

Merkblatt bauliche Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter Gemäss Vorstandsbeschluss vom 6.6.2017

1. Allgemeine Bestimmungen

Die nachfolgenden Grundsätze beziehen sich auf alle Änderungen an der Mietsache:

- Grundsätzlich besteht kein Anspruch der Mieter auf bauliche Veränderungen an der Mietsache.
- Alle bauliche Veränderungen (Erneuerungen und Änderungen) müssen schriftlich durch die Mieter beantragt und durch die Verwaltung genehmigt werden (Art. 260a Abs. 2 OR).
- Die *geho* entscheidet als Eigentümerin unter Berücksichtigung des Sinnes und Zweckes des Gesuchs und der Verhältnismässigkeit. Sie kann die Bewilligung von Bedingungen abhängig machen.
- Wurden bauliche Veränderungen genehmigt und umgesetzt, besteht kein Anspruch der Mieter auf eine allfällige Mehrwertentschädigung beim Auszug (Art. 260 a Abs. 3 OR). Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf.
- Die Mieter müssen einer Rückbauverpflichtung ausdrücklich zustimmen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.
- Bei Auszug ist vom Mieter der bei Vermietungsbeginn angetroffene Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen. Dabei wird die paritätische Lebensdauertabelle berücksichtigt.

2. Konkretisierung der allgemeinen Bestimmungen

Die Genossenschaft Hofgarten (*geho*) weist ausdrücklich auf die obgenannten Grundsätze hin und erklärt diese für die Mieter als verbindlich. Sie werden wie folgt näher ausgeführt:

- Böden (Parkett, keramische Plattenbeläge, zementgebundene Beläge):

Farbliche oder bauliche Veränderungen durch die Mieter sind grundsätzlich nicht erlaubt. Dies betrifft Befestigungen und Ähnliches auf den Böden, welche die Oberfläche durchdringen oder sich mit der Oberfläche verbinden (kleben). Auch das Verlegen eines neuen Bodenbelags (z.B Parkett, Laminat, Linoleum, Spannteppich) über dem bestehenden Boden ist nicht erlaubt.

Wenn der Mieter an den Böden eine bauliche Veränderung vornehmen will, braucht er zwingend eine Bewilligung. Diese wird nur in Ausnahmefällen erteilt. Nicht bewilligungspflichtig sind lose, nicht verbundene Beläge wie klein- oder grossflächige Teppiche.

- Böden auf Terrassen und Balkonen

Farbliche oder bauliche Veränderungen durch die Mieter sind nicht erlaubt. Dies betrifft auch Befestigungen und Ähnliches auf den Böden, welche die Oberfläche durchdringen oder sich mit der Oberfläche verbinden (kleben). Lose verlegte Beläge (z.B. Terrassenbeläge aus Holz oder Holzwerkstoffen, sowie Grasimitat) müssen bewilligt werden. Hier wird, je nach Lage und Situation, die Praxis unterschiedlich gehandhabt. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind lose, nicht verbundene Beläge wie klein- oder grossflächige Teppiche.

- Fassaden und Aussendecken

Farbliche oder bauliche Veränderungen an der Fassade und Decken im Aussenbereich durch die Mieter sind nicht erlaubt.

- Verputzte Wände, Decken und Deckenverkleidungen

Wände, Decken und Deckenverkleidungen mit Gipsoberflächen, die seitens der Mieter mit Tapeten belegt werden oder Oberflächen, die farblich verändert werden, müssen bewilligt werden. In der Regel werden Tapeten und farbliche Veränderungen gutgeheissen und können durch die Mieter ausgeführt werden. Bei Auszug ist der bei Vermietungsbeginn angetroffene Zustand durch die *geho* wiederherzustellen. In diesem Fall ist die Altersentwertung, gemäss paritätischer Lebensdauertabelle, zu berücksichtigen. Die Mieter beteiligen sich anteilmässig an den Kosten.

- Wände mit keramischen Platten

Farbliche oder bauliche Veränderungen durch die Mieter sind in keinem Fall erlaubt. Dies betrifft auch Befestigungen und Ähnliches, welche die Oberfläche durchdringen oder sich mit der Oberfläche verbinden (kleben). Werden zusätzliche Befestigungen (z.B. Handtuchhalter und Ähnliches) benötigt, sind diese ausschliesslich durch die *geho* auszuführen.

- Küchen- und Garderobenmöbel

Farbliche oder bauliche Veränderungen durch die Mieter sind in keinem Fall erlaubt.

- Sanitärapparate- und Installationen

Farbliche oder bauliche Veränderungen durch die Mieter sind in keinem Fall erlaubt.

- Elektroanlagen- und Installationen

Funktionale und bauliche Veränderungen durch die Mieter sind nur mit Bewilligung erlaubt. Die Installation von individuellen Parabol- und Aussenantennen ist nur mit schriftlicher Genehmigung der *geho* erlaubt.

- Durchdringungen

Es ist ausdrücklich untersagt, Löcher in Küchen- oder Garderobenmöbel, keramische Plattenbeläge, Balkonwände, Fensterrahmen sowie in Balkondecken und Balkonböden zu bohren. Allfällige Schäden und Sanierungskosten durch Zuwiderhandlung gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieter.