Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 12

Vereinsnachrichten: SVW

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: 11.12.2025

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

MIETRECHT

Schadenersatzpflicht des Mieters

Für welche Schäden haftet der Mieter?

Regelmässig treffen beim Rechtsdienst des SVW Anfragen ein, welche die Schadenersatzpflicht des Mieters betreffen: Kann zum Beispiel ein Mieter zur Kasse gebeten werden, der offensichtlich mutwillig den 6-jährigen Kühlschrank zerstört hat ? Und wie steht es mit der aufwendigen Putz- und Malaktion, die eine ausziehende Mieterin durch ihre langjährigen und intensiven Rauchergewohnheiten veranlasst hat? Und muss – als drittes Beispiel – die Genossenschaft den Ersatz des 30jährigen Parketts voll übernehmen, obwohl er eigentlich noch in sehr gutem Zustand war und von der Mieterin durch unsorgfältigen Gebrauch überall zerkratzt worden war?

Alle diese Fragen drehen sich um die Schadenersatzpflicht des Mieters. Oft sind Genossenschaftsverwaltungen unsicher, ob und in welchem Mass sie Reparatur und Ersatz von Wohnungs- und Einrichtungsbestandteilen dem Mieter in Rechnung stellen dürfen. Dies ist nicht weiter verwunderlich, denn im Gesetz findet man über die Mieterschadenersatzpflicht herzlich wenig: Nach Art. 257f OR wird der Mieter verpflichtet, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen, und bei einer Verletzung dieser Sorgfaltspflicht ist die Sanktion der Kündigung vorgesehen. Art. 267 OR bestimmt, dass die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben ist, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Doch sagt das Mietrecht nirgends generell, dass der Mieter bei Verletzung seiner Sorgfaltspflicht schadenersatzpflichtig wird. Dies ergibt sich vielmehr bereits aus den allgemeinen Schadenersatzregeln von Art. 97ff. OR .

Sorgfaltspflicht (Art. 257f OR)

Der Mieter verletzt seine Sorgfaltspflicht, wenn er die Wohnung unsachgemäss gebraucht, d.h., wenn er nicht die pflichtgemässe Sorgfalt aufwendet, die der Vermieter von einem korrekten Vertragspartner erwarten darf. Der Inhalt dieser Sorgfaltspflicht ist auch von den gängigen gesellschaftlichen Wertvorstellungen geprägt und also einem ständigen Wandel unterworfen. Jeder Gebrauch einer Sache, und mag er noch so vertragskonform sein, nutzt diese ab. Die Sorgfaltspflicht erstreckt sich daher zuvorderst auf den Grundsatz, der Mieter habe durch seinen Gebrauch die Sache nicht übermässig abzunutzen, damit sie nicht an Substanz einbüsst. Beispiele von klaren Sorgfaltpflichtsverletzungen sind: Die unfachgemässe Installation von Geräten und Einrichtungsgegenständen wie z.B. das Leimen eines Teppichs auf einen Parkettboden, die Befestigung eines Büchergestells mit 40 Dübeln, die Unterlassung der Ungezieferbekämpfung, der unsorgfältige Umgang mit Wasser und Feuer usw. Verletzt der Mieter seine Sorgfaltspflicht oder die Pflicht zur vertragsgemässen Benutzung der Wohnung, wird er schadenersatzpflichtig. Die Sanktion der Kündigung ist im praktischen Vermietungsalltag eher von untergeordneter Bedeutung.

Schadenersatzpflicht

Der Mieter wird nicht nur durch sein eigenes vertragswidriges Verhalten schadenersatzpflichtig, sondern er haftet auch für dasjenige seiner Hausgenossen, Untermieter und Gäste.

