

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 1

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: 05.05.2025

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

MIETRECHT

Traurige Situationen richtig meistern

Sie bekommen die traurige Nachricht, dass einer Ihrer Mieter gestorben ist. Gerade in kleinen Baugenossenschaften kennt man sich persönlich oft gut, weshalb solche Hiobsbotschaften unter die Haut gehen. Trotzdem muss die Verwaltung die mit einem solchen Todesfall anfallenden Probleme sachlich lösen. Einige Grundsätze seien an dieser Stelle in Erinnerung gerufen.

Es ist wichtig zu wissen, dass der Mietvertrag in einem solchen Fall nicht automatisch beendet wird, sondern weiterhin gültig ist, wobei der verstorbene Mieter durch seine Erben als Vertragspartner ersetzt wird. Es braucht also eine normale Kündigung für die Neubesetzung der Wohnung. Die Erben sind bis zum Ablauf der Kündigungsfrist haftbar, wobei sie selbstverständlich vom Recht auf vorzeitigen Auszug (Art. 264 OR) Gebrauch machen können. In der Regel wird die Kündigung von den Erben ausgesprochen. Wenn diese passiv bleiben, hat aber die Genossenschaft aktiv zu werden. So oder so ist diejenige Genossenschaft gut beraten, die agiert und nicht reagiert. Selbstverständlich ist dabei immer mit der notwendigen Rücksichtnahme auf die Hinterbliebenen vorzugehen.

Und wenn keine Erben vorhanden sind?

Im Fall, dass keine Erben vorhanden oder bekannt sind, muss die Verwaltung sich umgehend mit der in solchen Fällen zuständigen Behörde (je nach Kanton Erbschaftsamt oder Vormundschaftsbehörde) in Verbindung setzen. Mit dieser sind die notwendigen Vorkehrungen wie Räumung, Weitervermietung zu koordinieren. In einzelnen Fällen kann es auch vorkommen,

dass die Wohnung versiegelt wird. In jedem Fall muss die Genossenschaft auch hier den aktiven Part übernehmen, weil es den Behörden naturgemäss mit der Erledigung solcher Fälle nicht pressiert.

Als Grundsatz muss bei einem Todesfall immer gelten: Alle Vereinbarungen, sei es mit den direkten Erben oder der staatlichen Behörde, sollten kurz schriftlich festgehalten werden.

Schlussabrechnung

Und noch zu den finanziellen Aspekten: Die laufenden Mietzinse, eventuelle Kosten für ausserordentliche Instandstellungen und Saldi aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gehen an die Erben über bzw. werden über die zuständige staatliche Behörde abgewickelt. Die Forderungen sind entsprechend zu stellen.

DATENSCHUTZ

Zulässige Fragen an künftige Mieter

(sda) Die Eidgenössische Datenschutzkommission (EDSK) teilt die Ansicht des Datenschutzbeauftragten, dass vor Abschluss eines Mietvertrages nicht alle Fragen an die Mietinteressenten zulässig sind. Sie gibt aber auch abweichende Empfehlungen: So darf etwa gefragt werden, ob man Schweizer oder Ausländer ist.

Zu diesem Schluss kommt die Kommission nach der Untersuchung eines Mieterformulars eines Versicherungsunternehmens, das mit den Empfehlungen des Datenschützers Odilo Guntern von 1994 nicht einverstanden war. Folgende Empfehlungen des Datenschutzbeauftragten stützt die EDSK: Die Frageformulare der Vermieter dürfen die Frage nach dem Einkommen nur abgestuft in Schritten von 10 000 Franken bis 100 000

Franken enthalten. Punktuelle Fragen zur finanziellen Situation eines Mietinteressenten sind dagegen unzulässig. Nicht zulässig ist auch die Frage nach Namen und Adresse des derzeitigen Vermieters, wenn zugleich an anderer Stelle nach Referenzen gefragt wird. Zudem dürfen vom künftigen Vermieter nur die Personen befragt werden, die der Mietinteressierte angegeben hat. Die Angabe von Referenzen muss laut EDSK als fakultativ erklärt werden. Der Zivilstand schliesslich darf nur unter besonderen Voraussetzungen erfragt werden.

Entgegen den Empfehlung des Datenschutzbeauftragten Odilo Guntern hält die Kommission die Frage «Schweizer/Ausländer» als für generell zulässig. Auch die Frage nach dem Arbeitsort sei grundsätzlich möglich, doch müsse sie auf den Formularen als fakultativ erklärt werden. Nach Ansicht der EDSK darf der Vermieter zudem die Frage nach Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder entgegen der Empfehlung des Datenschutzbeauftragten stellen. Ebenso zulässig ist die Frage nach der Anzahl Autos. Schliesslich dürfen für Wartelisten die gleichen Daten erhoben werden, wie sie in den Formularen für Mieter enthalten sind. Guntern hatte empfohlen, für Wartelisten nur Namen und Adresse zu erheben.

Konsequenzen für Baugenossenschaften

Mit dem oben besprochenen Entscheid hat die Eidgenössische Datenschutzkommission die Empfehlung des Datenschutzbeauftragten in wesentlichen Punkten – sowohl zugunsten wie auch zulasten der Wohnungsvermieter – korrigiert. Im «wohnen» 1/94 (S. 21) wurde bereits der Empfehlung Odilo Gunterns attestiert, dass die Baugenossenschaften gut damit leben könnten. Die Korrektur durch die Kommission kommt ihnen sogar noch mehr entgegen. Insbesondere ist es zweckmässig, dass für die Aufnahme auf eine Warteliste bereits detaillierte Angaben erfragt werden dürfen. So oder so gilt, dass die Baugenossenschaften aufgrund ihrer besonderen Stellung als Selbsthilfeorganisation da und dort weitergehende Informationen einholen dürfen als der «gewöhnliche» Wohnungsvermieter. In diesem Zusammenhang ist einmal mehr darauf hinzuweisen, dass klare Vermietungsrichtlinien gerade für Baugenossenschaften empfehlenswert sind. STEFAN BLUM