

# "Mietrecht für die Praxis"

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **58 (1983)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105254>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## «Mietrecht für die Praxis»

Wenn man heute ein 263 Seiten umfassendes Buch braucht, um mit dem Mietrecht klarzukommen, so zeigt dies deutlich, wie fragwürdig vieles geworden ist. Unter dem Titel «Mietrecht für die Praxis» hat der Schweizerische Mieterverband eine überarbeitete Übersetzung des welschen «Guide du Locataire» herausgegeben, die eben diese Seitenzahl umfasst.

Es ist den Autoren zuzugestehen, dass sie dank viel juristischer Sachkenntnis das Flickwerk unseres heutigen Mietrechts einigermassen anschaulich darzustellen vermochten. Auch so mussten aber viele praktische Fragen offenbleiben, die für Mieter und Vermieter besonders interessant wären. Zu nennen wären hier beispielsweise die Nebenkosten und die Mietzinserhöhungen infolge von Renovationen.

### Genossenschaftliche Eigenheiten

Das «Mietrecht für die Praxis» ist von Anwälten geschrieben worden. Dies macht seine Anwendung in der Praxis der Baugenossenschaften etwas problematisch. Zum einen wird eben anwaltschaftlich argumentiert, indem die Interessen und Argumente der Mieterseite dominieren. In einer Genossenschaft ist aber in der Regel der Mieter auch Mitglied. Das heisst, dass im Mietverhältnis nicht nur seine persönlichen Interessen gelten, sondern in gleicher Weise jene der Genossenschaft, auf die er sich durch den Beitritt ausdrücklich verpflichtet hat. Der gerechte Ausgleich zwischen den persönlichen, momentanen Interessen einerseits und dem sozialen und langfristigen Anliegen der Genossenschaft andererseits ist eine schwere Aufgabe. Zu ihrer Lösung kann das «Mietrecht in der Praxis» nicht viel beitragen.

Anwaltschaftlich ist das Buch auch in einem zweiten Sinne. Die juristische Denkweise herrscht vor. Nun sind aber die Genossenschaften nach kaufmännischer Art geführte Unternehmen. Der dazu nötige kaufmännische Sachverstand ist daher auch in einem mietrechtlichen Werk unentbehrlich. Das hat nichts mit Krämergeist zu tun. Wenn beispielsweise eine Genossenschaft tatsächlich stets so kalkulieren würde, wie dies in einem Rechenbeispiel auf Seite 121 (Kostenrechnung eines Tiefkühlers) veranschaulicht wird, so bliebe ihr zwar der Weg zur Schlichtungsstelle erspart. Am Konkursrichter käme sie aber auf die Dauer kaum vorbei. Freilich, der Mieterverband hat seine kaufmännischen und wohnwirtschaftlichen Schwachstellen

**Verordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen im Mietwesen**  
Der seit 1. April 1983 geltende, *abgeänderte Art. 4:*

**Nicht oder nur teilweise unterstellte Kategorien von Wohnungen und Geschäftsräumen**

<sup>1</sup> Die im Bundesbeschluss vorgesehenen Massnahmen sind auf Wohnungen und Einfamilienhäuser für den Luxusbedarf mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Küche) sowie auf Ferienwohnungen nicht anwendbar.

<sup>2</sup> Für Wohnungen, die mit Hilfe von Bund, Kanton oder Gemeinde bereitgestellt werden und deren Mietzinsgestaltung der Kontrolle durch die Behörden unterstellt ist, gelten die folgenden Bestimmungen des Bundesbeschlusses:

a die Zwingenderklärung von Vorschriften des Obligationenrechts (Art. 5);

b die Bestimmungen über Sicherheitsleistungen des Mieters (Art. 6), die Nebenkosten (Art. 8), die Kündigung (Art. 12, 13), missbräuchliche Mietzinse (Art. 14 Abs. 2), andere missbräuchliche Forderungen (Art. 16, 20) sowie über die Kündigung im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung (Art. 18 Abs. 3). *Auszeichnung durch die Red.*

erkannt. Verbandspräsident Dr. Roland Gmür ist fest entschlossen, sie auszubessern, wie er an der letzten Generalversammlung erklärt hat.

### Eine problematische Revision

Seit dem 1. April 1983 sind die mit öffentlicher Hilfe erstellten Wohnungen, deren Mietzinse behördlich kontrolliert werden, ebenfalls teilweise dem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen unterstellt (vergleiche Kasten). Den Formulierungen, die sich die Beamten im Volkswirtschaftsdepartement dazu einfallen lassen, können die Verfasser indessen nicht nur Gutes abgewinnen. Sie schafften «mehr Verwirrung als Klarheit», und es sei eine «eigenartige Auswahl» getroffen worden.

In der Tat sind die nunmehr gültigen Bestimmungen von Artikel 4 der Verordnung keine gesetzgeberische Meisterleistung. Dies ist meine persönliche Meinung. Die offizielle Kritik des SVW an dem ihm im Vernehmlassungsverfahren unterbreiteten Entwurf des Departementes war höflicher, aber ebenso deutlich. Gefruchtet hat sie wenig. An der neuen Fassung von Artikel 4, Absatz 2 der Verordnung zum BMM kann nur ein notorischer Prozesshansel Freude haben oder jemand, der die Anliegen des Mieterschutzes in einem Meer von Paragraphen versenken möchte.

