

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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 Beitrags
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Buecheggstrasse 109
8057 Zürich

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

Fragen rund um die Wohnungsabnahme

Schadenersatzpflicht des Mieters beim Auszug

Immer wieder für Diskussionen sorgt die Frage, für welche Schäden ein Mieter nach Beendigung der Mietdauer einzustehen hat. Gemäss Art. 267 OR hat der Mieter die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. In den überwiegenden Fällen dürfte es sich beim vertragsgemässen Gebrauch um eine Wohnung zu Wohnzwecken oder aber zu Familienzwecken handeln. Vertragsgemäss wird die Mietsache von demjenigen Mieter benutzt, der die Sache nicht übermässig abnutzt und der die kleinen Reparaturen während der Mietdauer selbst übernimmt. Er kann sie aber auch erst auf den Zeitpunkt der Rückgabe

hin in Ordnung stellen.² Der Mieter haftet bei seinem Auszug auch für kleine Mängel in Sinne vom Art. 259 des OR, die während der Mietdauer entstanden sind. Für diese hat er zu hundert Prozent einzustehen, so wie er diese auch während des Mietverhältnisses auf seine Kosten zu ersetzen hat. Er haftet im Übrigen für alle weitere Mängel und Beschädigungen, die entweder auf eine ausserordentliche Abnutzung zurückzuführen oder die aus einem unsachgemässen bzw. vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache entstanden sind. Der Mieter haftet nicht für Mängel, die infolge vertragsgemässen Gebrauchs entstanden sind, da diese ganz grundsätzlich mit dem Mietzins abgegolten werden. Entscheidend ist, dass der vom Mieter geschul-

Am Kurs «Wohnungsabnahme», der alljährlich zweibis dreimal stattfindet¹, gibt es Standardfragen, die die TeilnehmerInnen immer wieder beschäftigen. Vielleicht hatten Sie in Ihrer Genossenschaft anlässlich des Oktoberzügeltermins diese Fragen auch zu klären und würden sie heute anders beurteilen.

dete Schadenersatz in der Regel nicht dem Neuwert, sondern dem von Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtungen entspricht. Der Mieter haftet somit in diesen Fällen grundsätzlich nur anteilmässig.³ Müssen die geschädigten Einrichtungen nicht ersetzt, sondern lediglich repariert werden, so hat der Mieter für die vollen Reparaturkosten aufzukommen. Liegt ein so genannter Bagatellschaden vor und verursacht die Reparatur unverhältnismässig hohe Kosten, so schuldet der Mieter lediglich den Minderwert, d. h. den Ersatz für die Werteinbus-

se der Sache.⁴ Anders ausgedrückt sind Reparaturkosten nur geschuldet, wenn sich eine Reparatur «lohnt», da der Geschädigte (die Vermieterin) einerseits voll zu entschädigen, andererseits aber nicht zu bereichern ist. Lohnt sich eine Reparatur nicht mehr, so ist demgegenüber bloss der Minderwert der Sache zu bezahlen. Die vom Mieter zu tragenden Kosten eines Minderwertes aus übermässiger Abnutzung der Sache sowie mögliche Reparaturkosten sind allerdings auch dann zu ersetzen, wenn der Vermieter eine Erneuerung nicht vornimmt oder nicht unverzüglich ausführen lässt. Für die Ver-

Ist eine Genossenschaft mehrwertsteuerpflichtig, weil sie pro Jahr für beispielsweise 300 000 Franken Unterhaltsar- beiten ausführen lässt?

