

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **11.08.2024**

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.



Autor des folgenden Beitrages ist
RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr
E-Mail: ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Wenn Mieter im Zahlungsrückstand sind

Genossenschaften bleiben nicht davon verschont, dass die Mietzinse unpünktlich oder gar nicht bezahlt werden. Das Gesetz gibt aber die Möglichkeit, säumigen Mietern vorzeitig zu kündigen.

Die Vermieterschaft muss zuerst eine Zahlungsfrist zur Begleichung der Mietzinsschuld ansetzen und gleichzeitig androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird («Mahnung»). Bezahlt die Mieterschaft den Rückstand nicht innert der gesetzten Frist, kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis vorzeitig auflösen (Kündigung).

WAS ALS ZAHLUNGSRÜCKSTAND GILT Ein solcher liegt vor, wenn die Mieterschaft mit der Bezahlung von Mietzins oder Nebenkosten im Rückstand ist. Zum Mietzins gehören auch gültig angekündigte, unangefochtene oder gerichtlich festgelegte Mietzins erhöhungen. Als Nebenkosten gelten die periodisch zu erbringenden Akonto- und Pauschalbeträge, nach der vorwiegenden Meinung auch der Saldobetrag einer Nebenkostenabrechnung¹.

Nicht zum Mietzins gehören Betriebskosten, Kautionsleistungen sowie Schadenersatzansprüche. Ausgeschlossen ist es auch, künftige Mietzinszahlungen – selbst

wenn sie möglicherweise ausbleiben – zum Voraus zu mahnen.

SCHRIFTLICHE MAHNUNG Das Gesetz verlangt, dass dem säumigen Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist angesetzt wird. Diese Fristansetzung gilt zugleich als Mahnung. Die Mahnung ist erst möglich, wenn sich der Mieter mit der Zahlung im Rückstand befindet; eine vorher angesetzte Frist hat keine Wirkungen.

Die Mahnung muss zwingend die Androhung enthalten, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserordentlich² gekündigt werde. Ohne Kündigungsandrohung bleibt sie wirkungslos und eine allfällige Kündigung ist nichtig. Weiter muss die Mahnung den Betrag des Mietzinsausstandes festhalten. Die Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen; sie kann nicht verkürzt werden. Wird eine Frist versehentlich zu kurz angesetzt, so wird sie nach herrschender Lehre und Praxis in eine längere, gesetzeskongforme Frist umgedeutet. Dies bedeutet, dass der Mieter die Zahlung während 30 Tagen

erbringen kann, selbst wenn im Schreiben nur 14 Tage erwähnt sind³. Adressat der Fristansetzung ist der Mieter. Bei einer Familienwohnung ist die Fristansetzung separat auch dem Ehegatten des Mieters mitzuteilen, ansonsten die Kündigung nichtig ist⁴. Das Mahnschreiben kann beispielsweise wie folgt lauten: «Wir ersuchen Sie, die ausstehenden Mietzinse für die Monate März bis Mai im Betrag von Fr. XY innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens zu bezahlen. Bei ungenutztem Ablauf der Frist sind wir gezwungen, den Mietvertrag gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich zu kündigen.»

FRISTBERECHNUNG Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Empfang der Mahnung durch den Mieter. Es genügt jedoch nicht, dass die Mitteilung in die Macht-sphäre des Mieters gelangt, massgebend ist der tatsächliche Empfang. Wird ein eingeschriebener Brief nicht sofort dem Empfänger übergeben, so ist auf den Zeitpunkt der konkreten Abholung auf dem Postbüro abzustellen. Wird die Mitteilung innert der 7-tägigen



Abholungsfrist nicht abgeholt, gilt der letzte Tag als fiktives Zustellungsdatum⁵. Zur genauen Berechnung der Frist lässt man die Zahlungsaufforderung am besten als «Einschreiben mit Rückschein» zustellen. Zudem lohnt es sich, vor der eigentlichen Kündigung noch ein paar Tage zur Sicherheit zuzuwarten, da Zustellverzögerungen und der Fristablauf am Wochenende die Frist verlängern.

KÜNDIGUNG Bezahlt der Mieter den Zahlungsrückstand nicht innert der 30-tägigen Frist, so kann der Vermieter die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gilt eine Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen; als Kündigungstermin ist zudem das Ende eines Monats vorgeschrieben. Kündigt der Vermieter fristlos oder mit zu kurzer Frist oder nicht auf ein Monatsende, so gilt die Kündigung auf den nächsten ausserordentlichen Termin. Selbstverständ-

lich ist das amtliche Formular zu verwenden. Die Zustellung erfolgt wiederum per eingeschriebenem Brief. Bei Familienwohnungen ist zudem die separate Zustellung an den Ehegatten des Mieters erforderlich. Der Klarheit halber ist im Kündigungsschreiben die Begründung mitzuteilen, beispielsweise als «Kündigung infolge Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d OR». Kündigt der Vermieter vor Ablauf der Zahlungsfrist, so ist die verfrüht ausgesprochene Kündigung ohne Wirkung. Da die Zahlungsaufforderung rechtmässig erfolgte, kann die Kündigung wiederholt werden.⁶

