

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 6: **Flachdach**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

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.

Was gilt bei einseitiger Vertragsänderung?

Bei einseitigen Vertragsänderungen müssen diverse Formalitäten beachtet werden. Das betrifft etwa die Form der Mitteilung, die Begründung und die Art der Zustellung.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Während beim Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich keine Formvorschriften bestehen, dieser aber aus Beweisgründen meist in Schriftform erfolgt, müssen bei einseitigen Vertragsänderungen diverse Formalitäten beachtet werden.

Mitteilung von Änderungen

In der Praxis werden häufig vertragliche Pflichten neu verteilt, beispielsweise wird nachträglich ein Grillverbot eingeführt. Mietvertragsänderungen zu Lasten des Mieters können im Rahmen eines bestehenden, unbefristeten Mietverhältnisses gestützt auf Art. 269d OR mittels amtlichem Formular erfolgen oder bei einer Neuregelung des Vertrags.¹

Art. 269d OR gilt auch, wenn die Vermieterin beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR weit zu fassen, da die fragliche Bestimmung die im allgemeinen Vertragsrecht zulässige Änderungskündigung ersetzt.²

Jede Änderung des Gleichgewichts der Leistungen zu Lasten der Mieterin, das heisst jede «objektive Schmälerung der Benutzungsrechte» oder die Einführung neuer Pflichten, muss auf dem amtlichen Formular als einseitige Vertragsänderung mitgeteilt werden.

Bezeichnung des Erlasses

In den allgemeinen Vertragsbedingungen zum Mietvertrag (AVB) sollten nähere Ausführungen zu den Rechten und Pflichten des Mieters enthalten sein. Die Hausordnung regelt Bereiche, die nicht zum Mietobjekt im eigentlichen Sinn gehören, nämlich zum Beispiel das Treppenhaus

oder andere gemeinschaftliche Räume. Zudem werden in der Hausordnung Regelungen wiedergegeben, die von Gesetzes wegen auch für die Mieterinnen gelten. Dazu zählen etwa die Polizeistunde oder die feuerpolizeiliche Ordnung im Treppenhaus.

In der Hausordnung können strenggenommen keine zusätzlichen Pflichten bezüglich des Mietobjekts auferlegt werden. Falls dies aber trotzdem gemacht wird, muss das amtliche Formular für alle mietvertraglichen Leistungsänderungen verwendet werden. Wenn für den Mieter neue Pflichten eingeführt oder die Benutzung des Mietobjekts (das heisst der Wohnung) eingeschränkt wird, muss eine Mitteilung der neuen Hausordnung (oder AVB) mit dem amtlichen Formular nach Art. 269d OR erfolgen. Es kommt nach Art. 18 OR nicht auf die Bezeichnung des Erlasses (AVB, Hausordnung, Vermietungsreglement) an.

Da beispielsweise ein Grillverbot eine Nutzungseinschränkung darstellt, müsste dies in Form einer einseitigen Vertragsänderung nach Art. 269d OR mitgeteilt werden. Dasselbe gilt zum Beispiel auch für die nachträgliche Einführung von Reinigungspflichten.

Eine einseitige Vertragsänderung muss gemäss Art. 269d Abs. 2 Bst. b begründet werden. Bei einseitigen Vertragsänderungen führt die Mangelhaftigkeit der Begründung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Nichtigkeit.³

«A-Post Plus» nicht gleichwertig

Seit einigen Jahren bietet die Post beim Versand von Schreiben nebst A- und B-Post sowie eingeschriebenem Brief auch eine Zwischenform mit der Bezeichnung «A-Post Plus» an. Im Unterschied zu eingeschriebenem Briefpostsendungen wird bei A-Post Plus der Empfang durch den Empfänger nicht bestätigt, sondern die Postbotin erfasst elektronisch die Zustellung, wenn die A-Post-Plus-Sendung in den Briefkasten des Empfängers gelegt wird. Mit einem «Track & Trace»-Auszug kann demnach nicht direkt bewiesen werden, dass die A-Post-Plus-Sendung

tatsächlich in den Empfangsbereich des Empfängers gelangt ist, sondern nur, dass die Post einen entsprechenden Eintrag in ihrem Erfassungssystem gemacht hat.⁴ Wird der Empfang der A-Post-Plus-Sendung von der Mieterin bestritten, erlaubt das System keinen ausreichenden Nachweis der Zustellung beziehungsweise liegt keine Empfangsbestätigung vor.

Viele Mietverträge sehen zudem vor, dass die vermietetseits auf dem amtlichen Formular angezeigte Vertragsänderung oder Kündigungen per Einschreiben versandt werden müssen. Erfolgt der Versand des Kündigungsformulars nicht per Einschreiben, besteht die Gefahr, dass die einseitige Vertragsänderung aufgrund des Formfehlers als ungültig qualifiziert werden könnte, da ein Formvorbehalt im Sinne von Art. 16 Abs. 2 OR im Mietvertrag vereinbart wurde.

Auf keinen Fall empfiehlt es sich zum heutigen Zeitpunkt, einseitige Vertragsänderungen nach Art. 269d OR per A-Post Plus zu versenden, da die Zustellung nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden kann. Das gleiche gilt für Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR sowie Mietzinsanpassungen. Aufgrund obiger Ausführungen gilt dies auch für die Zustellung von Kündigungen.

Fazit

Sofern mietvertragliche Pflichten neu zu Lasten des Mieters verteilt werden, sollte dies grundsätzlich mit einer einseitigen Vertragsänderung erfolgen – unabhängig davon, ob es sich um Änderungen in den AVB, im Vermietungsreglement oder in der Hausordnung handelt. Einseitige Vertragsänderungen sollten weiterhin per eingeschriebenem Brief und nicht per A-Post Plus verschickt werden. ■

1 BGE 128 III 419 Erw. 2.4.1 = Pra 92 (2003) Nr. 7

2 BGE 125 III 231 E. 3b)

3 BGE 120 II 206 sowie BGer 4A_409/2009 E. 2.1 und BGE 121 III 6

4 BGer 5A_547/2015 vom 4. Juli 2016 E. 2.5 und 2.6

Agenda

September				
3.9.– 23.10.	«Die Schweiz: ein Abriss» Ausstellung von Countdown 2030 und Schweizerischem Architektur- museum		Basel, SAM	www.sam-basel.org
8.-11.	Bauen und Modernisieren Fachmesse		Zürich, Messe Zürich	www.bauen-modernisieren.ch
12.	WBG Winterthur Neu bei der Genossenschaft	18 Uhr	Winterthur	www.wbg-winterthur.ch
15.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstands- mitglieder der Genossenschaften	18 Uhr	Binningen, Bottminger- str. 101	www.wbg-nordwestschweiz.ch
16.	Regionalforum Winterthur «Fit in die Zukunft – starke Wohnbaugenossenschaften für die nächste Generation»	9.30– 17 Uhr	Winterthur, altes Busdepot	www.wbg-schweiz.ch www.wbg-winterthur.ch
16.– 17.	«Clean-up-Day» Abfallsammeltag: auch Genossen- schaften machen mit		schweizweit	www.igsu.ch
22.	Armoup Besuch der Baustelle in Plaines-du-Loup	14–16 Uhr	Lausanne	www.armoup.ch
22.– 23.	WBG Zürich Internationales Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbaus	9–17 Uhr	Zürich, Kraftwerk	www.housingsymposium.coop www.wbg-zh.ch
24.	Tag der offenen Tür Westfeld Baugenossenschaft wohnen&mehr	11– 16.30 Uhr	Basel, Im Westfeld	www.wohnen-mehr.ch www.westfeld-basel.ch
27.	WBG Ostschweiz Vorständetreffen	18 Uhr	St. Gallen, Pfalzkeller	www.wbg-ostschweiz.ch
Oktober				
6.	WBG Zürich ERFA Gesellschaft und Soziales	18–20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
7.	WBG Zürich Besichtigung Ziegelei Lufingen	14–17 Uhr	Lufingen, Aspstrasse	www.wbg-zh.ch
11.– 15.	Messe Holz Fachmesse		Basel, Messe Basel	www.holz.ch
25.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführenden	nachmit- tags	Zürich	www.wbg-schweiz.ch
27.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
1.	Netto Null und graue Energie Tageskurs klimaneutrales Bauen	9–17 Uhr	Zürich	www.ecobau.ch
3.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr		www.wbg-sh.ch
8.	WBG Zürich Präsidierten-Treff	18.30– 21 Uhr	Zürich, Hotel Krone Unterstrass	www.wbg-zh.ch
10.– 13.	Hausbau + Energie Messe gleichzeitige Durchführung der Energy Future Days		Bern, Bernexpo	www.bautrends.ch www.energie-cluster.ch
15.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich, Zollstrasse 121	www.wbg-zh.ch
17.	Schweizer Wohntage BWO Fachtagung «Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren» (siehe Seite 5)	10– 16.30 Uhr	Bern, Eventfabrik	www.bwo.admin.ch
29.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15– 17 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch
Januar 2022				
31.	WBG Winterthur Präsidentinnen- und Präsidententreffen	17 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Thomas Bürgisser,
Thomas Elmiger, Urs Hauser, Isabel Morollón,
Daniela Moser, Sina Sohne, Michael Staub

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse / Telefon

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat / Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

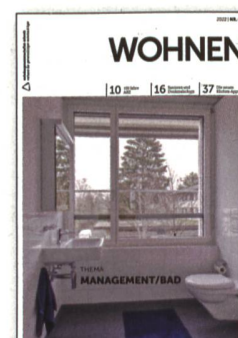
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im Oktober

Die nächste Ausgabe mit den Schwerpunkt-
themen «Management» und «Bad»
erscheint am 7. Oktober. Inserateschluss ist
am 9. September.



Die Themen:
– Baurecht
– Besucher-
parkplätze
bewirtschaften
– So statten Ge-
nossenschaf-
ten Bäder aus
– Kommt jetzt
die Mietwasch-
maschine?