Zu prüfen ist, ob die Unterhaltsarbeiten wertvermehrend oder nur werterhaltend sind. Werterhaltend sind jene Aufwendungen, die nicht zu einer baulichen Verbesserung führen und den Anlagewert auf

Dauer nicht erhöhen. Sie bezwecken nur die Erhaltung des bisherigen baulichen und nutzungsmässigen Zustandes. Darunter fallen zum Beispiel der Neuanstrich von Wohnungen beim Mieterwechsel, der reine Ersatz von sanitären Installationen, aber auch die Malerarbeiten bei einer Fassadenrenovation. Für solche Arbeiten wird die Genossenschaft – sofern

sie die Arbeiten nicht durch eigene Arbeiter ausführen lässt – nicht mehrwertsteuerpflichtig. Nur wenn die Renovation als «Grossrenovation» gilt – welche vorliegt, wenn die Aufwendungen 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes übersteigen –, unterliegen auch derartige Arbeiten der Mehrwertsteuer (vgl. Spezialbroschüre Nr. 05 Nutzungsänderungen, Punkt 5.2).



In Kürze

Rahmenmietvertrag für die Westschweiz

Der Bundesrat hat mit Beschluss vom 5. September 2001 den Rahmenmietvertrag für die Westschweiz allgemeinverbindlich erklärt.

Dadurch sind die von den Vertragsparteien ausgehandelten Musterbestimmungen, die den Abschluss, den Inhalt und die Beendigung des Mietverhältnisses betreffen, «quasi» zum Gesetz erhoben worden. Sie gelten auch für nicht dem Vertrag angeschlossene Vermieter.

Der Vertrag findet ab dem 1. Dezember 2001 Anwendung in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Jura und in den sieben französischsprachigen Bezirken des Kantons Wallis. In der bundesrätlichen Verordnung ist explizit festgehalten worden, dass bei der Anwendung des Rahmenmietvertrages auf Genossen-

schaften der Zweck der Genossenschaft sowie die statutarischen Bestimmungen der Genossenschaft zu berücksichtigen sind (Art. 4 Abs. 2 BRB).

Mietzinserhöhung für Renovation

Das Mietgericht Zürich hat festgehalten, dass bei einer umfassenden Überholung die Lebensdauer zur Berechnung des Amortisationsatzes nicht anhand der einzelnen Bauteile vorzunehmen sei, sondern gesamthaft alle Einrichtungen zu schätzen seien. Bei Arbeiten an Türen, Isolationen, Neuanstrich, Sonnenstoren, elektrischen Anlagen, Fenstern, Gegensprech- und Schliessanlagen ist von einer durchschnittlichen Lebensdauer von 25 Jahren auszugehen (Entscheid des Mietgerichtes Zürich vom 11. Januar 2001, MP2/01, S. 105).

mieterschaft ist aber entscheidend, dass sie als Reparaturkosten nur Kosten in Rechnung stellen kann, die auch wirklich bei sofortiger Reparatur angefallen wären. Diese Kosten sind durch Offerten zu belegen. Dazu empfiehlt es sich, dies sofort zu tun, da ansonsten behauptet werden wird, dass die Kosten früher geringer gewesen wären.⁵

Zehn Jahre – und dann wird neu gestrichen?

Dieser Anspruch wird häufig an die Genossenschaft gestellt, entweder während des laufenden Mietverhältnisses oder aber bei einem Mieterwechsel. Gemäss Art. 256 OR muss der Vermieter die Wohnung in einem zum «vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» dem Mieter zur Verfügung stellen. Es kommt also auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung an, und nur weil

der Anstrich oder die Tapete bereits zehn Jahre alt ist, ist das Mietobjekt nicht zwingend untauglich geworden. Grundsätzlich betrachtet gibt also der Ablauf der Lebensdauertabelle eines Objektes dem Mieter noch keinen Anspruch, dass die Sache ersetzt oder renoviert werden muss. Dies zeigt sich ja auch darin, dass unterschiedliche Lebensdauertabellen existieren, die zu verschiedenen Ansprüchen führen würden.⁶

Der Unterhalt der Liegenenschaften soll aber selbstverständlich nicht zu lange aufgeschoben oder aber sogar vernachlässigt werden. Spätestens in dem Moment, wo der «schlechte» Zustand der Wohnung einen Mangel darstellt, der dem Mieter die Berechtigung gibt, die Beseitigung des Mangels zu verlangen oder aber eine Mietzinserabsetzung zu fordern, ist

die Zumutbarkeit nicht mehr gegeben. Die Frage der Erneuerung hängt selbstverständlich auch von der grundsätzlichen Erneuerungspolitik der Genossenschaft ab.

