

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

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



Autor des folgenden Beitrags  
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bueheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
salome.zimmermann@svw.ch

## Rückgabe der Wohnung

**Für eine reibungslose Beendigung des Mietverhältnisses und eine geordnete Wohnungsübergabe sind diverse Richtlinien zu beachten, damit nachträglich nicht noch Schwierigkeiten entstehen.**

Die Rückgabe der Wohnung fängt nicht erst am vereinbarten Abgabetermin an, sondern beginnt eigentlich schon mit dem Eingang der Wohnungskündigung durch den Mieter. Zu diesem Zeitpunkt sollte nämlich so rasch als möglich mit dem ausziehenden Mieter Kontakt aufgenommen werden. Einerseits ist ihm die Kündigung zu bestätigen und andererseits erhält er sinnvollerweise ein Merkblatt mit den wichtigsten Punkten der Wohnungsabgabe. Gleichzeitig soll eventuell auch bereits ein Übergabetermin vereinbart werden. Vielfach lohnt es sich auch, mit der Mieterschaft vor der Wohnungsrückgabe be-

reits einen ersten Termin zu vereinbaren, damit die Wohnung einmal besichtigt werden kann. So lässt sich feststellen, ob von einer normalen Abnutzung auszugehen ist oder ob grössere Instandstellungsarbeiten notwendig sein werden. Vielleicht zeigt es sich auch, dass die Wohnung infolge von Renovationsarbeiten nicht so gleich wieder vermietet werden kann. Gleichzeitig können bei einem solchen Gespräch der Mieterschaft Checklisten über ihre Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses mitgegeben werden oder aber es können ihnen Adressen von Reinigungsinstituten vermit-

telt werden. In den kommenden Wintermonaten muss auch beachtet werden, dass eine Wohnungsabgabe früh morgens und gegen Abend nicht mehr möglich ist, da ja in den Räumlichkeiten keine Lampen mehr vorhanden sind. Für eine korrekte Wohnungsabgabe ist jedoch genügend Licht Voraussetzung.

**VORBEREITUNG FÜR ERFOLG MASSGEBLICH.** An die eigentliche Wohnungsabnahme hat die Vermieterin verschiedene Unterlagen mitzunehmen, so das Einzugsprotokoll des alten Mieters und selbstverständlich ein neues Protokoll, das für die derzeitige Wohnungsabnahme dient.<sup>1</sup> Im Übrigen gilt: Je besser die Person, die die Wohnung abnimmt, ausgerüstet ist, umso erfolgreicher kann sie ihre Arbeit erledigen. So gehören unseres Erachtens zu jeder Wohnungsabgabe diverse weitere Unterlagen und Hilfsmittel wie Lebensdauertabellen, Notizblöcke, Checklisten, Merkblätter, Fotoapparat, Meter, Schraubenzieher usw.<sup>2</sup>

Allseits bekannt ist, dass das Mietobjekt gereinigt, geräumt und in ordnungsgemäsem Zustand zurückzugeben ist.<sup>3</sup> Zu berücksichtigen sind selbstverständlich die sich aus der vertragsgemässen Benutzung ergebende Abnutzung einerseits sowie der Zustand bei Mietantritt andererseits. Der Mieter haftet nämlich weder für die normale Abnutzung noch für Mängel, die schon vor Mietbeginn bestanden haben. Damit ist auch ersichtlich, dass bei der Wohnungsabnahme zwingend das Antrittsprotokoll mitzunehmen ist, um sich über den ursprünglichen Zustand der Mietsache zu informieren. Dies entspricht auch der Beweislast für die ausserordentlichen Abnutzungen, die bei der Vermieterschaft liegt.<sup>4</sup> Selbstverständlich unzulässig ist es, nachträglich Änderungen am Wohnungsabnahmeprotokoll einzufügen, wie der nachfolgende Sachverhalt zeigt.<sup>5</sup>

**NACHTRÄGLICHE ERGÄNZUNGEN STRAFBAR.** Die Mieter einer Basler Wohngenossenschaft ▶



lagen mit der Verwaltung schon seit Jahren im Streit. Anlässlich der Wohnungsrückgabe verweigern die Mieter die Unterschrift des Wohnungsabnahmeprotokolls an der vorgesehenen Stelle, schreiben aber zwischen zwei Spalten des Protokolls, welche Punkte sie nicht anerkennen und unterzeichnen diese Bemerkungen. Nachdem die Mieter weggegangen sind, geht der Verwalter noch einmal in die Wohnung, überprüft alle Mängel und fügt im Hinblick auf deren Behebung zusätzliche Positionen in das Wohnungsabnahmeprotokoll.

