

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 7-8: **Die Feste feiern, wie sie fallen**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

## **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.

**Wird ein Einfamilienhaus vermietet, müssen einige zusätzliche Klauseln in den Mietvertrag aufgenommen werden. Je nach den Verhältnissen empfiehlt sich auch eine besondere Regelung der Nebenkosten.**

Die meisten Genossenschaften vermieten Wohnungen, viele aber auch Einfamilienhäuser, in der Regel Reiheneinfamilienhäuser. Die Mietvertragsformulare sind jedoch für die Vermietung von Wohnungen konzipiert, so auch die Standardverträge des SVW<sup>1</sup>. Werden sie für Einfamilienhäuser benutzt, empfiehlt sich deshalb die Verwendung eines Zusatzes bezüglich des Gartens, und je nach örtlichen und baulichen Verhältnissen drängt sich eine Änderung bei den Nebenkosten auf.

### Pflege und Gestaltung des Gartens

Wer ein Einfamilienhaus mietet, hat in der Regel das Privileg, ein Stück Garten ausschliesslich benützen zu dürfen. Dies soll im Mietvertrag festgehalten werden: Mietobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Garten.

Erforderlich sind Bestimmungen über die Gartenpflege, so beispielsweise: «Der Mieter oder die Mieterin verpflichtet sich, den Garten auf eigene Kosten regelmässig und fachgerecht zu pflegen oder pflegen zu lassen. Insbesondere sind Bäume und Sträucher jährlich und zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden.»

Wenn der Mieter oder die Mieterin im Mietvertrag nicht ermächtigt ist, den Garten umzugestalten, braucht beispielsweise das Fällen von Bäumen oder das Legen von Steinplatten die Zustimmung der Genossenschaft; es gelten die gleichen Regeln wie bei baulichen Veränderungen durch den Mieter oder die Mieterin<sup>2</sup>. Die Umgestaltung des Gartens ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Diese kann die

Zustimmung zwar erteilen, aber gleichzeitig entweder verlangen, dass der Garten beim Auszug in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird, oder auch zulassen, dass er im neuen Zustand belassen wird.

Eine Entschädigung für die Investitionen des Mieters ist nur geschuldet, wenn sie nicht schriftlich wegbedungen worden ist und der Garten einen erheblichen Mehrwert aufweist. Zu diesem Punkt empfiehlt es sich, beispielsweise die nachfolgende Formulierung in den Vertrag aufzunehmen: «Die Umgestaltung des Gartens, wie das Setzen und Entfernen von Bäumen, das Vergrössern und Verkleinern der Rasenfläche, das Anlegen von Plattenwegen, die Vornahme von Erdbewegungen usw., bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft; es gilt Art. 260a OR.»

Verschiedene Genossenschaften haben eine Gartenordnung erlassen<sup>3</sup>. Diese wird dadurch, dass im Mietvertrag auf sie verwiesen wird, zu dessen Bestandteil. Die Bestimmungen der Gartenordnung sind für den Mieter oder die Mieterin wie diejenigen der Hausordnung verbindlich. Auch in den Mietvertrag selber können weitere Bestimmungen über die Benutzung des Gartens aufgenommen werden, so beispielsweise, dass das Anlegen von Komposthaufen nicht oder nur an bestimmten Stellen gestattet ist, dass zur Vermeidung von übermässigem Lärm nur elektrische Rasenmäher zugelassen sind, dass nur biologische Düngeprodukte benützt werden dürfen usw.

Wenn der Mieter oder die Mieterin die Schneeräumung der Wege durch seinen/ihren Garten selber übernehmen muss, ist ebenfalls eine spezielle Bestimmung im Mietvertrag erforderlich.

Es ist ratsam, bei der Rückgabe von Haus und Garten dessen Zustand genau im Abnahmeprotokoll festzuhalten, allenfalls sogar Fotos davon zu machen. Das gleiche gilt

für das Übernahmeprotokoll. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter oder die Mieterin den Garten in dem Zustand zurückgeben muss, wie er/sie ihn angetreten hat. Er/sie haftet für die Kosten, die entstehen, wenn ein Gärtner den ursprünglichen Zustand wieder herstellen muss.

### Nebenkosten

Es ist üblich, dem Mieter oder der Mieterin eines Einfamilienhauses zusätzlich zum Mietzins mehr Nebenkosten zu überbinden als einem Wohnungsmieter, so beispielsweise Wasser- und Abwassergebühren. Voraussetzung dafür ist, dass an allen Häusern Wasseruhren installiert sind. Weitere Kosten wie Kehrlichtabfuhrgebühr, Gartenabraumgebühr usw. werden sinnvollerweise nur dann dem einzelnen Mieter oder der einzelnen Mieterin in Rechnung gestellt, wenn sie vom Gemeinwesen auch für jedes Haus separat erhoben werden.

Hat das Einfamilienhaus eine eigene Heizung, können dem Mieter oder der Mieterin die Bedienung der Heizung, Einkauf und Kosten des Brennstoffes, Kaminfeuertkosten, Serviceabonnement, Tankversicherung, Tankrevision pro rata, Gebühr für die Ölfeuerungskontrolle usw. überbunden werden. Solche zusätzlichen Pflichten müssen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt werden. Alle Nebenkosten, die zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind, müssen einzeln aufgeführt werden<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Paritätischer Mietvertrag, Mietvertrag der Sektion Zürich, WEG-Mietvertrag.

<sup>2</sup> Art. 260a OR, vgl. «wohnen» 4/99, S. 31

<sup>3</sup> Zuständig zum Erlass der Gartenordnung ist der Vorstand, die GV nur, wenn dies in den Statuten ausdrücklich vorgesehen ist.

<sup>4</sup> Art. 257a Abs. 2 OR