

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Fragen und Antworten aus der Beratungspraxis

Eine Rückschau auf die vergangenen Monate zeigt, dass der SVW-Rechtsdienst gewisse Anfragen zu ähnlichen Sachverhalten wiederholt erhalten hat. Nachfolgend einige Themen, die auch für andere Genossenschaften einmal aktuell werden könnten.¹

SONNENSTOREN ALS REGENSCHUTZ?

Bei den alljährlichen sommerlichen Gewittern werden immer wieder Sonnenstoren in Fetzen gerissen. Als Folge davon gelangt die Mieterschaft an die Genossenschaft mit der Bitte oder gar der ultimativen Aufforderung, die Storen sofort zu ersetzen. Wer aber muss das bezahlen?

Der Mieter muss für einen mitgemieteten Gegenstand dann Ersatz leisten, wenn ihm für dessen Beschädigung ein Verschulden vorgeworfen werden kann. Seine Verhaltensweise muss aber nicht vorsätzlich sein, sondern es genügt auch eine fahrlässige Tatbegehung, sofern dies nachgewiesen werden kann. Bei Schäden an den Sonnenstoren ist dann von Fahrlässigkeit auszuge-

hen, wenn ein Sturm dank den Wetterprognosen zeitlich so früh erkennbar war, dass die Sonnenstoren noch hätten hochgezogen werden können. Hausordnungen halten dazu ergänzend häufig noch fest, dass Sonnenstoren bei Wind und Regenwetter nicht benützt werden dürfen. Wer sich nicht daran hält, verletzt daher klarerweise den Mietvertrag. Die Schwierigkeit für die Genossenschaft liegt aber in einem anderen Punkt: Selbst bei einem schuldhaften Verschulden haftet der Mieter nur, soweit die Lebensdauer der beschädigten Sache noch nicht abgelaufen ist. Der Mieterverband, der hierzu eine umfassende Tabelle herausgegeben hat, spricht bei Sonnenstoren von einer Lebensdauer von 10 Jahren. Unsere

Tabelle geht von 10 bis 15 Jahren aus.² Ist diese Frist bereits abgelaufen, so muss die Mieterschaft für den verursachten Schaden nichts mehr bezahlen, da sie dies in der Vergangenheit über den Mietzins bereits getan hat. Trotz des möglicherweise vertragswidrigen Verhaltens des Mieters muss dann die Genossenschaft die Kosten übernehmen.

DAS TREPPENHAUS ALS ABSTELLRAUM?

Mieter und Mieterinnen sind häufig der Ansicht, neben der Wohnung auch das Treppenhaus, den Hauseingang sowie die gesamten Kellerräumlichkeiten gemietet zu haben. Neben Schuhen, Pflanzen, Kinderwagen und Gestellen liegen manchmal auch Umzugskisten längere Zeit vor den Wohnungen. Hat die Genossenschaft das zu dulden? Das Treppenhaus ist im Mietvertrag meistens nicht explizit bezeichnet. Dies ist auch logisch, denn schliesslich dient es als Zugang für alle Mieter und Mieterinnen sowie für deren Besucher. Daraus kann aber die Mieterschaft kein Recht zur Deponierung irgendwelcher Gegenstände ableiten. Dazu kommt, dass in den

allgemeinen Bedingungen zu Mietverträgen oder aber den Hausordnungen häufig Bestimmungen wie die folgenden aufgenommen sind: «Im Treppenhaus und in den übrigen gemeinsamen Räumen dürfen keine Gegenstände deponiert werden.» Sinn dieser Bestimmungen ist es, das Treppenhaus frei zu halten, weil es im Brandfalle den Fluchtweg darstellt und daher sämtliche Behinderungen störend wirken würden. Wenn die Genossenschaft dagegen nicht einschreitet, könnte sie im Schadenfall ebenfalls belangt werden. Auch wenn gewisse Gegenstände toleriert werden, so sind Genossenschaften beziehungsweise deren Verwaltungen gut beraten, der Regelung in einem sinnvollen Rahmen Nachachtung zu verschaffen. Ein jahrelanges Zuwarten mit einer berechtigten Reklamation ist häufig kontraproduktiv und wird von der Mieterschaft nicht mehr verstanden.

KÜNDIGUNG DES PARKPLATZES
Die Genossenschaft will einem Mieter, der sowohl über einen Parkplatz in der Tiefgarage als auch über einen Aussenplatz verfügt, den letzteren kündigen, um ihn einem ▶

**neuzugezogenen Bewohner zu vermieten. Kann sie das?**

Wenn man einen Aussenparkplatz oder einen Einstellplatz zusammen mit einer Wohnung vermietet, unterstehen diese Parkplätze mietrechtlich dem gleichen Schutz wie die Wohnung selbst. Dies ist in Artikel 253a Abs. 1 OR explizit so vorgesehen.³ Diese Bestimmung gilt nicht nur für Garagen, sondern beispielsweise auch für mitvermietete Bastelräume. Voraussetzung ist, dass die Vertragsparteien dieselben sind und dass zwischen der Wohnung und der zusätzlich überlassenen Sache ein funktioneller Zusammenhang besteht. Werden also ein Parkplatz und eine Wohnung in diesem Sinne zusammen vermietet, so müssen auch für Parkplätze zwingend die Kündigungsfristen für Wohnungen beachtet werden. Dies ist auch so, wenn im Parkplatzmietvertrag fälschlicherweise eine andere Frist vereinbart worden ist.

