ausbessern von Nagellöchern an Wänden usw. Auch bei ausserordentlicher Abnutzung sind die Kosten für das Streichen gegebenenfalls aufzuteilen, dies abhängig von der zu erwartenden Lebensdauer des Anstrichs und der Dauer des Mietverhältnisses. Hier kann man sich an den paritätischen Lebensdauertabellen verschiedener Verbände orientieren.

### Wenn die Waschmaschine in einer Mietwohnung kaputtgeht, wer muss dafür bezahlen?

Wird die Waschmaschine vom Vermieter

gestellt (Bestandteil des Mietobjekts und damit auch des Mietzinses), ist diese durch den Vermieter zu ersetzen oder zu reparieren. Der Mieter hätte nur für den gewöhnlichen oder kleinen Unterhalt aufzukommen (bspw. Ersatz eines Siebs oder Filters), den er auch selbst vornehmen kann und der keine grossen Kosten verursacht (Richtwert ca. CHF 150.00) und auch keinen Beizug von Handwerkern erfordert.

### Darf mein Vermieter die Wohnung in meiner Abwesenheit und ohne mein Wissen betreten?

Nein. Der Vermieter würde sich dadurch sogar strafbar machen, ausser es gäbe einen Rechtfertigungsgrund. Ein solcher kann aber nur ganz ausnahmsweise vorliegen, bspw. dann, wenn der Vermieter zum Schutz seines Eigentums (oder auch desjenigen des Mieters) die Wohnung betritt (bspw. aufgrund von Rauchaustritt wird ein Wohnungsbrand vermutet). Hingegen muss der Mieter dem Vermieter nach Absprache Zutritt zur Wohnung gewähren, wenn z.B. Schäden zu beheben sind oder der Verkauf oder die Wiedervermietung anstehen.



Christoph Büchel  
Wilhelm & Büchel  
Rechtsanwälte

### Wenn meine Wohnungsnachbarn zu laut sind, an wen kann ich mich da wenden?

Am besten wendet man sich zunächst direkt an die Nachbarn, auch im Hinblick auf ein gutnachbarliches Verhältnis. Liegt objektiv eine nicht hinzunehmende Lärmbelästigung vor, kann sich der Mieter auch an den Vermieter wenden. Der Vermieter kann die lärmenden Nachbarn schriftlich abmahnen und zur Rücksichtnahme auffordern, diesen bei anhaltendem, unzumutbarem Verhalten die Wohnung sogar fristlos kündigen. Dies ist selbstverständlich nur dann möglich, wenn die Nachbarn ebenfalls Mieter und nicht Eigentümer sind. Bei akuter Lärmbelästigung kann auch die (Gemeinde-) Polizei bestellt werden.

*Hinweis: Dies stellt keine Rechtsberatung dar und ersetzt nicht die Einholung rechtlichen Rats im konkreten Anlassfall.*