Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 3: Entsorgung

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: 22.07.2025

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

MAKEL ODER MANGEL?

Bei einer günstigen Genossenschaftswohnung kann der Mieter nicht den gleichen Standard erwarten wie bei einer teuren Luxuswohnung. Deshalb gilt nicht jeder Fleck oder jede Lärmimmission gleich als rechtlicher Mangel.

Der Mensch hat fünf Sinne. Sehen Sie sich einmal in Ihrer Wohnung um und überprüfen Sie sie mit Hilfe dieser Sinne. Sehen Sie irgendwo einen schwarzen Fleck, vielleicht Schimmel? Hören Sie den Baulärm von der gegenüberliegenden Liegenschaft? Veranstalten die Kinder in der oberen Wohnung gerade ein Autorennen? Frösteln Sie etwas oder schwitzen Sie sogar? Riecht es gut in Ihrer Wohnung? Verbrennt Ihr Essen dauernd, weil die Platte so schnell erhitzt wird? Mit Sicherheit finden Sie etwas, das Sie lieber anders, besser, wohlriechender hätten. Aber ist jeder Makel ein rechtlicher Mangel? Hier besteht grosse Unsicherheit bei Mietern und Genossenschaften. Nach meiner Erfahrung sind Genossenschaften oft grosszügig in der Mängelbeseitigung. Doch wie ist vorzugehen, wenn sogar sie die Beschwerde des Mieters nicht als Mangel qualifizieren?

Wichtig ist sicheres Wissen und Auftreten in Bezug auf Mängel an der Mietsache. Wenn kompetent gehandelt wird, lässt sich die Angelegenheit allenfalls einvernehmlich regeln und der Gang an die Schlichtungsbehörde ist nicht notwendig. Falls eine Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde ansteht, lohnt es sich, gut vorbereitet zu sein und in der Verhandlung richtig zu argumentieren. Auch sollte man die Vor- und Nachteile des Urteilsvorschlags kennen, da dieser oft von den Schlichtungsbehörden – manchmal als Druckmittel gegen die Genossenschaft – eingesetzt wird.

Was darf der Mieter erwarten?

Der Vermieter muss die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand erhalten (Art. 256 OR). Wie aber bemisst sich der vorausgesetzte Gebrauch beziehungsweise was darf der Mieter erwarten? Hier ist die vertragliche Vereinbarung heranzuziehen. Die erste Frage im Zusammenhang mit einer Mängelbeurteilung muss immer sein: Weicht der vereinbarte vom tatsächlichen Zustand ab? Um nach Jahren noch zu wissen, was bei Vertragsabschluss vereinbart worden ist, lohnt es sich, anfangs dem Mieter schriftlich mitzuteilen, was er von den gemieteten Räumen erwarten kann. Wenn Sie wissen, dass die Wohnung ringhörig ist, dann teilen Sie dies dem Mieter vor dem Vertragsabschluss mit. Sucht der Mieter für seine tägliche Meditation ruhige Räume, dann ist diese Wohnung allenfalls die falsche Wahl und er wird im Streitfall schlechtere Argumente haben, wenn er die Wohnung trotzdem übernimmt.

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST

Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

Hat man nichts vereinbart, so wird auf die Umstände, den Vertragszweck und auf die allgemeine Verkehrsauffassung abgestellt. Hat der Mieter die Räumlichkeiten besichtigt, so akzeptiert er grundsätzlich die Wohnung so, wie er sie dannzumal vorgefunden hat. Weitere Indizien für den «stillschweigend vereinbarten Zustand» sind Lage oder Alter der Liegenschaft. Bei Genossenschaftswohnungen gibt es aber ein schlagendes Argument, um die Latte tiefzuhaltgen, wann ein Mangel vorliegt: der meist niedrige Mietzins. In Luxuswohnungen kann der Mieter mehr erwarten als in günstigen Genossenschaftswohnungen.