Bei grösseren Mängeln sind in erster Linie die Reparaturkosten zu ersetzen. Ist eine Reparatur nicht möglich, weil die Sache oder ein Teil davon irreparabel ist, so sind die Kosten eines Ersatzes vom Mieter zu bezahlen. Allerdings ist hier stets nur der sogenannte Zustandswert zu ersetzen. Dabei handelt es sich um den Neuwert abzüglich den durch die Altersentwertung eingetretenen Minderwert. Der Zustandswert wird im Bereich der Genossenschaftsmiete am besten anhand der Lebensdauertabelle des SVW (Merkblatt Nr. 12) ermittelt. Solche Lebensdauertabellen neigen naturgemäss zu einer an gleichmässigem Verbrauch orientierten Optik, die den Umständen des Einzelfalles keine Rechnung trägt. Nach solchen Tabellen ist zum Beispiel ein solid gemachter 70jähriger Parkettboden in einem Jugendstilhaus wertlos. Tatsächlich trifft dies jedoch oft nicht zu, weil solche Parkette ihren Dienst sowohl in ästhetischer wie auch in funktioneller Hinsicht weit über ihre durchschnittliche Lebensdauer hinaus erfüllen können. In solchen und ähnlichen Fällen wird man deshalb nicht darum herumkommen, den subjektiven Wert durch eine spezielle Abklärung (Expertise) festzulegen. Die Lebensdauertabellen sind somit nicht als «heilige Kühe», sondern als wegleitende Richtlinien zu betrachten. Entgegen einer verbreiteten Meinung schuldet der Mieter auch dann nur den Zustandswert, wenn er die Sache vorsätzlich zerstört hat.

Spezialfälle

Liegen lediglich Bagatellschäden vor (z.B. kleine Kratzer im Lavabo, vereinzelte Flecken im Spannteppich), deren Behebung unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würde, so schuldet der Mieter bloss den Minderwert.

Verursacht eine Reparatur so hohe Kosten, dass sie in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung stehen oder diese sogar übersteigen, so hat der Mieter die Kosten der Neuanschaffung (unter Berücksichtigung der Altersentwertung) zu übernehmen.

KALEIDOSKOP

Jubiläumsfeiern

Zwei bedeutende Baugenossenschaften feierten im Oktober das 50jährige Bestehen. Die Baugenossenschaft Schönheim mit Siedlungen in total 17 zürcherischen Gemeinden lud nach Dietikon ein, wo in der Stadthalle Stadtpräsident M. Notter, Genossenschaftspräsident M. Schweizer und Ehrenpräsident M. Stüssi die Gästeschar willkommen hiessen.

Im Zelt des Zirkus Gasser Olympia, aufgeschlagen auf dem Guisanplatz in Bern, feierte die Familien-Baugenossenschaft Bern. Das Jubiläum der grössten Berner Baugenossenschaft hatte eine grosse Zahl Gäste angezogen, darunter viel Prominenz aus Politik und Wirtschaft. Stadtpräsident Klaus Baumgartner, BWO-Direktor Peter Gurtner und «Fambau»-Präsident Paul O. Fraefel leiteten über zur Vorstellung des Zirkus, die von einem Nachtessen begleitet wurde.

Zertifikat für Geschäftsführer von Baugenossenschaften

Zum Abschluss des ersten dreitägigen SVW-Kurses «Führungsausbildung für Geschäftsführer/innen von Wohnbaugenossenschaften» erhielten im November 16 Geschäftsführer von Baugenossenschafen die Kursbestätigung für das Modul 1, Grundlagen für die Führung einer Genossenschaft.

Kontrollstelle der Baugenossenschaft

Am kommenden 30. Januar haben Mitglieder von Vorständen und Kontrollstellen sowie weitere Finanzverantwortliche die Möglichkeit, mehr über die Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstelle zu erfahren. Der eintägige Kurs behandelt u.a. die Kompetenzbereiche der Genossenschaftsorgane, die Anforderungen an die Buchführung sowie den Ablauf und Umfang einer Prüfung durch die Kontrollstelle. Kursort ist Zürich. Nähere Informationen und Anmeldeformulare sind auf der Geschäftsstelle zu beziehen.

Stefan Blum mit Anwaltspraxis

Der juristische Adjunkt des SVW, lic. iur. Stefan Blum, hat in Zürich eine eigene Anwaltspraxis eröffnet. Er wird aber weiterhin zu 60 % beim SVW tätig sein.

