

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Wie empfangen ich meinen Sender?

So manche Vorstände und Geschäftsstellen wurden wohl in den letzten Monaten von ihren Mitgliedern mit Fragen zum Thema Kabelfernsehen bestürmt. Dürfen Mieterinnen und Mieter bestehende Anschlüsse kündigen, auch wenn die Vermieterin einen längerfristigen Vertrag mit einem Kabelnetzbetreiber eingegangen ist? Was, wenn sie eine Satellitenschüssel auf dem Balkon anbringen möchten?

Viele Personen schauen heute noch sogenannte analog fern. In Zukunft wird es allerdings wahrscheinlich nur noch digitales Fernsehen geben. Der Vorteil des letzteren liegt in einem grösseren Senderangebot und einer verbesserten Bildqualität, sofern der Fernseher dazu ausgerüstet ist. Weil nun diese digitalen Programme ebenfalls Sendeplatz benötigen, müssen die Anbieter das analoge Programm reduzieren. Als Folge davon wurden bekanntlich verschiedentlich Sender aus dem Angebot gestrichen, ohne dass der Preis jedoch ebenfalls reduziert worden ist (siehe Seite 10ff).

Dieses Vorgehen ist aus Konsumentensicht unverständlich. Überdies ist für den Empfang des digitalen Fernsehens eine Zusatzbox beim Kabelanbieter zu kaufen. Dies ist bei einer Kostenanalyse natürlich in Betracht zu ziehen. Zudem muss in jedem Fall abgeklärt werden, ob die entsprechenden Verkabelungen in der Umgebung der Liegenschaft schon ausreichend sind oder ob dies erst in ein bis zwei Jahren der Fall sein wird. Bei einzelnen Betreibern sind entsprechende Verfügbarkeitschecker erhältlich.

GESETZLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT. Das Radio- und Fernsehgesetz gibt Mieterinnen und Mietern ausdrücklich die Möglichkeit, den Anschluss zu kündigen.¹ Dieses gesetzlich vorgesehene Recht kann in einem Mietvertrag nicht rechtsgültig ausgeschlossen werden.² Möglich sind verschiedene Varianten der Kündigung, je nach den vertraglich vereinbarten Beziehungen:

a) Für eine Vermieterin ist grundsätzlich auf den mit dem jeweiligen Anbieter abgeschlossenen Vertrag abzustellen. Vor einem Wechsel ist daher dringend Einsicht in den bisher abgeschlossenen Vertrag zu nehmen, bevor man einen neuen Vertrag abschliesst oder eine Neuinstallation in Auftrag gibt. Ungünstig dürfte sein, dass verschiedene Genossenschaften längerfristige Verträge mit einzelnen Anbietern eingegangen sind, auch wenn dies zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als richtige Lösung angesehen werden musste.

b) Selbstverständlich steht nicht nur der Vermieterin ein Kündigungsrecht zu, sondern auch den Mietern. Dabei sind zwei verschiedene Ausgangslagen zu unterscheiden: Einerseits besteht die Möglichkeit, dass der Mieter mit dem Anbieter einen direkten Vertrag abgeschlossen hat. Entsprechend hat der Mieter in diesem Vertrag nachzusehen und die Kündigungsfrist zu wahren. Vereinzelt sehen derartige Verträge eine dreimonatige Kündigungsfrist jeweils per Ende Jahr vor. Häufig dürfte jedoch ein Bewohner keinen direkten Vertrag mit einem Kabelnetzbetreiber aufweisen. Er ist dann über die Vermieterin in einem Sammelvertrag miteingeschlossen. Für diesen Fall sieht das Gesetz eine angemessene Kündigungsfrist vor, die vom Mieter einzuhalten ist. Der Mieterverband propagiert eine

einmonatige Kündigungsfrist, die Kabelbetreiber gehen von maximal zwei bis drei Monaten aus. Selbstverständlich sind die entsprechenden Kündigungsschreiben in jedem Falle dem Kabelnetzanbieter per Einschreiben zuzustellen.