Steht eine Renovation an, so hat der Mieter demgegenüber die Pflicht, diese Unterhaltsarbeiten zu dulden, sofern sie ihm rechtzeitig angekündigt worden sind, und es ist auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen.⁷ Bei derartigen Unterhaltsarbeiten handelt es sich aber noch nicht um Erneuerungen, die nicht nur Werterhaltung darstellen, sondern regelmässig Verbesserungen bringen.⁸

Wer kommt für die Kosten verlorener oder fehlender Schlüssel und gesamter Schliessanlagen auf?

Was machen Sie, wenn Ihr Mieter einen Schlüssel verloren hat? Ersetzen Sie die Schlüssel der Wohnungstüre oder allenfalls des ganzen Hauses? Die meisten Standardverträge enthalten zu dieser Frage Bestimmungen wie die Folgende: «Kommen Schlüssel zu Haustüren oder zu Wohnungsabschluss abhandeln, so können Schloss und Schlösser auf Kosten des fehlbaren Mieters ersetzt werden. Der Hauseigentümer allein ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen, widrigenfalls er ohne weiteres die Schlösser auf Kosten des Mieters ersetzen kann. Bei Schliessanlagen ist notfalls die ganze Anlage auf Kosten des Mieters zu ersetzen.»

Aus einer solchen Bestimmung geht unzweifelhaft hervor, dass die Genossenschaft berechtigt ist, das Schloss und die Schlüssel der Wohnungstüre vollständig auf Kosten der Mieterschaft zu ersetzen. Inwiefern gleichzeitig auch die gesamte Schliessanlage ersetzt werden kann, hängt vom Wort «notfalls» ab. Dabei spielt es eine Rolle, unter welchen Umständen der Schlüssel verloren gegangen ist. Entscheidend ist die Frage, ob der potenzielle Finder des

Schlüssels damit als Unbefugter Zutritt zur Mietwohnung und zu anderen Wohnungen des Hauses haben kann. Dies wäre beispielsweise möglich, wenn der Schlüssel angeschrieben ist oder wenn sonst ersichtlich ist, zu welchem Objekt er gehört.

Ist der Schlüssel jedoch irgendwo verloren gegangen (beispielsweise auf einer Ferieninsel), so dürfte der Ersatz der gesamten Schliessanlage nicht mehr verhältnismässig sein. Bei den Diskussionen um diese Punkte darf jedoch nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Mieter grundsätzlich eine Vertragsverletzung begeht, wenn er einen Schlüssel weniger hat, als er ursprünglich bekommen hat, und aus diesem Grund infolge der Vertragsverletzung grundsätzlich schadenersatzpflichtig wird.⁹

¹ Vgl. SVW Kursprogramm unter www.svw.ch/kurs.asp

² Mietrecht Lachat/Stoll, Zürich 1999, Seite 596 f.

³ SVT-Kommentar zum Mietrecht II, Zürich 1998, Note 22 zu Art. 267 OR

⁴ Higi; Zürcher Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1995, Note 103 zu Art. 267 OR

⁵ vgl. Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 1. Dezember 1999

⁶ Vgl. dazu Merkblatt Nr. 12 des SVW «Schadenersatzpflicht ... inklusive Lebensdauertabelle»

⁷ Vgl. Art. 257 OR

⁸ Vgl. Art. 260 OR (auf die Thematik wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen)

⁹ gemäss Art. 97

Anfragen

Bitte beachten Sie, dass Sie bei schriftlichen Anfragen im Zusammenhang mit Miet- oder Genossenschaftsfragen jeweils einen Mietvertrag Ihrer Genossenschaft, die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sowie ein Exemplar Ihrer Genossenschaftsstatuten unaufgefordert beilegen. Sie ersparen uns damit die entsprechenden Rückfragen.