Die Mieterschaft reichte daraufhin Strafanzeige wegen Urkundenfälschung ein. In der Folge bestätigte das Strafgericht Basel-Stadt den Vorwurf der Urkundenfälschung, denn das Wohnungsabnahmeprotokoll stelle ein Dokument von hohem Beweiswert dar. Daran ändert auch nichts, dass es nicht an der vorgesehenen Stelle unterzeichnet war, hatten doch die Mieter mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass sie vom vorliegenden Protokoll Kenntnis genommen hatten. Auch wenn der Verwalter die zusätzlichen Nachträge mit einem anderen Kugelschreiber vorgenommen hatte, sei dadurch eben die Urkunde verfälscht worden, auch wenn diese nicht an der richtigen Stelle unterzeichnet war. Da auch die übrigen Voraussetzungen einer Urkundenfälschung nach Art. 251 des Strafgesetzbuches gegeben

waren, verurteilte das Strafgericht den Verwalter und bestrafte ihn mit einer Busse von 500 Franken. Zugute gehalten wurde dem Wohnungsverwalter, dass er im Eifer des Gefechts gehandelt hatte und ein so genannt leichter Fall der Urkundenfälschung angenommen wurde. Als Fazit muss gelten: Wenn ein Verwalter nachträglich noch Mängel erfassen will, so sind diese auf einem neuen Wohnungsabnahmeprotokoll aufzulisten.

Ergänzend sei zum obigen Beispiel festgehalten, dass ein solches nachträgliches Protokoll vom Vermieter intern zwei bis drei Werktagen und selbstverständlich eingeschrieben dem Mieter als schriftliche Mängelrüge zuzustellen ist. Zudem muss ersichtlich sein, welche Positionen in welchem Umfang zulasten des Mieters gehen. Soweit solche Mängel aber bei der ersten Überprüfung bereits erkennbar gewesen wären, hat die Genossenschaft das Nachsehen, weil sie diese bereits mit dem ursprünglichen Protokoll hätte rügen müssen.<sup>6</sup>

#### **PFLICHTEN DES MIETERS.**

Grundlegend bei der Rückgabe ist weiter, dass die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten fachmännisch ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein müssen. Er kann also nicht erst nach der Feststellung, dass diese Mängel

noch behoben werden müssen, sich auf den Standpunkt stellen, dies bei Gelegenheit einmal zu tun. Nicht vom Vermieter schriftlich bewilligte Änderungen am Mietobjekt gehören nicht zum vertragsgemässen Gebrauch und müssen daher von der Mieterschaft bis zur Rückgabe der Räumlichkeiten ebenfalls rückgängig gemacht werden. Selbstverständlich kann sich der Mieter auch nicht auf den Standpunkt stellen, dass der Vermieter die kleinen Unterhaltsarbeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses übernimmt. Solche Arbeiten hätte der Mieter bereits während des Mietverhältnisses zu erledigen, und diese Verpflichtung besteht selbstverständlich auch bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.

#### **In Kürze**

##### **Neues Anwaltsgesetz im Kanton Zürich**

Alle Kantone müssen ihr Anwaltsgesetz an das neue Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwälte und Anwältinnen anpassen, das am 1. Juli 2002 in Kraft getreten ist. Der SVW hat sich intensiv dafür eingesetzt, dass die bei einer Vermieterorganisation angestellten Rechtsberater auch vor Mietgericht prozessieren dürfen, und zwar nicht nur wie bisher betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung. Der Kantonsrat hat dieser Änderung in seiner Sitzung vom 8. September 2003 zugestimmt, sodass der Rechtsdienst Zürcher Genossenschaften in Prozessen mit einem Streitwert bis 20 000 Franken auch vor Mietgericht vertreten kann.