WEGFALL DER KOSTEN. Nach einer Kündigung des Anschlusses darf der Kabelnetzbetreiber weder vom Mieter noch von der Vermieterin Gebühren verlangen. Für den Fall, dass die Kabelfernsehgebühren von der Vermieterin gemäss Mietvertrag mittels Akontozahlungen erhoben werden, fallen die entsprechenden Gebühren auf den Kündigungszeitpunkt weg. Das ist in der Nebenkostenabrechnung selbstverständlich zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn im Mietvertrag für den Kabelfernsehempfang eine Pauschale vorgesehen ist. Ungünstig ist es für die Vermieterin, wenn die Kabelfernsehgebühren nicht separat ausgeschrieben werden und daher als im Nettomietzins inbegriffen zu verstehen sind. Diesbezüglich müsste die Vermieterin spätestens auf ein entsprechendes Begehren der Mieterschaft auf den nächsten mietrechtlichen Kündigungstermin hin den Mietzins um den Betrag der Kabelfernsehgebühren reduzieren. Dasselbe würde gelten, wenn die Kabelfernsehgebühren zusammen mit allen weiteren Nebenkosten in einer gesamten Pauschale eingerechnet sind. Vermieter, die bis anhin nichts verrechnet haben, müssen selbstverständlich auch keine Mietzinsreduktion gewähren, da die Benützung des Kabelnetzes in diesen Fällen quasi geschenkt war. Gesetzlich ist vorgesehen, dass gekündigte beziehungsweise nicht benützte Anschlüsse versiegelt werden können. Die dabei entste-



henden Kosten sind ausschliesslich vom Kabelnetzbetreiber zu bezahlen und können daher weder der Vermieterin noch dem Mieter auferlegt werden. Das Interesse an der Kontrolle liegt nämlich auf Seiten der Kabelnetzbetreiber-Gesellschaft, weshalb bei ihr auch die Kosten anfallen müssen.

SATELLITENSCHÜSSEL ANSTELLE DES KABELS.

Art. 52 des Radio- und Fernsehgesetzes hält fest, dass jedermann frei ist, die an die Allgemeinheit gerichteten, im In- und Ausland ausgestrahlten Programme zu empfangen. Umstritten ist jedoch, ob trotz dieser Informationsfreiheit die Installation einer Satellitenschüssel im Mietvertrag verboten werden kann oder nicht. Argumentiert wird jeweils, dass dieses Recht sich auch aus der in der europäischen Menschenrechtskonvention verankerten Informationsfreiheit ergäbe.³ Auf

dieses Recht kann man sich unserer Meinung nach aber gegenüber seiner Vermieterin nicht berufen.

Sinnvoll dürfte folgende Regelung sein: Ein Mieter kann ohne Rückfrage beim Vermieter eine Parabolantenne auf seinem Balkon auf den Boden stellen, sofern die Schüssel das Balkongeländer nicht überragt. Es ist jedoch nicht erlaubt, eine Parabolantenne ohne vorgängige rechtliche Bewilligung des Vermieters an der Aussenfassade oder vor einem Fenster anzubringen. Will man einem Mieter dies bewilligen, so ist es empfehlenswert, mit ihm eine schriftliche Vereinbarung abzuschliessen, in der dieser sich verpflichtet, beim Auszug aus dem Mietobjekt die vorgenommenen Änderungen wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Nicht vergessen werden darf, dass je nach Grösse der

Schüssel und gemäss örtlichen Bauvorschriften auch eine Baubewilligung erforderlich sein kann. Im Kanton Zürich ist dies etwa bei einem Schüsseldurchmesser ab 80 Zentimetern der Fall. In Frage kommen selbstverständlich auch gemeinsame Satellitenanlagen, die die Vermieterin aber selbst zu unterhalten hat.