Beweislast beim Mieter

Ein weiteres, sehr wichtiges Argument vor Schlichtungsbehörden ist die Beweislast. Es kommt bei Lärmimmissionen oft vor, dass die Mieter lediglich sagen, es sei oft sehr laut. Vor Gericht reicht das nicht. Die Mieter müssen beweisen, nicht bloss behaupten, dass der Lärm die zulässigen Grenzen überschreitet. Die Schlichtungsbehörde ist verpflichtet, das Beweislastrisiko abzuschätzen. Auch wenn die Mieter ihre Behauptungen vor Schlichtungsbehörden nur glaubhaft machen müssen, sollten sie trotzdem angeben, welche Beweismittel sie im Fall eines Prozesses vorlegen werden. Bezeichnen sie ihre Beweismittel nicht genau, muss die Genossenschaft darauf bestehen, dass dies im Vergleichsvorschlag zu ihren Gunsten gewertet wird. Es kann wie folgt argumentiert werden:

- Die Mieter müssen beweisen, dass ein Mangel vorliegt!
- Haken Sie nach: Wie beurteilt die Schlichtungsbehörde das Beweisrisiko?
- Es handelt sich um eine Genossenschaftswohnung mit einem Mietzins unter dem marktüblichen Niveau. Die Mieter können nicht denselben Standard fordern wie in Luxuswohnungen!
- Der Mieter hat den Mangel selber verursacht!
- Mängel im Bereich des «kleinen Unterhalts» muss der Mieter selber beseitigen!

Der Urteilsvorschlag

Kommt es nicht zum Vergleich, hat die Schlichtungsbehörde die Möglichkeit, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten. Wenn Sie aufgrund der Ausführungen der Schlichtungsbehörde erkennen, dass der Urteilsvorschlag zuungunsten der Genossenschaft lauten wird, gilt es aufzupassen. Ein solcher Urteilsvorschlag führt unter Umständen dazu, dass Sie Klage einleiten müssen, wenn Sie den Vorschlag ablehnen (Art. 210 und Art. 211 ZPO). In einem solchen Fall werden Sie aus der Beklagtenrolle in die unangenehmere Klägerrolle gedrängt. In einem solchen Fall rate ich zu folgender Argumentation:

1. Ein Urteilsvorschlag kann nur bis zu einem Streitwert von 5000 Franken un-

terbreitet werden. Behaupten Sie deshalb, der Streitwert liege über diesem Betrag. Vielleicht verfügen Sie über eine entsprechende Offerte. Was bringt's? Die Schlichtungsbehörde kann nur eine Klagebewilligung ausstellen. Die Mieter müssen ans Mietgericht gelangen und einen Vorschuss für die Prozesskosten leisten.

2. Sie verlangen von der Schlichtungsbehörde einen begründeten Urteilsvorschlag. Falls die Schlichtungsbehörde diesen Wunsch verweigert und einen unbegründeten Vorschlag erlassen möchte, dann verlangen Sie eine mündliche Begründung unter Hinweis auf das Ihnen zustehende rechtliche Gehör. Vielleicht sollten Sie die Begründung sogar mitschreiben. Was bringt's? Die Schlichtungsbehörde muss rechtliche, nicht pragmatische Argumente vortragen. Dies im Wissen, dass die Ausführungen dokumentiert werden.
3. Versuchen Sie, den Vergleichsvorschlag noch etwas zu Ihren Gunsten zu biegen.