### Umstrittener Formularzwang

In einem Punkt müssen wir den Verfassern von «Mietrecht in der Praxis» klar widersprechen und sie um eine Berichtigung ersuchen. Sie schreiben, die neue Fassung der Verordnung lasse «insbesondere die Frage unbeantwortet, ob Erhöhungen der behördlich kontrollierten

### Mietzinserhöhungen ohne amtliches Formular

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat uns auf eine Anfrage hin mitgeteilt: «Wir teilen Ihre Auffassung, die besagt, dass für die Ankündigung der behördlich kontrollierten Mietzinserhöhungen kein amtliches Formular verwendet werden muss. Wenn bei der Revision von Art. 4 der VO zum BMM die Einführung des Formulars für die amtlich kontrollierten Mietzinserhöhungen beabsichtigt gewesen wäre, so hätte dies ohne Zweifel einen ausdrücklichen Hinweis auf Art. 18 Abs. 2 erfordert. Dem widerspricht auch nicht die Erwähnung von Art. 18 Abs. 3, denn dort ist ganz klar nur von den Kündigungen im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung die Rede.

Eine andere Lösung gilt für die «anderen missbräuchlichen Forderungen». Bei diesen wird auf Art. 16 und Art. 20 BMM verwiesen. Da in Art. 20 ausdrücklich die Mitteilungspflicht nach Art. 18 statuiert wird, besagt dies, dass in diesem Bereich tatsächlich die Verwendung des amtlichen Formulars erforderlich ist. Die unterschiedliche Behandlung der «anderen Forderungen» lässt sich auch durchaus rechtfertigen, handelt es sich doch im wesentlichen um Forderungen des Vermieters, die der behördlichen Kontrolle nicht zugänglich sind. Dem Mieter sollen deshalb die Überprüfungsmöglichkeiten des BMM offenstehen.»

### Anmerkung der Redaktion

«Andere missbräuchliche Forderungen» sind Forderungen des Vermieters, welche weder den Mietzins noch die Nebenkosten betreffen. Der BMM nennt als Beispiel «die Klausel, dass der Mieter die Wohnung oder den Geschäftsraum zu Eigentum übernimmt, Aktien oder Möbel kauft, einen Versicherungsvertrag oder andere Gegengeschäfte abschliesst», «wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnutzung der Wohnungsnot gestellt werden». (BMM Art. 16)

Über das Vorgehen bei Mietzinserhöhungen von Wohnungen mit behördlicher Mietzinskontrolle orientiert das Merkblatt Nr. 14 des SVW (revidierte Ausgabe 1983), zu beziehen beim Zentralsekretariat.

Mietzinse generell (also auch bei amtlich kontrollierten Mietzinsen, die Red.) auf amtlichem Formular mitzuteilen und demzufolge anfechtbar sind. Im Zweifel wird das einstweilen anzunehmen sein.»

In Wirklichkeit wird die Frage nach dem amtlichen Formular bei Mietzinserhöhungen von Wohnungen mit behördlich kontrollierten Mietzinsen durch die Neufassung der Verordnung ganz klar beantwortet, wenn auch nur indirekt. Es wird nämlich nirgends verlangt, dass das amtliche Formular zu verwenden sei. «Wenn bei der Revision von Art. 4 der VO zum BMM die Einführung des Formulars für die amtlich kontrollierten Mietzinserhöhungen beabsichtigt gewesen wäre, so hätte dies ohne Zweifel einen eindeutigen Hinweis auf Art. 18, Abs. 2 erfordert.» Dies hat uns das Bundesamt für Wohnungswesen auf eine Anfrage hin klipp und klar bestätigt (vergleiche Kasten). Also: Hände weg vom amtlichen Formular bei Mietzinserhöhungen, welche von einer Behörde kontrolliert werden! Ausser es handle sich um eine im Zusammenhang damit ausgesprochene Kündigung. Etwas, das sowieso nicht der Stil der Baugenossenschaften ist.

Alles in allem ist das «Mietrecht» ein nützliches, aber nicht ohne Vorbehalte zu verwendendes Handbuch für die Verwaltung einer Baugenossenschaft. Bei dieser Gelegenheit sei daran erinnert, dass die unentgeltliche Beratung des Zentralsekretariats für die Mitglieder des SVW auch Mietrechtsfragen umfasst. Andererseits ist das Zentralsekretariat dankbar, wenn es über Entschiede orientiert wird, die auch andere Genossenschaften interessieren könnten. *fn.*

## Die Mängelrechte des Bauherrn

Wohnungen werden erstellt, indem der Bauherr, in unserem Fall die Baugenossenschaft, Handwerker und Bauunternehmen mit der Ausführung beauftragt. Diese erhalten einen sogenannten Werkvertrag, der die Arbeiten in einem Leistungsverzeichnis umschreibt. Der Bauführer der Genossenschaft beziehungsweise des Architekten hat während der Ausführung durch gezielte Kontrollen eine optimale Arbeit sicherzustellen. Wenn gebaut wird, sind Mängel, die im nachhinein auftreten, nicht auszuschliessen. Für die Behebung von Mängeln hat der Unternehmer eine Baugarantie zu leisten, die eine kostenlose Instandstellung des Werkes gewährleistet.