AUSSCHLUSS Nicht vergessen werden darf, dass säumige Mieter, die Mitglied der Genossenschaft sind, aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden müssen. Grund und Prozedere richten sich nach den jeweiligen Statuten. Meistens erfolgt der Ausschluss durch einen Vorstandsbeschluss⁷. Ausschlussgrund

ist der Zahlungsrückstand, der in vielen Statuten als mietrechtlicher Kündigungsgrund erwähnt wird⁸. Je nach Formulierung der Statuten kann aus genossenschaftsrechtlicher Sicht ein Ausschluss erst zulässig sein, wenn das Mitglied mit mehreren Zahlungen im Rückstand ist und keine Gewähr mehr besteht, dass es den Mietzins in Zukunft bezahlen wird⁹. Der Beschluss muss vor der Kündigung gefasst werden, am besten während der laufenden Zahlungsfrist für den Fall, dass während der Frist nicht bezahlt wird.

RECHTSMITTEL Bei Einhalten der Formen und Fristen hat eine Anfechtung der Kündigung bei den Schlichtungsstellen keine Chance, wenn der Mieter innert der Frist nicht bezahlt hat. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist bei einer Kündigung gestützt auf Art. 257d OR ausgeschlossen¹⁰. Genossenschaftsrechtlich kann das ausgeschlossene Mitglied den

Ausschluss an die Generalversammlung weiterziehen. Ob diesem Rekurs mit Bezug auf die Kündigung eine aufschiebende Wirkung zukommt, ist eine Frage der Statuten. Enthalten diese keine Bestimmung, so hat der Rekurs aufschiebende Wirkung. Demgegenüber halten die SVW-Musterstatuten in Art. 11 Abs. 2 fest, dass dem Rekurs keine aufschiebende Wirkung zukommt. Es ist den Genossenschaften zu empfehlen, diese Formulierung in ihre Statuten auszunehmen.

¹ SVIT-Kommentar Mietrecht II, Zürich 1998, N 14 zu Art. 257d OR

² nach Art. 257d OR

³ Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1994, N. 39 zu Art. 257d OR

⁴ Art. 266n OR

⁵ BGE 119 II 143; SVIT-Kommentar Mietrecht II, Zürich 1998, N 28 zu Art. 257d OR

⁶ MRA 1/2000, S. 244

⁷ so gemäss Musterstatuten SVW Art. 29

⁸ vgl. Art. 36 Abs. 2 lit. b Musterstatuten SVW

⁹ Nach Engeler, Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1996, S. 74

¹⁰ Art. 272a Abs. 1 lit. a OR

In Kürze

UNTERMIETE

In der Presse wurde auf ein Urteil des Bundesgerichtes hingewiesen, wonach der Umstand allein, dass ein Mieter seine Wohnung auf unbestimmte Zeit untervermietet, keine «wesentlichen Nachteile» (gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. c OR) für den Vermieter verursacht, die es ihm erlauben würden, seine Zustimmung zur Untermiete zu verweigern. Für Genossenschaften gilt jedoch ein strengerer Massstab, weil sie die Vermietung der Wohnungen an ihre Mitglieder bezwecken. Die Genossenschaften können nicht verpflichtet werden, die Untermiete für mehr als eine klar begrenzte Zeit hinzu-

nehmen. Dabei dürfte die Grenze der «zulässigen» Untermiete zwischen 1 und 1½ Jahren liegen. Entsprechende Gerichtsurteile zur genauen zeitlichen Festlegung liegen bis heute aber nicht vor.

MIETZINSANPASSUNG IM GEGENSEITIGEN EINVERNEHMEN

Eine Mietzinsanpassung im gegenseitigen Einvernehmen und daher ohne Verwendung des amtlichen Formulars setzt voraus, dass die Mieter über die Möglichkeit der Mietzinsanfechtung informiert sind und jeglicher Druck, vor allem derjenige der Kündigungsandrohung, ausgeschlossen werden kann. Dass der Mieter

eine vom Vermieter vorbereitete Vertragsänderung unterschreibt, genügt also noch nicht, damit auf die Formvorschriften verzichtet werden kann. Der Klarheit halber empfiehlt es sich deshalb, dem abgeänderten Text des Mietvertrages ein amtliches Formular – mit einer Begründung versehen – beizulegen.

WER RÄUMT DIE WEISSE PRACHT WEG?

Grundsätzlich ist es die Angelegenheit des Hauseigentümers, dafür zu sorgen, dass auch im Winter der Zugang zum Haus gefahrenfrei möglich ist. Die Pflicht zur Schneeräumung kann aber im Mietvertrag oder in der Hausordnung dem Mieter

übertragen werden. Denkbar ist, dass täglich oder wöchentlich ein anderer Mieter zuständig ist. Oft ist vorgesehen, dass der oder die Mieter und Mieterinnen im Parterre dafür verantwortlich sind. Die Schneeräumung soll so erfolgen, dass zwei Personen ungehindert kreuzen können. Die Wege müssen zudem eisfrei sein, weshalb auch das Streuen von Salz oder Sand dazugehört. Die Verpflichtung zum Schneeschauflern besteht in der Regel nur in der Zeit des «Fussgängerverkehrs», also von etwa 7 Uhr morgens bis 21 Uhr abends.