SEKTION ZÜRICH

Wohnbauförderungsgesetz

Anfang Oktober hat eine Delegation des Vorstands der Sektion Zürich das Kantonale Amt für Wohnbauförderung kontaktiert. Es wurde über problematische Vorschriften in der Verordnung zum Wohnbauförderungsgesetz diskutiert, wie z.B. die geänderten Sanierungsvorschriften (hohe Mindestkosten) und Vermietungsvorschriften insbesondere bei 3-Zimmer-Wohnungen, welche als Familienwohnungen gelten. Der Kanton zahlt 10% an grössere Sanierungen, wobei eine Etappierung auf 5 Jahre möglich ist. Was die Vermietung der 3-Zimmer-Wohnungen anbelangt, stellen wir fest, dass der Geltungsbereich des Wohnbauförderungsgesetzes den heutigen Bedürfnissen angepasst werden sollte. Einkommensschwache Personen jeden Alters und zivilstandsunabhängig müssen berücksichtigt werden können. Die Mindestbelegung für bestimmte Wohnungstypen müsste weiterhin deklariert werden.

ZKB

Es fand eine Aussprache statt zwischen der ZKB und Mitgliedern des Vorstands über «Bedingungen für Genossenschaften bei Hypothekargeschäften». Die Bank ist grundsätzlich an Geschäften mit Genossenschaften interessiert und gerne für Beratungen bereit. Speziell günstige Bedingungen für Genossenschaften konnten nicht ausgehandelt werden. Es empfiehlt sich, zuerst das Gespräch mit einer ZKB-Filiale aufzunehmen, wo auch individuelle Lösungen ausgearbeitet werden können.

KURZ NOTIERT

Ende Feuer für Wohneigentumsförderung

Die im Rahmen des WEG-Gesetzes für 1995 reservierten Kredite der Eigentumsförderung sind bereits Ende September aufgebraucht worden. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird deshalb erst im Januar 1996, wenn wieder ein Kredit zur Verfügung steht, neue Geschäfte verfügen. Als Alternative für alle Fälle, da keine Zusatzverbilligung in Frage kommt, bieten sich die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften an. Auskunft darüber erteilt die Geschäftsstelle des SVW.

Jubiläen

1995 feierten folgende Genossenschaften und Sektionen ein Jubiläum:

Familien-Baugenossenschaft Bern, 50 Jahre
Siedlungs- und Baugenossenschaft Heimeli, Zürich, 50 Jahre
Wohnbaugenossenschaft Talgut, Winterthur, 50 Jahre
Baugenossenschaft Schönheim, Zürich 50 Jahre
Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich 50 Jahre
Baugenossenschaft Thalegg, Zürich 50 Jahre
EWO Gemeinnützige Baugenossenschaft Einfaches Wohnen, Biel, 50 Jahre
Baugenossenschaft Heimet, Adliswil 50 Jahre
Société Coopérative d'Habitation Lausanne, 75 Jahre
Sektion Ostschweiz, 75 Jahre
Sektion Bern, 75 Jahre

Sollte die Liste nicht vollständig sein, so bitten wir um Entschuldigung. Wir werden aber gerne einen Nachtrag machen, sofern Sie uns eine entsprechende Notiz zukommen lassen.

Die Wohnbauförderung im Kanton Zürich, basierend auf dem Gesetz von 1989, ist zu einer Erfolgsgeschichte geworden. So sehr, dass die Gelder, die bis Ende 1996 hätten ausreichen sollen, bereits jetzt ausgeschöpft sind. Zusätzliche Mittel sind nicht in Sicht, ein neuer Rahmenkredit für 1997–1999 ist noch nicht gesichert. Die Staatsfinanzen sind so sehr aus dem Lot geraten, dass an allen Ecken und Enden nach Sparmöglichkeiten gesucht wird, so auch beim sozialen Wohnungsbau.

