

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7-8: **Gemeinde und Genossenschaft**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

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.

DIE HAUS- UND WASCHKÜCHENORDNUNG

Eine wohlüberlegte Haus- und Waschküchenordnung kann so manchen Mieterstreit verhindern. Worauf ist zu achten?

Man glaubt es kaum, aber der Ursprung vieler hässlicher Streitigkeiten liegt darin, dass die Waschküchenordnung keine klaren Regeln enthält oder die Hausordnung seit Jahren unbeachtet im Schaukasten beim Eingang hängt. Rechtlich geht es vor der Schlichtungsbehörde oft um eine Lappalie. Doch im Zusammenleben von Mietern kann auch eine unbedeutende Unstimmigkeit zu belastenden Auseinandersetzungen führen. Weitsichtig und sorgfältig verfasste Haus- und Waschküchenordnungen können dies verhindern.

Wer bestimmt den Inhalt der Hausordnung?

Soweit die Hausordnung gemäss Statuten nicht ausdrücklich in die Kompetenz der Generalversammlung fällt, darf sie der Vorstand erlassen. Das bedeutet aber auch, dass Genossenschaftler keine Anträge an die Generalversammlung richten dürfen, die Vorschriften der Hausordnung betreffen. Das Grillverbot ist deshalb kein Verhandlungsgegenstand an einer Generalversammlung. Der Vorstand sollte sich bei einem Antrag dieser Art trotzdem überlegen, ob die Aufhebung des Grillverbots zu einem besseren Wohnklima führt oder ob er das Verbot auf Kohlengrille beschränken sollte.

Kennt der Mieter seine Hausordnung?

Kaum ein Mietvertrag erklärt die Allgemeinen Vertragsbestimmungen nicht zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrags. Oft wird jedoch vergessen, auf die Hausordnung hinzuweisen. Dabei führt die Unkenntnis der Hausordnung im laufenden Mietverhältnis öfter zu mehr Problemen als das «Kleingedruckte». Damit die Hausordnung für den Mieter verbindlich wird, muss er wissen, dass es sie gibt, und er muss die Möglichkeit gehabt haben, sie zur Kenntnis zu nehmen. Es sollte genügen, wenn sie im

Hauseingang gut sichtbar und gut lesbar ausgehängt wird. Die Abgabe der Hausordnung empfiehlt sich jedoch.

Inhalt der Hausordnung

Eine Hausordnung konkretisiert die Sorgfaltspflichten des Mieters. Sie ist zu beachten, allerdings nur soweit, als dadurch der vertragsgemässe Gebrauch, auf den der Mieter Anspruch hat, nicht beeinträchtigt oder in Frage gestellt wird. Inhaltlich sollten die Hausordnungen an die einzelne Siedlung angepasst sein. Üb-

brauch der Mietsache im Sinne von Art. 256 Abs. 2 OR. Allerdings macht es Sinn, beispielsweise bei älteren oder sehbehinderten Personen eine Ausnahme vorzusehen und den Entscheid einer Bewilligung dem Vorstand zu überlassen. Die Meinung, eine Verweigerung der Bewilligung bedürfe eines wichtigen Grundes (Lachat/Püntener, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009), ist allerdings abzulehnen. Dies, weil das Bundesgericht sogar ein generelles Tierhalteverbot für zulässig erachtet hat (BGer vom 21.2.1994 in MRA 2/95 S. 93 ff.).

Musik: Dazu gehört das Musizieren und der Gesang, aber auch die Benutzung von Radio- und CD-Geräten auf dem Balkon oder bei offenem Fenster.

Deponieren von Gegenständen im Treppenhaus: Vor allem wenn Stolpergefahr (Schuhe) oder Geruchsbelästigungen (Müllsäcke) bestehen. Das Deponieren von Kinderwagen oder ähnlichem soll vom Vorstand bewilligt werden müssen.

Ausschütten und Ausklopfen von Teppichen aus dem Fenster.

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



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

lich sind Regelungen in Bezug auf die Waschküche, die Balkonbenutzung, zu den Besucherparkplätzen, der Gartenbenutzung, der Haustierhaltung und der Mittags- und Nachtruhe. Besonderes Augenmerk ist auf die Benutzung der Waschküche zu legen. Hier ist auf Klarheit und Fairness zu achten. Überraschend ist allerdings, dass eine vorgegebene Ordnung – nach meiner Erfahrung – zu mehr Streitigkeiten führt als eine leere Liste, in die sich die Mieter und Mieterinnen selbstständig eintragen können. Bei vorgegebenem Waschplan wird oft auf der alleinigen Benutzung bestanden, auch wenn man gar nichts zu waschen hat.

Zulässige Verbote

Haltung von grösseren Haustieren: Dazu gehören Hunde und Katzen. Kleinere Tiere gehören zum vorausgesetzten Ge-

Darf ich nach 22 Uhr duschen?

Mit dem Abschluss des Mietvertrags wird dem Mieter das Benützungsrecht der Mieträumlichkeiten abgetreten. Er ist damit berechtigt, das Mietobjekt zweckgemäss zu nutzen. Die Hausordnung soll daher das Zusammenleben zwischen den Mietern regeln, nicht aber die Nutzung der Wohnung als Lebens- und Entfaltungsort einschränken. Dies gilt insbesondere für Bereiche des Soziallebens, der Körperhygiene und der Nahrungsaufnahme. Der Mieter darf folglich Besuch empfangen, zu jeder Tages- und Nachtzeit duschen (etwa zehn Minuten) und bei offenem Fenster kochen, obwohl er stark riechende Gewürze benutzt. Es empfiehlt sich jedoch, in einer Hausordnung darauf hinzuweisen, dass der Mieter Rücksicht gegenüber den anderen Mietern nehmen soll. ■