Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 6

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

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

Neue Bundesgerichtsentscheide zum Mietrecht

Was die Gerichte bezüglich ausserordentlicher Kündigung nach Zahlungsverzug, bezüglich dem Ausschluss aus der Genossenschaft bei einer Kündigung und bezüglich der Frist für eine Mängelrüge nach dem Auszug beschlossen haben – und was Genossenschaften daraus lernen können.

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Gemäss Art. 257d Abs. 1 OR kann der Vermieter dem Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass nach Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse und Nebenkosten im Rückstand ist. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Gemäss Art. 266n OR müssen die Ansetzung der Zahlungsfrist (mit Kündigungsandrohung) und die Kündigung bei Ehepaaren beiden Ehegatten separat zugestellt werden.

Fall 1: Rückstand korrekt beziffern!

Beispiel: In Genf forderte eine Vermieterin vom Mieter die Bezahlung eines Rückstandes von 7650 Franken ein. Nachdem der Betrag innert Frist nicht einbezahlt worden war, kündigte die Vermieterin beiden Ehegatten mit amtlichem Formular wegen Zahlungsrückstand. Im Ausweisungsverfahren brachten die Mieter dann vor, dass nur zwei Mietzinse im Betrag von je 1500 Franken geschuldet seien.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung zu Art. 257d OR gilt, dass der Vermieter in der Zahlungsaufforderung den Ausstand genügend klar und detailliert bezeichnen muss. Der Zahlungsrückstand muss allerdings nicht unbedingt beziffert sein. Es genügt, wenn der Rückstand einwandfrei bestimmbar ist, beispielsweise mit einer genauen Bezeichnung der ausstehenden Monatsmietzinse. Im vorliegenden Genfer Fall musste das kantonale Gericht feststellen, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung nur mit 3400 Franken in Verzug war, und zwar für vier verschiedene Monate. Entsprechend der zitierten Lehre und Rechtsprechung entschied das Gericht, dass Art. 257d OR nicht korrekt angewendet worden sei und die Zahlungsaufforderung nicht genügend klar gewesen sei. Das Gericht hielt zudem fest, dass der geforderte Betrag viel höher war als die Summe der tatsächlich fälligen Mietzinse und Nebenkosten. Unter diesem Gesichtspunkt blieb unerheblich, dass tatsächlich ein Zahlungsrückstand bestand. Die Kündigung wurde als unwirksam bezeichnet und der Entscheid so vom Bundesgericht bestätigt.

Fall 2: Kollektivunterschriften beachten!

Ein anderes Beispiel: In einer gerichtlichen Auseinandersetzung bezüglich einer Liegenschaft in Winterthur brachte die Mietpartei vor, dass die Kündigungsandrohung nicht rechtsgültig unterzeichnet worden sei. Diese war nur von einer Person unterzeichnet worden, obwohl gemäss Handelsregisterauszug Kollektivunterschriften erforderlich waren. Das Zürcher Obergericht bestätigte, dass die Unterschrift einer einzelnen Person ohne die Mitwirkung der übrigen Personen nicht verbindlich sei, wenn die Prokura mehreren Personen zur gemeinsamen Unterschrift erteilt worden sei. Habe jemand, ohne dazu ermächtigt zu sein, für den Vertretenen gehandelt, so sei der Handel nur rechtsgültig, wenn die vertretene Person dies genehmige. Im konkreten Fall wurde festgehalten, dass der Mangel der Kündigungsandrohung durch die nachfolgende Kündigung, die rechtsgültig kollektiv unterzeichnet war, korrigiert worden sei. Diese Überlegung erscheint insofern sachgerecht, als der Mieter im konkreten Fall gar nie daran zweifelte, dass ihm der Vermieter eine Kündigungsandrohung zustellen wollte. Er war sich beim Erhalt bewusst, dass ab diesem Zeitpunkt eine 30-tägige Zahlungsfrist lief. Trotz dieser gerichtlichen Entscheidung sind Genossenschaften gut beraten, bezüglich der notwendigen Unterschriften achtsam zu sein und sich gemäss den internen Regeln korrekt zu verhalten.

Kündigung nur nach Ausschluss

Einem weiteren Genfer Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Genossenschaft vermietete im Erdgeschoss ihrer Wohnsiedlung eine Geschäftsräumlichkeit zum Betrieb eines Cafés. Nach einigen Jahren kündigte die Vermieterin der Mieterin die Geschäftsräumlichkeiten, ohne zuvor den Ausschluss ausgesprochen zu haben. Die Schlichtungsbehörde erklärte die Kündigung für gültig und erstreckte das Mietverhältnis um sechs Jahre. Das Kantonsgericht Genf bestätigte die Gültigkeit der Kündigung, erstreckte das Mietverhältnis jedoch lediglich um ein Jahr. Die kantonale Berufungsinstanz hingegen erklärte daraufhin die Kündigung für ungültig. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass eine wechselseitige Beziehung zwischen der gesellschaftsrechtlichen und der mietvertragli-

chen Beziehung zwischen den Parteien bestand und dass die Kündigung des Mietverhältnisses nur erfolgen könne, wenn die Kündigung auch einen Ausschluss aus der Genossenschaft aus wichtigen oder statutarischen Gründen gestatte. Vorliegend war weder ein Ausschlussgrund vorhanden noch ein Ausschluss überhaupt ausgesprochen worden. Gemäss den bundesgerichtlichen Ausführungen fehlt im System der Wohnbaugenossenschaft die Möglichkeit, den Mietvertrag zwischen dem Genossenschafter/Mieter und der Genossenschaft frei zu kündigen. Dies ergibt sich aus der wechselseitigen Beziehung zwischen dem genossenschaftlichen Rechtsverhältnis, das zwischen der Genossenschaft und ihrem Genossenschafter besteht, und dem mietvertraglichen Rechtsverhältnis, das mit Beginn des Mietverhältnisses entsteht.

