Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 7-8

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

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

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

Das Besichtigungsrecht des Vermieters

In der telefonischen Beratung des Rechtsdienstes taucht immer wieder die Frage auf, ob und in welcher Form der Mieter eine Besichtigung des Mietobjektes durch die Vermieterin zu dulden habe. Die Problematik stellt sich einerseits bei Kündigungen und andererseits bei geplanten oder durchgeführten Sanierungen.

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass der Mieter dem Vermieter gestatten muss, die Mietsache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.[1] Im Zusammenhang mit der Frage des Unterhalts ist die Anwendung dieser Bestimmung meistens unproblematisch, hat doch der Mieter selbst ein Interesse daran, dass beispielsweise eine defekte Abwaschmaschine baldmöglichst wieder instand gestellt wird. Zu beachten ist auch, dass die Mieterschaft nicht nur die Behebung von bereits vorhandenen Mängeln gestatten muss, sondern auch Hand zu bieten hat, um das Auftreten von Schäden zu verhindern.

Ob eine Reparaturarbeit durchzuführen ist, ist nach sogenannten objektiven Massstäben zu beurteilen und die Meinung der Mieterschaft ist diesbezüglich nicht massgeblich. Es handelt sich dabei sicherlich immer um Arbeiten, die der Verschlechterung des Zustandes der Liegenschaft entgegenwirken. Klar ist andererseits, dass die Mieterschaft Instandstellungsarbeiten im Hinblick auf eine Weitervermietung nicht zu erdulden hat, da dafür im laufenden Mietverhältnis wohl keine Notwendigkeit mehr besteht. Entsprechend darf der Mieterschaft beim gekündigten Mietverhältnis das Streichen der Decken, das Ersetzen von Tapeten oder die Renovation der Küche vor dem Auszug eigentlich nicht mehr zugemutet werden.

Wiedervermietung

Wie dem eingangs zitierten Gesetzestext entnommen werden kann, hat der Vermieter auch das Recht, das Mietobjekt im Zusammenhang mit der Wiedervermietung zu besichtigen. Dieses Recht ist unabhängig von der Frage, ob der Mieter oder die Vermieterin das Mietverhältnis gekündigt hat, und besteht selbstverständlich auch bei befristeten Mietverhältnissen kurz vor deren Ablauf. Zusätzlich, und dies ist bei vielen Genossenschaften noch der Fall, hat die Vermieterin auch die Möglichkeit, in periodischen Abständen eine Besichtigung vorzunehmen. Dies dient einerseits dazu, sich einen Überblick über den Zustand der Wohnungen zu verschaffen, und hilft andererseits, mögliche Schädigungen frühzeitig zu erkennen. In keinem Fall hat die Mieterschaft das Recht, der Vermieterin nur einen Teil der Wohnung zu zeigen – die Vermieterin hat vielmehr Zutritt zu allen Räumlichkeiten, wobei Ausnahmefälle aus triftigen Gründen (Beispiel: Der Nachtportier schläft am Morgen in einem Zimmer) vorliegen können.

Rechtlich kann der Vermieter vom Mieter nicht verlangen, dass die Mietsache zum Zeitpunkt der Besichtigung gereinigt sein muss – dies ist wohl eher eine Frage des Anstandes und Respekts.[2] Gemäss der gesetz-

lichen Regelung hat die Vermieterin dem Mieter die Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzuzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen.[3] Empfehlenswert ist einerseits eine frühzeitige Kontaktaufnahme, damit mögliche Termine vereinbart werden können. Die Störung der Mieterschaft soll dabei möglichst gering gehalten werden, und ein Besuch am Sonntag ist sicherlich nicht statthaft. Die meisten allgemeinen Bestimmungen zu Mietverträgen sehen in dieser Frage Konkretisierungen vor, beispielsweise eine Anzeigepflicht von drei Tagen im Voraus.

Passepartout

Mit dem Mietvertrag und der Übergabe an die Mietpartei verliert die Vermieterin das Recht, die Wohnung ohne das Einverständnis des Mieters zu betreten. In Mietverträgen wird jedoch häufig vorgesehen, dass die Vermieterin berechtigt ist, über einen Passepartout zu den Mieträumlichkeiten zu verfügen und diesen unter bestimmten Voraussetzungen auch zu benützen. Ohne diesen Passepartout und wenn die Mieterschaft beim Besuchstermin nicht anwesend sein möchte, haben die Parteien jeweils noch die Schlüsselübergabe und -rückgabe zu regeln.