IN KÜRZE

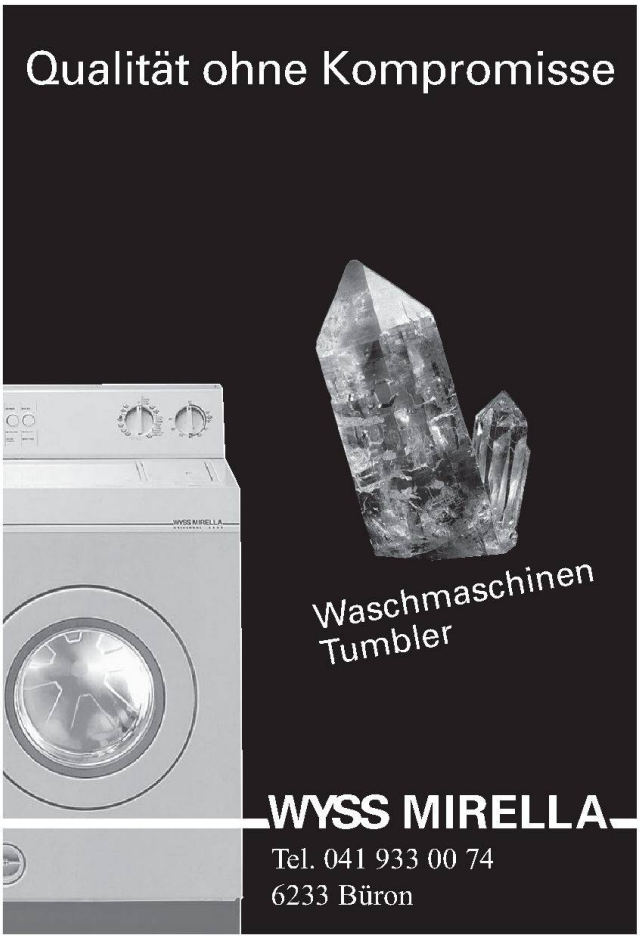
Neues Rechnungslegungsrecht

Am 1. Januar 2013 ist das neue Rechnungslegungsrecht in Kraft getreten. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem geltenden Recht betreffen die Differenzierung der Unternehmen nach Grösse statt nach Rechtsform und die Stärkung der Minderheitenrechte. Die neuen Bestimmungen müssen spätestens im Geschäftsjahr 2015 angewendet werden. Für Genossenschaften bleibt weiterhin – je nach Grösse und Vorschriften des BWO – die Möglichkeit des Verzichts auf eine Revisionsstelle. Planen Genossenschaften eine Statutenrevision, so empfiehlt es sich, die neuen Vorschriften des Rechnungslegungsrechts in die Statuten aufzunehmen. Heute wird in einigen Statuten betreffend die Jahresrechnung auf die Artikel 662–670 OR verwiesen. Diese Artikel wurden aufgehoben. Der Verweis ist nun auf die Artikel 957 ff. OR zu machen. Haben Sie in Ihren Statuten eine detaillierte Auflistung, was im Anhang der Bilanz aufzunehmen ist? Diese Vorschrift entspricht nicht mehr dem geltenden Recht. Eine ersatzlose Streichung dieses Abschnitts ist möglich und zu empfehlen.

Zürich: Formularpflicht wieder eingeführt

Am 25. November 2012 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Kanton Zürich die Initiative «Transparente Mieten» des Mieterverbands Zürich angenommen. Damit wird die Formularpflicht wieder eingeführt, die bereits von 1994 bis 2003 bestand. Konkret muss bei Neuvermietungen die Höhe der Vormiete automatisch offengelegt werden. Diese Neuerung betrifft alle Genossenschaften im Kanton Zürich, deren Wohnungen nicht staatlich gefördert wurden und deren Mietzinse nicht durch eine Behörde kontrolliert werden. Die Formularpflicht beginnt voraussichtlich im November 2013.

ANZEIGEN



zivag
kompetent. sozial. nachhaltig.

Professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien

Wir betreuen mit 27 Mitarbeitenden über 8000 Mietobjekte in der ganzen Schweiz mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. Langjährige Erfahrung und grosses Know-how in der gesamtheitlichen Bewirtschaftung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit Organisationen sind unsere Stärken.

Unser Hauptsitz in Bern, die Niederlassung in Zürich und die Filiale in Lausanne garantieren eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir freuen uns, Ihnen speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch