Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 1

PDF erstellt am: **01.05.2024**

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
Postfach
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr

Wenn der Hausfrieden schief hängt…

«Die halten sich nie an die Waschküchenordnung!» «Meinen die eigentlich, sie könnten alles vor ihrer Wohnungstüre liegen lassen?» «Die hören noch morgens um zwei so laut Radio, dass man meint, man sei in einer Disco!» «Bei denen hört man nachts Schreie, man könnte meinen, es werde jemand umgebracht!» «Da gehen Leute ein und aus, die niemand kennt!» «Die Polizei war da und hat eine Razzia wegen Drogenhandels gemacht!» Solche und ähnliche Klagen kennen wohl alle Liegenschaftenverwalterinnen und -verwalter der Genossenschaften. Zum Teil wiegen sie leichter, zum Teil sind sie sehr ernst zu nehmen. Was für rechtliche Mittel hat nun die Genossenschaft, in schweren Fällen Mieterinnen und Mieter, die sich nicht an die Spielregeln in einem Mehrfamilienhaus halten, zur Räson oder notfalls aus der Wohnung zu bringen?

Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme

Mieterinnen und Mieter sind nach Art. 257f. Abs. 1 und 2 OR verpflichtet, die Wohnung sorgfältig zu behandeln und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Was aber ist noch erlaubt, und wo fehlt es an dieser Sorgfalt oder Rücksichtnahme? Die Regeln des Zusammenlebens sind einmal in der Hausordnung festgelegt. Wenn also immer nur in der nach Hausordnung zulässigen Zeit und während der erlaubten Dauer Klavier gespielt wird, liegt keine Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme vor. Bei Lärmimmissionen sind auch die kommunalen Polizeivorschriften massgebend. Eine weitere Grenze bilden die guten Sitten und die Regeln des Strafrechts: Drogenhandel in der Genossenschaftswohnung muss nicht toleriert werden. Und last but not least: Die Pflicht zur Rücksichtnahme und Toleranz gilt immer für beide Seiten. Sobald der Verwaltung Klagen zu Ohren kommen, muss sie ein Dossier eröffnen und alle Vorfälle so genau wie möglich dokumentieren. Wichtig ist, dass mit den anderen Mieterinnen und Mietern des Hauses Kontakt aufgenommen wird und Gespräche geführt werden. Empfehlenswert ist, Protokolle von solchen Besprechungen unterzeichnen zu lassen und die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner darauf hinzuweisen, dass sie vielleicht ihre Aussagen einmal vor einem Gericht bestätigen müssen. Chronische Übertreiber schweigen so eher.

Das Gesetz verlangt eine schriftliche Mahnung. Es genügt also nicht, dass die betreffenden Mieter auf die Verwaltung zitiert oder von einer Vorstandsdelegation empfangen werden. In der Mahnung muss der Sachverhalt, der vorgeworfen wird, möglichst umfassend geschildert werden. Zu empfehlen ist, dass dem Mieter angedroht wird, es werde beim nächsten Vorfall die Kündigung ausgesprochen; Gültigkeitsvoraussetzung ist dies aber nicht.

Kündigung wegen Verletzung der Pflichten zu Sorgfalt und Rücksichtsnahme, Art. 257f. Abs. 3 OR

1. Alle Ereignisse peinlich genau protokollieren.
2. Gespräch mit dem betreffenden Mieter und eventuell auch Aussprache mit den Hausbewohnern.
3. Schriftliche Mahnung, d.h. gegen Empfangsbestätigung oder mit eingeschriebener Post.
4. Beim nächsten Vorfall:
   - Ausschluss aus der Genossenschaft durch Vorstandsbeschluss und Mitteilung des Ausschlusses mit eingeschriebenem Brief; wenn beide Ehegatten Mitglieder sind, beide ausschliessen.
   - Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung einer 30tägigen Frist auf Monatsende auf dem Formular, bei Ehegatten mit separater Post an beide, Hinweis auf Art. 257f. Abs. 3 OR.

Beim nächsten Vorfall künden

Beim nächsten Vorfall nach der Mahnung muss die Kündigung ausgesprochen werden. Lässt die Genossenschaft wieder ein paar Wochen verstreichen, muss sie damit rechnen, dass sie das Kündigungsrecht verwirkt hat. Der nächste Vorfall muss im Zusammenhang mit dem gemahnten Sachverhalt stehen, also ein weiteres Mal Lärm nachts um zwei, ein weiteres Mal eine Polizeirazzia usw. Hingegen genügt ein neues Ereignis nicht, das keinen Zusammenhang zum gemahnten hat, beispielsweise der Umstand, dass der Hund des Mieters ein Kind gebissen hat.

Wichtig ist, dass die Situation im Zeitpunkt der Kündigung immer noch untragbar ist, d.h., es darf den Hausbewohnern nicht mehr zugemutet werden, weiter mit diesem Mieter oder dieser Mieterin im Haus zu leben. Hier muss also genau geprüft werden, ob die Schuhe im Hausgang oder die Wäsche, die am Tag nach dem Waschtag noch im Trocknungsraum hängt, wirklich gravierend genug sind. Den Verwaltungen ist zu empfehlen, hier genügend selbstkritisch zu sein.

Ausschluss vor Kündigung

Hat sich die Genossenschaft an dieses Vorgehen gehalten, kann sie den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das Ende jeden Monats kündigen. Da damit zu rechnen ist, dass der Mieter das Kündigungsschreiben auf der Post nicht abholt – dann gilt sie als am letzten Tag der Abholungsfrist zugestellt –, ist zu empfehlen, die Kündigung – selbstverständlich auf dem amtlichen Formular – spätestens am 15. des Vormonats aufzugeben. Bei Ehepaaren ist die Kündigung jedem Ehegatten mit separater Post zuzustellen.

Vorgängig zur Kündigung ist der Mieter aus der Genossenschaft auszuschliessen; die Mitteilung vom Ausschluss ist ebenfalls mit eingeschriebenem Brief zuzustellen; die Gerichte haben bisher akzeptiert, dass der Ausschluss mit der Kündigung, z. T. sogar auf dem Formular, mitgeteilt wurde. Auch für die Anfechtung des Ausschlusses ist eine Rechtsmittelbelehrung beizufügen; sind beide Ehepartner Mitglieder der Genossenschaft, ist zu empfehlen, den Ausschluss jedem separat mitzuteilen.