Entscheidend ist aber, ob man einen oder zwei Mietverträge abgeschlossen hat. Liegen zwei getrennte Mietverträge vor, so kann der Parkplatzmietvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist für Wohnungen (und selbstverständlich unter Verwendung des amtlichen Kündigungsformulars) einzeln gekündigt werden. Ist der Parkplatz dagegen zusammen mit der Wohnung in einem Mietvertrag vermietet worden, so kann der Parkplatz nicht allein aufgekündigt werden. Letzteres wird dadurch begründet, dass so genannte Teilkündigungen (des Mietobjekts) grundsätzlich unzulässig sind.

DER TRAUM VON DER GESCHIRRSPÜLMASCHINE
Häufig gelangen Mieter mit dem Wunsch nach einer Geschirrspülmaschine an die Verwaltung. Die Genossenschaft hat dann drei Möglichkeiten: Sie kann diese auf eigene Kosten anschaffen und die Investition auf den Mietzins überwälzen. Oder sie kann dem Mieter gestatten,

die Investition selbst vorzunehmen. Und schliesslich kann sie die Installation grundsätzlich verweigern. Was soll sie tun?

Die Genossenschaft soll diese Frage innerhalb einer Liegenschaft immer gleich beantworten. Dabei spielt es bei der Beurteilung eine Rolle, ob in nächster Zukunft Renovationsarbeiten oder umfassende Sanierungen an der Liegenschaft vorgesehen sind. Auch die Philosophie der Genossenschaft in Bezug auf derartige Anfragen ist zu berücksichtigen.

Falls die Genossenschaft der Anschaffung zustimmt und diese selbst vornimmt, liegt eine Mehrleistung vor, die eine Mietzinserhöhung zulässt. Dabei ist die gesamte Investition als so genannt wertvermehrend zu betrachten, weshalb eine Mietzinserhöhung zulässig ist. Für Genossenschaften, die mit der Berechnung nicht vertraut sind, lohnt es sich sicher, diesbezüglich den Rat einer Fachperson einzuholen.⁴ Gestattet die Genossenschaft der Mieterschaft, den Einbau des Geschirrspülers selbst vorzunehmen, empfehlen wir, dies in einer Ergänzung zum Mietvertrag festzuhalten.⁵ Darin ist folgendes aufzunehmen:

- Der Mieter hat den ursprünglichen Zustand bei Auflösung des Mietverhältnisses wieder herzustellen.
- Sofern der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ausdrücklich schriftlich verzichtet, ist festzuhalten, dass die Einrichtung in das Eigentum des Vermieters übergeht und keine Entschädigung ausgerichtet wird.
- Die Ausführung der Arbeiten hat so genannt fachmännisch zu erfolgen, wobei elektrische und sanitäre Anschlüsse und Installationen nur durch konzessionierte Installateure oder durch die für die Liegenschaft zuständigen Handwerker auf Kosten des Mieters zu erfolgen haben.

■ Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die an Personen oder am Eigentum des Vermieters oder am Eigentum Dritter durch diese Einrichtungen entstehen.

■ Der Mieter ist zu verpflichten, für den installierten Gegenstand eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Der Genossenschaft ist zu raten, die Installation erst zuzulassen, wenn eine Vereinbarung unterzeichnet worden ist. Selbstverständlich kann die Genossenschaft auf den Typus des installierten Gerätes Einfluss nehmen oder diesen bestimmen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn sie die Maschine bei Beendigung des Mietverhältnisses übernimmt.

In Kürze**Inseratekosten**

Gibt der Mieter das Mietobjekt vorzeitig zurück und sucht der Vermieter einen Nachmieter, so hat der ausziehende Mieter dem Vermieter in gewissen Fällen die Inseratekosten zu bezahlen. Dem Urteil des Mietgerichtes Zürich lag kurz zusammengefasst folgender Sachverhalt zugrunde: Nachdem die Wohnung seitens der Vermieterin per Ende September gekündigt worden war, gaben die Mieter die Wohnung vorzeitig per 31. Juli zurück und die Vermieterin vergab sie sofort per 15. August. Strittig waren die entstandenen Inseratekosten.

Vorauszuschicken ist, dass die Mieter verpflichtet gewesen wären, einen Nachmieter zu stellen, was sie unterlassen hatten. Die Vermieterin ihrerseits hat eine so genannte Schadenminderungspflicht. Nach Art. 264 Abs. 3 lit. b OR muss sich ein Vermieter im Falle eines vorzeitigen Auszuges nämlich anrechnen lassen, was er durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat. Die Lehre und Praxis leiten daraus ab, dass die Vermieterschaft unter gewissen Umständen selber Suchbemühungen für geeignete Ersatzmieter zu unternehmen hat. Dabei ist die Vermieterschaft zu solchen Suchbemühungen gehalten, wenn es sich zeigt, dass die Mieter nicht willens oder nicht in der Lage sind, Ersatzmieter zu finden. Daraus zieht das Mietgericht im vorliegenden Fall den Schluss, dass der Vermieter den Ersatz für die getätigten Inseratekosten verlangen kann. – Empfehlenswert ist in derartigen Situationen, mit der Mieterschaft das Gespräch zu suchen und die Inhalte allfälliger Gespräche protokollierend festzuhalten. (Vgl. Zürcher Mietrechtspraxis Heft 2/03 Seite 7 ff.)

¹ Für die ebenfalls mehrfach gestellten Fragen im Zusammenhang mit der Sorgfalt und Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f OR sei auf den Rechtsbeitrag im *wohnen* Oktober 2004 verwiesen.

² Merkblatt Nr. 12: Schadenersatzpflicht des Mieters/der Mieterin (inkl. Lebensdauertabelle).

³ Artikel 253a Abs. 1 OR lautet: Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt.

⁴ Der Rechtsdienst erteilt dazu selbstverständlich sowohl telefonische wie auch schriftliche Auskünfte.

⁵ Die Schriftlichkeit ergibt sich aus Art. 260a OR.