

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 12  
  
**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:** 02.02.2025

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

## MIETRECHT

### Haftpflicht für übermässige Nutzung

Bei Mieterwechseln wird bei der Wohnungsabnahme häufig festgestellt, dass der ausziehende Mieter Schäden zurücklässt, die nicht auf den vertragsgemässen Gebrauch, sondern auf einen sogenannten übermässigen Gebrauch zurückzuführen sind (OR 267). Klassisch sind beispielsweise die Schäden, welche auf starke Rauchergerwohnheiten zurückgehen und unter Umständen aufwendige und teure Zusatzarbeiten nötig machen (vollständiges Abnehmen der Tapeten, Abwaschen mit Salmiaklösung, neue Isolierungsanstriche usw.).

### Fingerspitzengefühl ist gefragt

Zu beurteilen, was vertragsgemässer und was übermässiger Gebrauch ist, kann im Einzelfall schwierig sein. Fast immer sind sich – wen wundert's? – Mieter und Vermieter in der Einschätzung uneins. In der Praxis empfiehlt es sich, vor allem für harmlosere Fälle, nicht in erster Linie auf einen Schadenersatz in Franken und Rappen abzielen, sondern im Rahmen einer Gesamtbeurteilung den ausziehenden Mieter zu einem adäquaten Entgegenkommen auf anderem Gebiet zu veranlassen, beispielsweise bezüglich Zeitpunkt des Auszugs, Mietzinszahlung usw. Auf diese Weise lässt sich wohl oft einfacher (weil widerstandslöser) ein gerechter Ausgleich erreichen als über die Geltendmachung von Schadenersatz in Form von Geldleistung. Bei der Frage, ob Schadenersatz vom Mieter gefordert werden soll, ist nicht nur der konkrete Schaden, die Lebensdauer der betroffenen Einrichtung oder das konkrete Verhalten des Mieters massgeblich. Zusätzlich sollte meines Erachtens auch die Gesamtmietdauer des ausziehenden Mieters in Betracht gezogen werden: Langjährige Mietverhältnisse wirken sich in der Regel kostensenkend aus, und zwar auf beiden Seiten. Dadurch ergibt sich ein gewisser Verhandlungsspielraum. Menschlich korrektes Vorgehen und Trans-

parenz sind schliesslich ebenso wichtig wie eine inhaltlich korrekte Abrechnung. Keinesfalls zulässig ist es, wenn die Genossenschaft die Kosten für normale Unterhaltarbeiten auf den ausziehenden Mieter abwälzt. Ab und zu erliegt eine Baugenossenschaft der Versuchung, dies zu tun und dem Mieter einfach einen entsprechenden Abzug am zurückzahlenden Anteilscheinkapital vorzunehmen. Der Mieter ist in solchen Fällen am kürzeren Hebel, weil er im Streitfall – anders als in «normalen» Mietverhältnissen – in die Klägerrolle gedrängt werden kann. Solche Praktiken müssen jedenfalls als missbräuchlich bezeichnet werden.

### Achtung: Mängelrüge

Will eine Genossenschaft einen Mieter für Schäden haftbar machen, muss sie diesem die betroffenen Mängel und die Tatsache, dass er dafür haftbar gemacht wird, sofort nach der Wohnungsübergabe schriftlich melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Aus Beweisgründen sollte dies mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Wird diese Mängelrüge versäumt, verwirkt die Genossenschaft ihre Ansprüche, und sie wird in einem Mietgerichtsverfahren unterliegen.

Wichtig ist auch, abgesehen von dieser gesetzlichen Mängelrügepflicht, dass die Genossenschaft klar und unmissverständlich kommuniziert. Im Zweifelsfall ist zugunsten des ausziehenden Mieters zu entscheiden.

## BVG

### Anteilscheinerwerb mit BVG-Geldern: neues SVW-Merkblatt

Die seit dem 1.1.95 bestehende Möglichkeit des Erwerbs von Baugenossenschafts-Anteilscheinen mit Mitteln der beruflichen

Vorsorge ist bis heute selten benützt worden. Baugenossenschaften, Mieter und Pensionskassen sind oft unsicher im Umgang mit dem neuen Instrument. Ein neues Merkblatt enthält ein Musterreglement für Wohnbaugenossenschaften, gibt Interessierten die nötigen Informationen und schafft Klarheit bezüglich des Bezugsverfahrens. Der Erlass eines einschlägigen Reglements wird im übrigen allen Baugenossenschaften empfohlen.

*Bezugsadresse:*

*SVW, Rechtsdienst, Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich*

## ENERGIE

### VHKA: Endlich Klarheit?

In der unübersichtlichen Situation rund um die Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) zeichnet sich auf eidgenössischer Ebene ein Konsens ab. Der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Steinemann, die faktisch die Aufhebung des übergangsrechtlichen Obligatoriums der VHKA im Energienutzungsbeschluss verlangt, steht folgender Gegenvorschlag gegenüber: Künftig soll den Kantonen die Kompetenz zur Einführung der VHKA vollumfänglich überlassen werden, ohne dass der Bund im Energienutzungsbeschluss ein negatives Signal setzt. Diesem Vorschlag der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) des Nationalrates hat sich inzwischen auch die ständerätliche Energiekommission und der Bundesrat angeschlossen. Diese Regelung hat den Vorteil, dass sie die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung im zukünftigen Energiegesetz vorausnimmt und den Kantonen erlaubt, die Materie entsprechend ihren regional-spezifischen Verhältnissen selbständig zu regeln.

STEFAN BLUM