Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 7-8

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: 07.01.2026

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

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01-362 42 40
Mo–Di 09–11 Uhr, Do 14–16 Uhr

Renovieren ohne zu prozessieren

Wie geht die Genossenschaft vor, um alle Klippen des Genossenschafts- und des Mietrechts im Zusammenhang mit Renovationen sicher zu umschiffen?

Genossenschaftsrechtliche Erfordernisse

Die Planung der Renovation obliegt in erster Linie dem Vorstand. In vielen Genossenschaften hat er diese Aufgabe an eine Baukommissionen delegiert. Wichtig ist, dass die Projekte frühzeitig in den Koloniekommissionen und an Mieterversammlungen diskutiert und so die Meinungen und Bedürfnisse der Mitglieder abgeklärt werden. Ob die Generalversammlung über Bauvorhaben zu befinden hat, richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Es gibt Genossenschaften, in denen die Generalversammlung die Kompetenz hat, über alle Renovationen zu befinden oder nur über solche, die eine bestimmte Bausumme überschreiten. In anderen Genossenschaften liegt die Entscheidung darüber ganz beim Vorstand.

Mietrechtliche Erfordernisse

Das Obligationenrecht bestimmt, dass Mieter und Mieterinnen Renovationsarbeiten dulden müssen, aber nur wenn solche für sie zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist (Art. 260 Abs. 1 OR). Beide Voraussetzungen sind näher zu präzisieren.

Das Gesetz führt nicht aus, welche Umbauarbeiten zumutbar sind. Die Praxis hat dazu verschiedene Kriterien entwickelt. Renovationsarbeiten sind desto eher zuzumuten, je länger beispielsweise ein Mieter schon in der Wohnung wohnt, aber auch je höher der Anteil an dringenden Unterhaltsarbeiten an den vorgesehenen Arbeiten und je kürzer die Dauer des Umbaus ist. Je nützlicher die vorgesehenen Änderungen für den Mieter sind und je kleiner die daraus resultierende Mietzinserhöhung, desto eher muss der Mieter/die Mieterin sie akzeptieren. Wird durch die Arbeiten die Mietfläche dauernd verkleinert, sinkt die Zumutbarkeit.

Ist das Mietverhältnis gekündigt, kann der Vermieter die Renovation – mindestens nicht die Renovation der betreffenden Wohnung – erst nach Ablauf der Kündigungsfrist und nach herrschender Lehre einer allenfalls erfolgten Erstreckung durchführen. Dies selbst dann, wenn der Mieter erst nach der Ankündigung der Renovation gekündigt hat. Der Mieter hat hier ein Veto, denn er soll nicht Unannehmlichkeiten tragen müssen, deren Nutzen er nicht mehr geniessen wird. Ob auch derjenige Mieter dieses Vetorecht ausüben kann, der in der Generalversammlung der Renovation zugestimmt hat, bezweifle ich; m.E. ist ein solches Verhalten rechtsmissbräuchlich. Es gibt jedoch zu dieser Frage weder Lehrmeinungen noch Rechtsprechung. Einem Mieter, der sich gegen die Renovation wehrt, zu kündigen, bringt die Genossenschaft in Schwierigkeiten: Der Mieter kann nämlich die Kündigung als missbräuchlich anfechten (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR) und geniesst dann während dreier Jahre den Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR). Die Renovation ist während dieser Zeit blockiert.

Die Genossenschaft muss die Renovation somit frühzeitig ankündigen, auch wenn der Vorstand für die entsprechenden Beschlüsse alleine zuständig ist. Den Mieterinnen und Mietern muss nämlich genügend Zeit eingeräumt werden, sich zu entscheiden, ob die Renovation zumutbar ist und sie sie dulden oder den Mietvertrag kündigen wollen.

Ausführung der Arbeiten

Bei der Ausführung der Arbeiten muss der Vermieter ebenfalls auf die Interessen von Mieterinnen und Mietern Rücksicht nehmen (Art. 260 Abs. 2 OR). Dies bedeutet, dass insbesondere der Zeitpunkt mit den Betroffenen abzustimmen ist. Können die Arbeiten auch durchgeführt werden, wenn der Mieter abwesend ist, ist auf seine Ferien Rücksicht zu nehmen. Steht einer Mieterin die Niederkunft bevor, kann das Badezimmer nicht in dieser Zeit renoviert werden. Weiter muss die Genossenschaft dafür sorgen, dass lärmige Arbeiten nicht in den Ruhezeiten ausgeführt werden. Allenfalls muss sie den Mietern sogar für die Dauer des Umbaus Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen und die anfallenden Umzugskosten übernehmen. Wichtig ist auch, dass die Genossenschaft darüber wacht, dass die Arbeiten zügig vorangehen.

Je nach Dauer und Umfang der Beeinträchtigung durch die Renovationsarbeiten haben Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion für diese Zeit. Erleiden sie Schaden, muss die Genossenschaft Schadenersatz zahlen (Art. 260 Abs. 2 OR). Für Streitigkeiten über die Zulässigkeit einer Renovation und die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter sind die Schlichtungsstellen und anschliessend allenfalls die Mietgerichte zuständig.

Da bei solchen Renovationen auch wertvermehrende Investitionen vorgenommen werden, resultiert in der Regel eine Mietzinserhöhung. Im freitragenden Wohnungsbau darf diese erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig (Art. 14 Abs. 3 VMWG). Für subventionierte Wohnungen muss der neue Mietzins von der Subventionsbehörde bewilligt werden.