Weigert sich die Mieterschaft schliesslich, der Vermieterin den Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu ermöglichen, ist eine sofortige schriftliche Abmahnung unter Hinweis auf die zitierten gesetzlichen Grundlagen erforderlich. Eine solche Abmahnung ist mit dem Hinweis zu verbinden, dass bei einer andauernden Weigerung eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages erfolgen könne.

[1] Vergleiche Art. 257h Abs. 2 OR
[2] Die Rechtssprechung und die Lehre haben sich zu dieser Frage nicht geäussert, obwohl sie immer wieder vorkommt.
[3] Vergleiche Art. 257h Abs. 3 OR
[4] Vergleiche Art. 253a Abs. 1 OR
[5] Vergleiche Art. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)
[6] Vergleiche Zürcher Mietrechtspraxis 2/06, Seite 11
[7] Der Mustervertrag des SVW für Garagen-, Ein- und Abstellplätze hält in Ziffer 9 Folgendes fest: « . . . ohne Zusammenhang mit einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume genügt die Kündigung mit eingeschriebenem Brief. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen . . . »

Vermietung von Parkplätzen

Häufig stellen sich auch Fragen im Zusammenhang mit der Vermietung von Parkplätzen oder anderen möglichen «Nebensachen» eines Mietobjektes. Hauptsächlich tauchen sie im Zusammenhang mit der Frage der Kündigung auf.

Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die die Vermieterin dem Mieter zusammen mit diesen Räumen zum Gebrauch überlässt.[4] Als solche gelten beispielsweise Garagen und Autoabstellplätze oder Bastelräume und dergleichen.[5] Dies hat zur Folge, dass auch für den Parkplatz oder den Bastelraum die Bestimmungen über den Kündigungsschutz sowie den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen zur Anwendung kommen können. Dabei wird etwas als Nebensache der Wohnung betrachtet, wenn beispielsweise zwischen der Garagen- und Wohnungsmiete ein funktioneller Zusammenhang besteht, indem die Garage nur wegen dem Wohnungsmietvertrag auch zum Gebrauch überlassen wurde. Erforderlich ist zudem, dass die Parteien der beiden Mietverträge dieselben sind.

Einheitliches Mietverhältnis feststellen

Liegt ein sogenanntes einheitliches Mietverhältnis vor, ist die Kündigung nur der Nebensache allein nicht zulässig, weil es sich um eine sogenannte nichtige Teilkündigung handeln würde. Dem steht gegenüber, dass die Kündigung der Wohnung als Hauptsache jedoch auch jene der Garage mitumfasst. Ob ein solches einheitliches Mietverhältnis überhaupt vorliegt, ist erst einmal festzustellen. Anhaltspunkte dafür sind beispielsweise, dass beide Parteien dies so gewollt haben oder dass nur ein einziger Vertrag abgeschlossen worden ist. Oder wenn festgestellt werden könnte, dass die Wohnung ohne die Nebensache nie gemietet worden wäre.

Der Umstand, dass zwei Verträge zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen worden sind, ist dagegen ein bedeutendes Indiz dafür, dass kein einheitliches Mietverhältnis begründet wurde.[6] Um den Zusammenhang zwischen einem Bastelraum oder einer Garage und der Wohnungsmiete mit den entsprechenden Wirkungen zu vermeiden, kann auch eine Klausel im Vertrag aufgenommen werden, wonach die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass die Wohnung und die Garage unabhängig voneinander vermietet werden.

Selbständige Vermietung eines Parkplatzes

Verwaltungen sind heute je länger, desto mehr auch mit dem Umstand konfrontiert, dass sie beispielsweise Parkplätze in einer Tiefgarage nicht nur an ihre Hausmieter vermieten können. Solche Parkplätze werden daher an Dritte vergeben, mit der Folge, dass die Schutzbestimmungen für Wohn- beziehungsweise Geschäftsräume keine Anwendung finden. Gemäss Art. 266e OR können solche Mietobjekte dann mit einer Frist von zwei Wochen auf das Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden. Eine Formularpflicht besteht ebenfalls nicht.

Leider sehen nun aber verschiedene Mustermietverträge vor, dass auch die Kündigung eines Parkplatzes auf dem amtlichen Formular erfolgen müsse. Eine solche strengere Voraussetzung kann unter den Parteien natürlich vereinbart werden und ist im Einzelfall auch zu beachten.[7] Abschliessend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass bei in Aussicht stehenden Kündigungen diesen Fragestellungen Beachtung zu schenken ist, bevor eine allenfalls ungültige Kündigung ausgesprochen wird. Ein möglicher Fehler kann zu Schlichtungsverfahren mit unglücklichen Folgen führen.