



Wir schätzen Liegenschaften

- Bewertung und Expertisen
- Bewirtschaften
- Verwalten
- Erhalten und Erneuern

Hecht & Meili Treuhand AG
 Delsbergerallee 74
 CH-4002 Basel
 Tel. +41 61 338 88 50
 Fax +41 61 338 88 59
 hmt@hmt-basel.ch
 www.hmt-basel.ch



Beim Auszug muss grundsätzlich wieder der Originalzustand hergestellt werden:

Veränderungen am Mietobjekt erfordern Zustimmung des Vermieters



Pascale Hattemer
 Präsidentin SVIT beider Basel,
 eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin.

Wenn ein Mieter aus einer Mietwohnung auszieht, ist er vom Grundsatz her verpflichtet, diese – unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung – wieder so dem Vermieter zu übergeben, wie er das Objekt bei Mietantritt übernommen hat. Das heisst unter anderem: Der Mieter muss die Zustimmung des Vermieters einholen, wenn er an der Mietwohnung Veränderungen oder Erneuerungen vornimmt. Unterlässt dies der Mieter, so ist er zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet

Im Obligationenrecht (OR), 8. Titel «Die Miete», wird im Artikel 260a festgehalten, welche rechtlichen Grundlagen bei Erneue-

rungen oder Veränderungen am Mietobjekt vom Mieter und Vermieter zu beachten sind.

Schriftliche Bewilligung einholen

Dabei wird vom Grundsatz her festgelegt, dass Mieter, die an der Mietwohnung eine Veränderung oder Erneuerung vornehmen, grundsätzlich verpflichtet sind, die Bewilligung des Vermieters einzuholen. Unterlässt dies der Mieter, so ist er vollumfänglich schadenersatzpflichtig, wenn er die Wohnung bei Mietende nicht wieder im ursprünglichen Zustand an den Vermieter übergibt. Erhält der Vermieter jedoch schon früher Kenntnis von den nicht bewilligten Umbauten, so kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands schon während der Mietdauer verlangen.

Erteilt der Vermieter seine schriftliche Zustimmung, so muss die Veränderung oder Erneuerung nur dann wieder rückgängig gemacht werden, wenn dies zwischen den beiden Parteien schriftlich so vereinbart worden ist. Andernfalls «übernimmt» der Vermieter bei Mietende die Veränderung ohne Folgen für den Mieter.

Ausserdem: Stimmt der Vermieter einer Veränderung oder Erneuerung ohne weitere Bedingungen zu, so kann der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses für einen erheblichen Mehrwert, den die Veränderung bzw. Erneuerung für die Wohnung allenfalls gewinnt, eine Abgeltung verlangen. Allerdings können zu einer Abgeltung zwischen den beiden Parteien auch andere Abmachungen getroffen werden. Insbesondere kann vereinbart



Veränderungen am Mietobjekt erfordern die Zustimmung des Vermieters. Heimwerkern wird deshalb sehr empfohlen, diese Zustimmung schriftlich einzuholen, bevor sie an der Mietwohnung «Hand anlegen». Foto fotolia

werden, dass der Vermieter keine Mehrwert-Erschädigung schuldet.

Wenn Nachfolger Veränderungen übernehmen ...

Es ist oft der Fall, dass ein Nachfolge-Mieter die vom Vorgänger vorgenommenen Verän-

derungen bzw. Erneuerungen übernehmen möchte. Ist der Vermieter damit ausdrücklich – idealerweise schriftlich – einverstanden, so muss der Nachfolger wissen, dass ihm damit auch alle Rechte und Pflichten übertragen werden können, die der Vermieter im Zusammenhang mit einer Veränderung oder Erneuerung mit dem Vermieter vereinbart hat. Es ist deshalb sehr zu empfehlen, dass der Nachmieter mit dem Vermieter die bestehende Vereinbarung prüft und allenfalls – wiederum schriftlich – festhält bzw. anpasst.

Pascale Hattemer
 Präsidentin SVIT beider Basel



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
 SVIT beider Basel
 Innere Margarethenstrasse 2,
 Postfach 602
 4010 Basel

Tel. 061 283 24 80
 Fax: 061 283 24 81
 Mail: svit-basel@svit.ch
 Homepage: www.svit-basel.ch

Erfahrung schafft Vertrauen.

Wir verkaufen Ihre Liegenschaft professionell und effizient. Intercity Basel, Michel Eglin, Tel. 061 317 67 82, michel.eglin@intercity.ch

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.

Ein Partnerunternehmen von **alaCasa.ch**

Führend.

- Verkauf
- Erstvermietung
- Schätzung
- Bewirtschaftung
- Baumanagement
- Projektleitung

061 690 40 40
gribi theurillat

bzm[werbe]ag
 Basel | Aarau | Bern | Liestal | Luzern | Zürich

WERBUNG AUF STARKEN SEITEN

Hochbergerstrasse 15, 4002 Basel
 Tel. +41 (0)61 639 10 50
 Fax +41 (0)61 639 10 20

IMMOBILIE DER WOCHE

Sichere Kapitalanlage mit hohem Eigennutzen

Auch wenn Sie die altersgerechte Wohnung im Moment noch nicht benötigen, warum nicht jetzt schon eine schöne, komfortable Eigentumswohnung, erwerben, wo einfach alles stimmt?

Vielleicht lässt in einigen Jahren eine grosse Inflation als Folge der immensen Staatsverschuldungen die Immobilienpreise weiterhin stark ansteigen.

Wir vermitteln langfristige günstige Hypotheken und übernehmen auf Wunsch auch die Verwaltung der Wohnung.

Die idealen Wohnungen für diesen Zweck entstehen in Bubendorf: Leben mit Qualität. Frenkepark Bubendorf.

- attraktive Grundrisse mit 4½ und 5½ Zimmer
- moderne, komfortable, helle Eigentumswohnungen
- rollstuhlgängig, Lifts in alle Geschosse
- Gemeinschaftsraum, Einstellhalle
- zentrumsnah und doch grün

Die Dämmung und die Wärmeerzeugung entsprechen dem Minergiestandard. Die Werte für erhöhte Erdbebensicherheit und erhöhten Lärmschutz werden erreicht.



Beratung und Verkauf: Raurach Immobilien
 4410 Liestal, Tel. 061 927 96 66, info@raurach.ch, www.raurach.ch

Basel – Erstvermietung

Moderne 2½ - bis 5½-Zimmerwohnungen & Ateliers



Besuchen Sie uns in der
Musterwohnung
 Mi 20. April, 16.00 -19.00h
 Wildensteinerstr. 10 4052 Basel

Breites Wohnungsangebot mit hohem Wohnkomfort

- Grosszügige, helle Räume
- Offener Küchen-/Wohnbereich
- Grosse Terrassen oder Balkone
- Minergie®-Standard

Vermietung

Burckhardt Immobilien AG
 CH-4002 Basel
 Tel. +41 61 338 35 49/50
 info@wildensteineregg.ch

burckhardtimmobilien ⚡

www.wildensteineregg.ch
 Eine Wohnüberbauung der GGG Breite AG

[wildensteineregg]
 NEUES WOHNEN IN DER BREITE