Eine Mängelfeststellung durch die Genossenschaft erfolgt durch eine techni-

sche Abnahme unmittelbar nach Fertigstellung des Werkes und ein weiteres Mal vor Ablauf einer zweijährigen Garantiefrist. Der Unternehmer hat festgestellte Mängel aller Art zu beheben, wenn er nicht nachweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Im letzteren Fall wird der Bauherr den Verursacher feststellen und diesen für die Schadenbehebung verantwortlich machen.

Das Recht der Genossenschaft, eine Mängelbehebung zu verlangen, ist aber mit den obgenannten Fristen noch nicht abgeschlossen. Im Obligationenrecht ist die Verjährung wie folgt umschrieben:

«Mängelrechte des Bauherrn verjähren fünf Jahre nach der Abnahme des Werkes, und die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen in zehn Jahren.»

Wir stellen somit fest, dass Fristenabläufe mit zum Teil einschränkender Wirkung zu beachten sind.

Uneingeschränkt ist die Mängelbehebung mit der Garantieabnahme nach zwei Jahren, wobei für den behobenen Mangel wiederum eine weitere zweijährige Garantiefrist besteht.

Von zwei bis fünf Jahren besteht die Frist der verdeckten Mängel. Die während dieser Laufzeit entdeckten Mängel müssen die Voraussetzung erfüllen, dass sie erst in der genannten Frist entstanden sind. Eine kompliziertere Angelegenheit sind Mängel, die zwischen fünf und zehn Jahren entstehen (siehe Zitat oben).

Jede Mängelanmeldung erfordert ein rechtlich fundiertes Vorgehen. So muss ein Mangel sofort nach der Entdeckung beim Unternehmer beanstandet werden, um weitere Folgeschäden zu vermeiden.

Ebenso ist vor Ablauf einer gesetzlichen Frist der Vorbehalt gegen die Verjährung anzumelden, damit der Unternehmer sich nicht auf ein Fristversäumnis stützen kann.

Aus allen rechtlichen Situationen, die bei Mängelrügen entstehen, ist es angebracht, sich darüber klarzuwerden, was ein Versäumnis die Baugenossenschaft kosten kann.

Die Genossenschaft als Bauherr ist aber nicht in der Lage, alle Mängel festzustellen, und ist darauf angewiesen, dass die Mieter bei Neubauten und sanierten Wohnungen ein wachsames Auge haben. Beanstandungen sollten sofort gemeldet werden, damit die nötigen Schritte eingeleitet werden können. In einer Bauetappe, die kurz vor Ablauf der Verjährung steht, können gravierende Mängel bestehen, zum Beispiel lose Wandplatten, abgelöste Tapeten. Wenn in diesem Fall die rechtzeitige Frist verpasst würde, entstände unter Umständen ein Schaden von Zehntausenden von Franken.

Wir appellieren an die Mieter, diesem gesetzlichen Anspruch auf kostenlose Mängelbehebung volle Aufmerksamkeit zu schenken.

## Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation

Diese Initiative ist mit 112340 Unterschriften zustande gekommen. Sie wird zweifellos noch viel zu lesen und zu reden geben. Die Initiative lautet:

I  
Artikel 22<sup>ter</sup> der Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

<sup>1</sup> Eigentum ist gewährleistet.

<sup>2</sup> Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden. Der Grundstückerwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder zur kurzfristigen Weiterveräusserung ist ausgeschlossen.

Handänderungen sind öffentlich bekanntzumachen.

<sup>3</sup> Nicht als Bauland erschlossene landwirtschaftliche Grundstücke unterliegen einer Preiskontrolle. Der Preis darf den doppelten Ertragswert nicht übersteigen. An diesen Grundstücken kann Eigengebrauch nur geltend machen, wer die landwirtschaftliche Nutzung als Selbstbewirtschafter gewährleistet.

<sup>4</sup> Bisheriger Absatz 2

<sup>5</sup> Bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten, soweit eine bereits realisierte Nutzung der Sache aufgehoben oder eingeschränkt wird. Bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke ist Realersatz zu leisten.

II  
Artikel 22<sup>quater</sup> der Bundesverfassung wird durch folgenden Absatz 4 ergänzt:

<sup>4</sup> Wertsteigerungen von Grundstücken infolge Raumplanungsmassnahmen oder Erschliessungsleistungen des Gemeinwesens werden von den Kantonen abgeschöpft.

III  
Übergangsbestimmungen

## Erschreckender Anstieg der Neubaumieten

Allein zwischen November 1982 und Mai 1983 haben sich die Mieten neu erstellter Wohnungen um durchschnittlich 10 Prozent verteuert. Seit November 1981 sind neu gebaute Wohnungen um nicht weniger als 34 Prozent teurer geworden. Die Mietzinsen der von November 1982 bis Mai 1983 erstellten Wohnungen be-