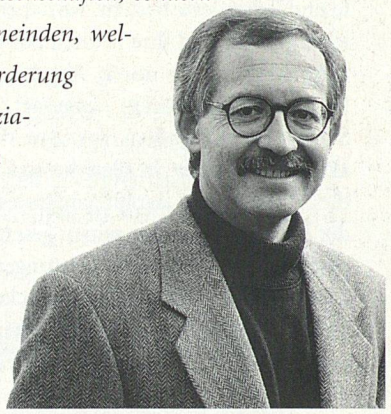
Es wird argumentiert, dass Land-, Kapital- und Baukosten gegenüber den frühen neunziger Jahren stark gesunken seien, dass Wohnungen wieder zu zahlbaren Bedingungen produziert werden können. Dabei wird allerdings übersehen, dass neuerstellte Wohnungen auch heute für weite Kreise unerschwinglich geblieben sind. Wer nicht das Glück hat, eine billige Altwohnung zu finden, wird noch immer einen zu grossen Teil seines Einkommens für sein Heim hinblättern müssen. Auch der Leerwohnungsbestand – im Kanton Zürich unter einem Prozent – wird gegen die Wohnbauförderung herangezogen. Leer stehen zu teure und qualitativ ungenügende Wohnungen an schlechter Lage. Vorbei sind glücklicherweise die Zeiten, in denen auch das mieseste Produkt dankbare Abnehmer fand. Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus stehen nirgendwo leer, nach diesen besteht gerade in Zeiten sinkender Einkommen und unsicherer Arbeitsplätze ein grosser Nachfrageüberhang.

Eine Überprüfung der Wohnbauförderung im Sinne einer verbesserten Ausrichtung auf sozial Schwache wäre im Kanton Zürich sicher nicht falsch. Die Wohnbauförderung darf jedoch nicht aus opportunistischen Überlegungen zum Auslaufmodell werden. Die Zeiten grösster Wohnungsnot liegen kaum drei Jahre zurück, und wer garantiert uns, dass es im Jahr 2000 nicht wieder so ist wie in den frühen Neunzigern?

Ein brüsker Stopp der Staatshilfe wird auch den langen Planungszeiten nicht gerecht. Wohnbauförderung ist in Zürich, wie in den meisten Kantonen, zuerst eine kommunale Angelegenheit: Der Kanton zahlt, wenn die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt. Vor nicht allzu langer Zeit hatte der Kanton die Kommunen aufgefordert, im sozialen Wohnungsbau tätig zu werden. Viele Gemeinden sind dieser Aufforderung gefolgt und haben Land, meist im Baurecht, für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereitgestellt. Auf der Landschaft, wo das Genossenschaftswesen noch wenig ausgebaut ist, wurden neue Genossenschaften gegründet, welche sich oft in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden an die Planung machten. Beschlüsse von Gemeindeversammlungen oder an der Urne bedeuteten das endgültige Startsignal, weil mit der kommunalen Zustimmung die schwierigste Klippe überwunden schien. Es wurden nun im guten Glauben Investitionen getätigt, nicht zuletzt, weil für ein kantonales Gesuch ein baureifes Projekt mit einem detaillierten Kostenvoranschlag vorliegen muss. Dies konnte leicht in die Hunderttausende gehen. Und nun erhalten die Genossenschaften auf ihr Gesuch hin den Bescheid, dass das Geld ausgegangen sei. Die Gefahr ist nicht von der Hand zu weisen, dass beim Ausbleiben der Staatsgelder vor allem junge Genossenschaften mit noch wenig eigenen Reserven in ernsthafte Schwierigkeiten geraten könnten, dass viele Projekte sistiert oder gar aufgegeben werden müssten.

Die öffentliche Wohnbauförderung darf nicht zum Auslaufmodell werden

So darf sich der Kanton nicht aus seiner Verantwortung stehlen. Dies wäre ein Verstoss gegen Treu und Glauben – nicht nur gegenüber den Genossenschaften, sondern auch gegenüber den Gemeinden, welche die staatliche Aufforderung zum Engagement im sozialen Wohnungsbau zum Nennwert genommen haben.



Jean-Pierre Kuster