- 1 Art. 41 Abs. 3 Radio- und Fernsehgesetz lautet wie folgt: «Abonnementsgebühren» dürfen nicht erhoben werden, wenn:
 - a) ein Mieter oder Pächter einen Neuanschluss von Anfang an nicht benutzen will;
 - b) der Anschluss gekündigt worden ist; der Konzessionär oder ggf. der Vermieter sieht eine angemessene Kündigungsfrist vor.
- 2 Es dürfte sich um ein gemäss Art. 254 OR nichtiges Kopplungsgeschäft handeln.
- 3 gem. Art. 10 Abs. 1 EMRK hat jede Person das Recht, Informationen und Ideen ohne behördliche Eingriffe und ohne Rücksicht auf Staatsgrenzen zu empfangen.

In Kürze

Neues Partnerschaftsgesetz – eine Kündigungsfalle?

Auf den 1. Januar 2007 ist das neue Partnerschaftsgesetz landesweit in Kraft getreten. Seither haben gleichgeschlechtliche Paare in der ganzen Schweiz die Möglichkeit, ihre Partnerschaft im Zivilstandsregister eintragen zu lassen. Mit der Eintragung gelten für die betreffenden Paare die gleichen mietrechtlichen Vorschriften wie für ein Ehepaar. Konkret können beide Partnern eine Wohnung nur gemeinsam kündigen und die Vermieterin muss ihnen mit separater Post je ein Kündigungsfeld zustellen, wenn sie die Wohnung kündigen will. Ebenfalls beiden Partner separat zuzustellen ist eine Kündigungsandrohung wegen Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257d

OR. Vermieterinnen sind wohl auch gut beraten, wenn sie ihre Anmeldeformulare mit der Rubrik «Eingetragene Partnerschaft» ergänzen. Zusätzlich kann natürlich die eingetragene Partnerschaft im Mietvertrag speziell erwähnt werden.

Kündigung bei «nachträglicher» Verheiratung

In der Beratungstätigkeit hat sich gezeigt, dass folgende Situation verschiedentlich nicht korrekt gelöst wurde und zu grossen Problemen führen kann:

Die Kündigung einer Familienwohnung hat in jedem Falle an beide Ehepartner separat zu erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter beim Einzug noch unverheiratet war und er die

Vermieterin über seine zwischenzeitlich erfolgte Heirat nicht in Kenntnis setzte. Der Mieter verletzt durch seine Nichtmeldung allenfalls eine mietvertragliche Nebenpflicht (Meldepflicht), dies ändert jedoch nichts daran, dass die Vermieterin beiden Ehepartnern separat die Kündigung zuzustellen hat. Bei Kündigungen lohnt es sich daher in den meisten Fällen, sich vor dem Versenden des Kündigungsfelds bei der Einwohnerkontrolle über den Zivilstand des Mieters zu informieren, auch wenn der Vermieterin nicht einmal bekannt ist, dass noch jemand anders in der Wohnung «mitwohnt». Für Zahlungsaufforderungen gemäss Art. 257d OR gilt dies natürlich auch.

Anzeigen

www.schaub-maler.ch

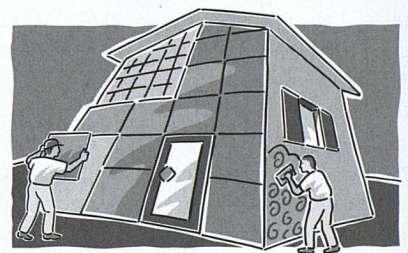
Fassaden-Renovierungen

Mit ökologischen Produkten von führenden europäischen und schweizer Herstellern.



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
info@schaub-maler.ch



**WIR MACHEN
FASSADEN NEU**



Glanzmann Edelverputze

GASSTRASSE 15 · 4013 BASEL
T 061 322 50 20 · F 061 322 50 04
INTERNET www.ev-glanzmann-cie.com
E-MAIL info@ev-glanzmann-cie.com