

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 1-2: **Management**

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.

BEWEISSICHERUNG – EIN GUTER VORSATZ FÜR DAS NEUE JAHR

Immer wieder gibt es Gerichtsfälle, die nicht «gerecht» ausgehen. Woran liegt das?

Wohl gibt es Probleme, auf die die Rechtsordnung keine adäquate Antwort hat.

Viel häufiger liegt der Ursprung «ungerechter» Urteile aber in den Formalien des Prozessrechts. Vermag jemand beispielsweise einen Anspruch nicht zu beweisen, wird er diesen vor Gericht nicht durchsetzen können.

Das Gesetz sieht vor, dass im Zivilprozess derjenige das Vorhandensein einer Tatsache beweisen muss, der aus ihr Rechte ableitet.¹ Gelingt dies nicht – etwa weil wichtige Elemente des Sachverhalts nur mündlich abgemacht wurden (und damit «Aussage gegen Aussage» steht) oder weil entscheidende Schriftstücke nicht mehr auffindbar sind –, wird die Klage abgewiesen.

Den rechtsuchenden Parteien stehen die folgenden Beweismittel offen: Zeugnis, Urkunde, Augenschein, Gutachten, schriftliche Auskunft und Parteibefragung beziehungsweise Beweisaussage.² In der Praxis stehen Urkunde, Zeugen- und Parteibefragung im Vordergrund. Als Urkunden gelten Dokumente wie Schriftstücke, Zeichnungen oder Pläne. Auch E-Mails können Urkunden sein. Eine erhöhte Beweiskraft haben sogenannte öffentliche Urkunden wie etwa ein amtlicher Befund, der bei der Rückgabe einer Wohnung erstellt werden kann. Der Inhalt einer solchen öffentlichen Urkunde wird als richtig vermutet, solange nicht das Gegenteil bewiesen werden kann.³

Empfehlungen zur Sicherung des Beweises

Das Gericht kann aufgrund der präsentierten Beweismittel frei darüber befinden, ob der Beweis für eine behauptete Tatsache erbracht worden ist oder nicht.⁴ Es ist deshalb empfehlenswert, gleichzeitig mehrere Beweismittel zum Beweis derselben Tatsache vorzubringen. Die konsequente Befolgung folgender Empfehlungen kann Ihnen helfen, beim nächsten Rechtsstreit Ihrer Genossenschaft die erheblichen Tatsachen beweisen zu können:

1. Bemühen Sie sich um eine lückenlose Dokumentation von rechtlich relevanten Vorgängen. Fragen Sie sich: Was brauche ich für Urkunden, damit ich

meine «Story» überzeugend darlegen kann? Die beste Beweislage nützt häufig nichts, wenn ein einziger Teilbereich nicht beweisbar ist.

2. Halten Sie wichtige Dinge wie etwa die Androhung rechtlicher Schritte gegen ein statutenwidriges Verhalten eines Mieters oder die Befristung einer Zusage immer schriftlich oder sogar per Einschreiben fest. Wichtig sind dabei die

chenden Tatsache sowohl den Bericht (als Urkunde) vorlegen als auch die berichtende Person als Zeuge berufen. Zudem kann die berichtende Person bei der Zeugenbefragung gefragt werden, ob ihr schriftlich geäußertes Bericht stimmt oder nicht. Dadurch minimieren Sie die Wahrscheinlichkeit, dass sie aussagt, sie könne sich nicht mehr erinnern.

5. Halten Sie «Beweisbalance», indem Sie darauf achten, dass Vorwürfe in einer beweisbaren Form bestritten werden. Wenn zum Beispiel ein Mieter schriftlich behauptet, die Verwaltung hätte einen bestehenden Mangel trotz mehrmaliger Aufforderung nicht behoben, so tun Sie gut daran, diesen Vorwurf innert nützlicher Frist ebenfalls schriftlich (nicht nur telefonisch!) zurückzuweisen, am besten kombiniert mit einer Richtigstellung der Tatsachen.

6. Prüfen Sie, ob allenfalls eine öffentliche Urkunde erstellt werden kann. Ein amtlicher Befund ist zwar nicht gratis zu haben. Jedoch sind die entsprechenden Ausgaben schnell kompensiert, wenn die Kosten für die Beseitigung von Mängeln am Mietobjekt auf den ausziehenden Mieter überwält werden können.

Anfang Jahr ist die Zeit der guten Vorsätze. Sorgen Sie dafür, dass Ihre Genossenschaft inskünftig nie (mehr) einen Prozess verliert, weil sich der eingeklagte Anspruch nicht beweisen lässt!

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

tatsächlichen Vorgänge (Sachverhalt) und nicht die rechtliche Würdigung (Betreibung, Kündigung, Forderung von Schadenersatz usw.).⁵

3. Nicht selten wird über einen Fall erst Jahre, nachdem er sich zugetragen hat, verhandelt. Erstellen Sie deshalb Aktennotizen über den Inhalt von Besprechungen und Telefongesprächen. Am besten schicken Sie diese anschließend an die Gesprächspartner mit der Bitte, deren Richtigkeit zu bestätigen beziehungsweise mit der Feststellung, dass Sie bei Ausbleiben einer Berichtigung von deren Richtigkeit ausgehen.

4. Stellen Sie sicher, dass mündlich geäußerte Tatsachen für den Beweis zugänglich bleiben. Fordern Sie potentielle Zeugen auf, mündlich geäußerte Berichte schriftlich festzuhalten. Sie erlangen dadurch gleich zwei Vorteile: Sie können zum Beweis der entspre-

¹ Vgl. Art. 8 ZGB

² Vgl. Art. 168 ff. ZPO

³ Vgl. Art. 9 ZGB; Art. 179 ZPO

⁴ Grundsatz der freien Beweiswürdigung (vgl. Art. 157 ZPO)

⁵ Zu Fällen, in denen mit Vorteil mündlich kommuniziert wird, vgl. den Beitrag meiner Kollegin, Myriam Vorburger, in *Wohnen* 11/2012