

abo+ RATGEBER

Renovationsarbeiten: Muss die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer für eine Mietzinsreduktion aufkommen?

In unserem Haus mit zwölf Eigentumswohnungen werden aktuell die Heizungen sowie Fenster ersetzt, was während mehreren Wochen zu Einschränkungen führt. Ein Eigentümer, der seinem Mieter eine Mietzinsreduktion zugestanden hat, verlangt nun, dass die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ihm diese Mietzinseinbusse vergütet. Müssen wir das wirklich?

Maurus Scheuber*

18.07.2023, 14.00 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Nein, der Eigentümer, welcher seinem Mieter für die Dauer der Sanierungsarbeiten eine Mietzinsreduktion gewährt hat, kann diese nicht auf die Stockwerkeigentümerschaft überwälzen.



Maurus Scheuber.

Vorliegend ist zu unterscheiden zwischen dem Verhältnis Mieter und Vermieter auf der einen Seite sowie dem Verhältnis Vermieter und der Stockwerkeigentümergeinschaft auf der anderen Seite. Ein Mieter hat gegenüber seinem Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf eine angemessene Mietzinsreduktion für die Dauer der Bauarbeiten, wenn die damit verbundenen Unannehmlichkeiten wie Staub oder Lärm eine gewisse Schwere erreichen. Das gilt im Grundsatz auch bei Bauarbeiten in der Nachbarschaft.

Anspruch nur, wenn eine Wohnung besonders getroffen ist

Dieser Mietzinsherabsetzungsanspruch besteht unabhängig davon, ob der Vermieter den Mietzinsausfall auf Dritte überwälzen kann oder nicht. Der Eigentümer hat nur ausnahmsweise einen Anspruch gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft auf Ersatz der gewährten Mietzinsreduktion. Dies gilt insbesondere dann, wenn seine

Stockwerkeigentumseinheit von Arbeiten an den gemeinschaftlichen Bauteilen ausschliesslich oder zumindest übermässig betroffen ist.

Zu denken ist zum Beispiel an den Bewohner einer Attikawohnung, welche von den Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Dach im Verhältnis zu den Wohnungen in den unteren Stockwerken deutlich stärker betroffen ist. Unter diesen Umständen hätte die Gemeinschaft eventuell für eine dem Mieter gewährte Mietzinsherabsetzung aufzukommen.

Ein anderer denkbarer Fall ist, dass Immissionen als Folge von Umbauarbeiten im Innern einer Wohnung zu einem Entschädigungsanspruch des Nachbarn gegenüber dem sanierenden Eigentümer im selben Gebäude führen können.

Sind jedoch alle Stockwerkeigentümer von den Arbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen gleichermassen betroffen, wie dies zum Beispiel bei einer Sanierung des Treppenhauses, der Balkone oder Leitungen der Fall sein kann, besteht kein Anspruch auf Ersatz der Mietzinsausfälle des einzelnen Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft.

Es müssten ja alle entschädigt werden

Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Die Arbeiten an den Fenstern, welche wohl am meisten Immissionen verursachen und damit die Ursache für die vorübergehende Mietzinsreduktion sind, treffen sämtliche Eigentümer zumindest in ähnlicher Weise. Andernfalls müssten konsequenterweise alle Eigentümer entschädigt werden, unabhängig davon, ob sie die Wohnung selbst nutzen oder vermieten.

Im Ergebnis wäre ein derartiger Entschädigungsanspruch meist ein «Nullsummenspiel», zumal die Kasse der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Beiträgen der Stockwerkeigentümer gespeist wird und sich damit die Eigentümer die Entschädigungen selbst finanzieren würden.

Maurus Scheuber, MLaw

Rechtsanwalt und Partner, Brack & Partner AG, Rechtsanwälte und Notare, Luzern;
www.brackpartner.ch