

Merkblatt Mieterbau: **Bauhandwerkerpfandrecht**

- Grundsatz: Der Mieter muss die Mietsache in dem Zustande zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR).
- Der Mieter kann die Mietsache unter den folgenden Voraussetzungen ohne eine Verpflichtung zum Rückbau selbständig ausbauen (Art. 260a OR):
 - Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters
 - Einhaltung der schriftlichen Auflagen und Bedingungen des Vermieters
 - Eventuell zusätzlich die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters, dass der Mieter bei der Rückgabe den ursprünglichen Zustand der Mieträumlichkeit nicht in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen hat.
- Sofern der Mieter oder dessen GU/TU die an der Änderung der Mietsache beschäftigten Handwerker nicht bezahlt, steht diesen zur Sicherung des Werklohns unter den folgenden Voraussetzungen die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf die Mietsache zu:
 - Zustimmung des Grundeigentümers zum Mieterbau auf dem Grundstück (formlos, kann sogar implizit sein!)
 - Der Handwerker muss auch bei sorgfältiger Arbeitsweise in Bezug auf die Zustimmung des Grundeigentümers zum Mieterausbau gutgläubig sein.
 - Dauerhafte Verbindung der Leistung mit dem Grundstück
 - Der Grundstückwert muss durch die erbrachte Leistung objektiv betrachtet dauerhaft eine Steigerung erfahren haben.

Weitergehende Informationen zum Mieterbau finden Sie auf
www.mieterbau.ch