Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 9

PDF erstellt am: **11.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Fax 01 362 69 71
Telefonische Auskünfte: 01-362 42 40
Mo 09–11 Uhr
Di 08–10 Uhr
Do 14–16 Uhr

Der 1. Oktober naht

Weil der 1. Oktober in vielen Gemeinden Umzugstermin ist, herrscht Ende September, Anfang Oktober bei den Verwalterinnen und Verwaltern Hochbetrieb. Ein Formular, das für jede neu zu vermietende Wohnung durch ihre Hände geht, ist das Wohnungsabnahmeprotokoll. Interessant ist, dass es vom Gesetz nicht erwähnt wird, aus der Praxis aber nicht wegzudenken ist.

Rechtliche Bedeutung des Wohnungsabnahmeprotokolls

Für die Genossenschaft ist es in doppelter Hinsicht wichtig:

- Das vom einziehenden Mieter bzw. der einziehenden Mieterin unterzeichnete Einzugsprotokoll ist zusammen mit dem Abnahmeprotokoll ein Beweismittel für von diesen verursachte Schäden. Denn die Mietrechtsrevision hat die früher geltende Vermutung, dass der Mieter bzw. die Mieterin die Wohnung in mängelfreiem Zustand übernommen hat, abgeschafft. Will die Genossenschaft bei Beendigung eines Mietverhältnisses von einem Mieter oder einer Mieterin Schadenersatz für verursachte Schäden verlangen, muss sie unter anderem diesen Schaden beweisen. Dies bedeutet, dass sie darlegen können muss, dass der Schaden bei Mietantritt nicht vorhanden war. Und dieser Beweis wird eben am besten durch Vorlegen des Einzugsprotokolles erbracht.
- Das Wohnungsabnahmeprotokoll ist aber auch eine sog. Mängelrüge. Der Vermieter muss nach Art. 267a Abs. 1 OR bei der Rückgabe der Wohnung deren Mängel prüfen und, sind solche vorhanden, sie sofort dem Mieter bzw. der Mieterin melden. Wird ein Abnahmeprotokoll verfasst und vom ausziehenden Mieter unterzeichnet, ist diese Mängelrüge rechtzeitig erfolgt. Weigert sich der Mieter oder die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen, muss es, um sich in einem allfälligen Prozess keine Chancen zu vergeben, an seine oder ihre neue Adresse eingeschrieben zugestellt werden. Damit kann die Genossenschaft beweisen, dass sie das, was aus ihrer Sicht Mängel sind, gerügt hat. Ob die Mängel wirklich vorhanden sind, kann mit einem solchen Protokoll aber nicht bewiesen werden, und die Genossenschaft tut gut daran, weitere Beweise zu sammeln (Fotos, Augenschein durch weitere Personen, evtl. amtliche Befundaufnahme).
  Versäumt die Genossenschaft diese Frist, d.h., rügt sie die Mängel nicht sofort – nach der Rechtsprechung innert 2–3 Tagen, maximal sicher höchstens innert einer Woche –, verliert die Genossenschaft ihren Anspruch auf Schadenersatz, ausser wenn es sich um sog. versteckte Mängel handelt, d.h. solche, die man im Rahmen des bei der Wohnungsabnahme üblichen Verfahrens nicht entdeckt; diese müssen aber sofort nach deren Entdeckung gerügt werden, diesmal mit eingeschriebenem Brief an die neue Adresse des Mieters bzw. der Mieterin.

Es liegt somit im eigenen Interesse der Genossenschaft, sorgfältige Abnahme- und Einzugsprotokolle zu erstellen. Dass der neue Mieter bzw. die neue Mieterin bei der Wohnungsabnahme ebenfalls anwesend ist, ist nur dann von Vorteil, wenn die Wohnung für ihn nicht neu hergerichtet wird. Erfolgt hingegen eine Renovation, wird sie beispielsweise neu gestrichen, sollte die Genossenschaft mit dem neuen Mieter ein eigenes Protokoll erstellen, damit der tadellose Zustand darin festgehalten wird.

Bedeutung der Entschädigungsvereinbarung

Viele Wohnungsabnahmeprotokolle, so auch das des SVW, enthalten gleichzeitig eine Rubrik, in welcher der Betrag festgehalten wird, den der ausziehende Mieter bzw. die ausziehende Mieterin an allfällige Schäden zu bezahlen hat. Der Wert solcher Entschädigungsvereinbarungen muss relativiert werden: Zum einen kann die Vereinbarung wegen sog. Grundlagenirrtums (Art. 24 Ziff. 4 OR) angefochten werden; es wird dann geltend gemacht, er oder sie habe beispielsweise nicht gewusst, dass die Genossenschaft einen Teil des Betrages hätte selber übernehmen müssen, weil der beschädigte Gegenstand bereits teilweise amortisiert gewesen sei. Es muss auch noch darauf hingewiesen werden, dass neuere Lehrmeinungen davon ausgehen, dass auf diesen Formularen der Umstand, dass mit der gleichen Unterschrift sowohl die Richtigkeit der Beschreibung des Zustandes der Wohnung als auch die Höhe der Entschädigungszahlung bestätigt werde, eine Irreführung des Mieters darstelle, die aufgrund von Art. 8 des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) gerügt werden könne. Man kann zwar noch nicht davon sprechen, dass sich die Mehrheit der Autoren so äussert, oder gar, dass entsprechende Gerichtsurteile vorliegen, doch lässt die sorgfältige Baugenossenschaft deshalb vom ausziehenden Mieter bzw. der Mieterin eine separate Entschädigungsvereinbarung unterzeichnen.