

Zeitschrift: Wohnen
Band: 98 (2023)
Heft: 7: Bad/Management

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 24.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Welcher Ausbaustandard gilt für Wohnungen?

Technische Fortschritte machen einen immer höheren Einrichtungsstandard von Wohnungen möglich. Welchen Mindeststandard können Mieter:innen erwarten, und wann liegt ein Mangel vor?



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Die Vermieterin ist gemäss Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. In Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume darf von diesem Grundsatz nicht zu Ungunsten der Mieter:innen abgewichen werden (Art. 256 Abs. 2 OR). Der vorausgesetzte Gebrauch ergibt sich jeweils aus dem Mietvertrag und allenfalls auch aus den Umständen vor dem Vertragsabschluss.

Eine stillschweigende Vereinbarung über den vorausgesetzten Ausbaustandard stellt der technische Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt einer Besichtigung beziehungsweise des Vertragsabschlusses dar.¹ Bei Ausschreibungen des Mietobjekts können Angaben über die Wohnung je nach den Umständen, der gewählten Formulierung und dem Detaillierungsgrad die Tragweite einer Zusicherung haben oder aber auch eine unverbindliche Beschreibung darstellen.²

Unabhängig vom expliziten Vertragsinhalt oder anderweitigen Zusicherungen wird die Gebrauchstauglichkeit mitbestimmt durch allgemein anerkannte Regeln der Technik und durch eine allfällige Verkehrsanschauung.³ Minimalen Standard für Wohnräume stellen hierzulande sicherlich die Beheizbarkeit, fliessendes Wasser, Abschlussvorrichtungen sowie ein Stromanschluss dar. Generell haben technische Einrichtungen die Sicherheitsbestimmungen einzuhalten und dürfen keine Gefahr für Mieterinnen und Mieter oder für Besuchende darstellen. Zudem haben die im Mietobjekt vorhandenen Installationen zu funktionieren.

Keine Modernisierungspflicht

Bei Altbauten stellt sich regelmässig die Frage, welchen Standard Mieter:innen erwarten dürfen. Für die Vermieterin besteht keine grundsätzliche Verpflichtung zur Modernisierung der Wohnung. Sie muss also in der Mietwohnung nicht permanent den neusten Stand der Technik gewährleisten. Beispielsweise ist sie nicht verpflichtet, in der Küche einen Induktionsherd einbauen zu lassen. Welchen Mindeststandard aber dürfen Mietende erwarten und für welche Ausstattung haben sie selbst aufzukommen?

Telekommunikationsanlagen

Gesetzliche Vorgaben, die den Vermieter zu einer bestimmten Anschlussleistung der Telekommunikationsanlagen verpflichten, bestehen nicht. Beim Bezug einer neuen Wohnung können Mieter:innen aus miet- wie auch aus fernmelderechtlicher Sicht nicht einfach davon ausgehen, dass die passenden Anschlüsse und Kabel für Fernmeldegeräte vorhanden sind. Zum Anschluss des Telefons und anderer Fernmeldegeräte sind individuelle Lösungen nötig. Seit der Revision des Fernmeldegesetzes⁴ im Jahr 2007 haben die Mietenden das Recht, den Einbau beziehungsweise das Aufschalten von Kabelanschlüssen zu verlangen, wenn sie die Kosten dafür übernehmen.⁵ Der Eigentümer muss Anschlüsse bis in die Wohnungen dulden, wenn eine Anbieterin von Fernmeldediensten dies verlangt und die Kosten dafür übernimmt.

Die Vermieterin muss nur den Anschluss zur Verfügung stellen, und es wird davon ausgegangen, dass es zur individuellen Wohnungsausrüstung durch die Mieter:innen gehört, einen Telefonanschluss funktionsfähig zu machen.

Warmwasser rund um die Uhr?

Wiederholte Unterbrechungen der Warmwasserversorgung berechtigen bekanntlich zu einer Mietzinsherabsetzung.⁶ Heisst dies aber im Umkehrschluss, dass

Warmwasser rund um die Uhr zur Verfügung gestellt werden muss? Im Entscheid des Genfer Cour de Justice vom 5. Februar 2007 wird die Rechtslage in E. 3.4 dahingehend dargelegt, dass das Fehlen von warmem Wasser am Morgen und am Abend für Berufstätige eine nicht vernachlässigbare Unannehmlichkeit und damit einen Mangel darstelle. Die Arbeit zu Randzeiten, also zum Beispiel nachts, frühmorgens oder am Wochenende, hat bekanntlich in den letzten Jahren enorm zugenommen, weswegen das Fehlen von Warmwasser zu dieser Zeit als einschneidend zu bezeichnen ist. In der deutschen Rechtsprechung wird eine Pflicht zur Bereitstellung von Warmwasser rund um die Uhr bejaht.⁷ Dieser Grundsatz dürfte auch für die Schweiz Geltung beanspruchen, da die jederzeitige Warmwasserversorgung mittlerweile zum vorausgesetzten Gebrauch einer Mietwohnung gehört.

Fazit

Ein allgemeiner mietrechtlicher Mindestausbaustandard für Wohnungen gibt es nur sehr beschränkt beziehungsweise bezieht er sich regelmässig nur auf das Grundlegendste. Der Minimalstandard hat sich aber im Laufe der Jahre teilweise weiterentwickelt, was sich insbesondere bei der Warmwasserversorgung zeigt. Eine allgemeine Modernisierungspflicht seitens des Vermieters gibt es aber nicht. In gewissen Fällen – wie zum Beispiel bei den Telekommunikationsanlagen – ist es aufgrund der Wahlfreiheit sogar Sache der Mieterin, sich um die Leistungsfähigkeit des Anschlusses zu kümmern. ■

1 Vgl. ZMP 2014 Nr. 7 E. 13.3.3

2 A.a.O E. 13.3.4

3 Peter Gauch, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache – Einige Gedanken zum neuen Mietrecht, ZBJV 128 (1992), S.193

4 FMG; SR 784.10

5 Vgl. Art. 35a Abs. 1 FMG

6 Vgl. mp 3/11 S. 226 ff.

7 Vgl. AG Köln WM 1996, 70

Agenda

Oktober				
17.	WBG Bern-Solothurn Führung durch Siedlung Holliger, «Stromboli» und «Here comes the sun» (Holligerhof 5 und 6)	16–18 Uhr	Bern, Holligerhof	www.wbg-beso.ch
24.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführenden zum Thema «Arbeitswelt im Wandel»	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus	www.wbg-schweiz.ch
24.	Fachseminar für autoreduzierte Areale «Angebote für ein nachhaltiges Mobilitätsmanagement in Siedlungen»	13.30–16.45 Uhr	Bern, WBG Huebergass	www.wohnbau-mobilitaet.ch
24.	WBG Winterthur Wohngespräche der Stadt Winterthur	18.30 Uhr		www.wbg-winterthur.ch
26.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
28.	Cassi Studienreise nach Bern	ganztägig	Bern	www.cassi.ch
31.	WBG Zürich Präsidiertentreff	18.30–21 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
November				
2.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen	www.wbg-sh.ch
3.	BWO-Fachtagung «Den Wohnungsmarkt verstehen, seine Lücken schliessen», im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023	9.15 Uhr, ganztags	Biel, Volkshaus	www.bwo.admin.ch
6.	Schweizer Wohntage «Generationenwohnen – ein Wohnmodell mit Potenzial», Referat und Diskussion im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023	18.30	Biel, Stadtbibliothek	www.bwo.admin.ch
6.	Paneldiskussion BWO / Kanton Zürich «Mehr bezahlbarer Wohnraum dank / trotz Verdichtung?», im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023	13.30 Uhr	Biel, Farelhaus	www.bwo.admin.ch
14.	WBG Bern-Solothurn Vorstände-Konferenz, Thema Biodiversität und Partizipation	19–20.30 Uhr	Bern, Holligerhof 8	www.wbg-beso.ch
17.	WBG Zürich 12. Fachtagung: «Besser günstig bauen»	13.30–16.30 Uhr	Zürich, Verwaltungszentrum Werd	www.wbg-zh.ch
21.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
23.	Kanton Waadt/DITS Forum vaudois du logement	8.30–14 Uhr	Lausanne, Centre de Congrès de Beaulieu	www.vd.ch
30.	Ladeinfrastruktur E-Mobilität Tageskurs Energie-Cluster für Mehrfamilienhäuser	8.30–17.30 Uhr	Luzern, Verkehrshaus	www.energie-cluster.ch
März 2024				
15.	WBG Zürich Besichtigung ENB Zwischenbächen, BG für neuzeitliches Wohnen	14–17 Uhr	Zürich Altstetten	www.wbg-zh.ch
April 2024				
15.	WBG Winterthur Generalversammlung	17.45 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch

Impressum

98. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 166 1-948X
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: Martin Diethelm,
Thomas Elmiger, Lea Gerber, Eva Herzog, Béatrice Koch, Monika Litscher

Verlagsleitung

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

Postadresse / Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 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, 87 12 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 377 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-224 15 Hamburg

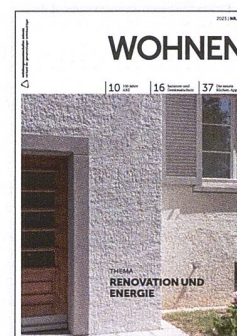
Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Die Inhalte von *Wohnen* werden ohne Einsatz von Künstlicher Intelligenz erstellt. Eine Änderung dieser Praxis wird transparent kommuniziert.

Vorschau: Wohnen im November

Das nächste *Wohnen* mit den Schwerpunktthemen «Renovation» und «Energie» erscheint am 6. November. Inserateschluss ist am 9. Oktober.



Die Themen:

- 50 Jahre Wohnstadt
- Solarfassaden für Fambau-Hochhäuser
- BG Wiedikon stockt auf und ersetzt
- Zürich saniert Bullingerhof