Das Bundesgericht hat seine Rechtsprechung bestätigt, wonach eine Genossenschaft den Mietvertrag mit einem Genossenschafter nur aus einem wichtigen Grund kündigen kann, der auch den Ausschluss aus der Genossenschaft rechtfertigt. Dieser Grundsatz wurde vom Bundesgericht im Zusammenhang mit der Vermietung von Genossenschaftswohnungen festgelegt. Im vorliegenden Fall kündigte aber eine Genossenschaft, die als Zweck die Förderung des Baus von Wohnungen zu vernünftigen Mietpreisen zu Gunsten ihrer Mitglieder hatte, einen Geschäftsraummietvertrag mit einem Genossenschaftsmieter. Das Bundesgericht hat dazu festgestellt, dass auch diese Kündigung nur möglich sei, wenn gleichzeitig ein entsprechender Ausschlussgrund gemäss Statuten erfüllt sei.

Ausnahmen speziell regeln

Der Bundesgerichtsentscheid zeigt aber auch auf, dass es den Parteien des Mietvertrages (Genossenschaft und Mieter) überlassen sei, den Grad der Abhängigkeit zwischen der genossenschaftlichen und der mietvertraglichen Rechtsbeziehung näher zu definieren. So könnte auch festgehalten werden, dass das Genossenschaftsverhältnis und der Mietvertrag nicht vertraglich aneinander gekoppelt sind, weshalb die Genossenschaft den Mietvertrag auch kündigen kann, ohne den Genossenschafter vorweg aus der Genossenschaft auszuschliessen. Dies bedeutet aber auch, dass in diesem Fall der Genossenschafter nicht zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen verpflichtet wird. Umgekehrt ist auch zu klären, ob der Mieter den genossenschaftlichen Mietvertrag kündigen kann, aber trotzdem Genossenschafter bleiben dürfte. Die Fragen sind von der Generalversammlung oder dem Vorstand der Genossenschaft zu entscheiden. Als Folge davon sind dann entsprechende Regelungen sowohl in den Statuten als auch im Mietvertrag festzuhalten.

Mängelrügefrist nach Auszug des Mieters

Es kommt bekanntlich immer wieder vor, dass ein Mieter das Wohnungsabnahmeprotokoll nicht unterzeichnen will und dem Vermieter einfach sämtliche Schlüssel zurückgibt. Im beurteilten Fall geschah dies am 20. August. In einem Schreiben vom 28. August zeigte der Vermieter der Mietpartei verschiedene Mängel auf, für die er sie haftbar machte. Gemäss Art. 267a OR muss der Vermieter bei der Rückgabe der Mieträumlichkeiten den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt er dies, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei einer üblichen Untersuchung nicht erkennbar sind. Unter «sofort» versteht man dabei zwei oder drei Werktage, jedenfalls immer eine sehr kurze Überlegungszeit
von maximal einer Woche. Zudem muss die Vermieterschaft in einer für den Mieter erkennbaren Weise die Mängel auflisten. Das Kantonsgericht Waadt hat in seiner Entscheidung festgehalten, dass diese Mängelrügefrist höchstens zwei oder drei Tage beträgt, bei aussergewöhnlichen Umständen allenfalls auf eine Woche verlängert werden könnte. Im vorliegenden Fall war aber diese Woche überschritten, weshalb die Mängelrüge als verspätet angesehen und der Anspruch der Vermieterschaft aus formellen Gründen abgewiesen werden musste.

Der Entscheid zeigt, dass diesem Umstand grösste Beachtung geschenkt werden sollte, damit die allfällige gerichtliche Durchsetzung einer Forderung nicht bereits zu Beginn scheitert.

Muster:
So sieht eine korrekte Mängelrüge aus

Einschreiben

.....

Mängelrüge Art. 267a OR

Sehr geehrte Damen und Herren

Am (Datum) fand die Rückgabe der Räumlichkeiten an der (Adresse Mietobjekt) statt. In der Beilage finden Sie das erstellte Rückgabeprotokoll. Wir halten fest, dass folgende Schäden nicht durch normale Abnützung der Mietsache entstanden sind: (Schaden, Protokoll, Ziffer, Beteiligung).

Für die genannten Schäden sind Sie haftbar. Die genaue Schlussabrechnung erhalten Sie nach Vorliegen der Handwerkerrechnungen.

Mit bestem Dank für die Kenntnisnahme
und mit freundlichen Grüssen

Unterschrift