##### **Abschaffung der Formularpflicht?**

Die von den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen beauftragte Abschaffung des Formulars zur Anfechtung des Anfangsmietzinses ist vom Regierungsrat auf den 1. August 2003 in Kraft gesetzt worden. Das Bundesgericht hat jedoch einer Stimmrechtsbeschwerde des Mieterverbandes die aufschiebende Wirkung zuerkannt. Demnach bleibt die Formularpflicht bis zum Urteil des Bundesgerichtes in Kraft. Über die endgültige Entscheidung werden wir an dieser Stelle wieder berichten.

<sup>1</sup> Vgl. Wohnungsabnahmeprotokoll, Bestell-Nr. 21, zu beziehen beim SVW.

<sup>2</sup> Diese und andere Fragen werden an den jährlich stattfindenden Kursen «Wohnungsabnahme», organisiert vom SVW, ausführlich erläutert (vgl. Weiterbildungsprogramm oder [www.svw.ch/weiterbildung/events](http://www.svw.ch/weiterbildung/events)).

<sup>3</sup> vgl. dazu Art. 267 Abs. 1 OR.

<sup>4</sup> vgl. dazu *wohnen* 11/2001, Fragen rund um die Wohnungsabnahme.

<sup>5</sup> eingereicht von Rechtsanwalt Ludwig Schmid, Basel, mit bestem Dank.

<sup>6</sup> vgl. Art. 267 a Abs. 2 OR.

## Genossenschaften

**20 Jahre Gemeinnützige Mietwohn AG (Gemiwo)**

Am 5. September feierte die gemeinnützige Mietwohn AG (Gemiwo) in Brugg gemeinsam mit über hundert Gästen ihr 20-Jahr-Jubiläum. Verwaltungsratspräsident Daniel Kolb wie auch Geschäftsleiter Dieter Hauser betonten, dass die ursprüngliche Gründungs-idee, preiswerte, qualitativ anspruchsvolle und preisgünstige Wohnungen zu erstellen und zudem der Mieterschaft ein grosses Mitspracherecht einzuräumen, heute genau so aktuell sei wie damals. Heute besitzt die Gemiwo 77 Objekte vorwiegend im Kanton Aargau. Die MieterInnen müssen sich, anders als bei einer Genossenschaft, nicht an der AG beteiligen. Die Idee der Selbstverwaltung

habe sich bewährt, so Dieter Hauser. In keiner Gemiwo-Liegenschaft sei es bisher nötig gewesen, eine Hauswartung einzusetzen. – Zum Abschluss des festlichen Anlasses begeisterten «Bruno und die Salzkartoffeln», eine junge, sechsköpfige Formation aus Olten, mit Funk, Blues und Jazz die zahlreichen Gäste, und ganz im Sinne der Gemeinnützigkeit konnte das Frauenhaus Aargau von der Gemiwo einen grosszügigen Check entgegennehmen. (uh)

**Rotach baut wieder**

Die Baugenossenschaft Rotach, Zürich, erstellt nach dreissig Jahren erstmals wieder einen Neubau: die Wohnüberbauung Paul-Clairmont-Strasse. Auf einem von der Stadt Zürich im Baurecht abgetretenen Grundstück unterhalb des Stadtspitals Triemli sollen 49 grosse Wohnungen mit 4 ½ bis 6 ½ Zimmern entstehen. Am 4. September konnte der Genossenschaftspräsident Felix Zimmermann zusammen mit ArchitektInnen und StadtvertreterInnen zum Spatenstich ansetzen. (bb)

Baubeginn an der Paul-Clairmont-Strasse in Zürich-Wiedikon.



## Diverses

**Zusammenschluss der Schwamendinger Baugenossenschaft gegen Südanflug**

Acht Wohnbaugenossenschaften haben gemeinsam Beschwerde erhoben gegen die vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) bewilligten Südanflüge, die bereits Ende Oktober drohen. Die betroffenen Genossenschaften besitzen Tausende von Wohnungen in der vorgesehenen Anflugschneise, das heisst in Schwamendingen, Opfikon, Wallisellen, Dübendorf, Maur und Egg. Die besonders stark betroffenen Schwamendinger Baugenossenschaften haben sich ausserdem zusammengeschlossen, um in der Flughafenpolitik künftig Kräfte zu bündeln.

Schwamendingen wird schon heute durch Immissionen von Autobahnen und Flugverkehr stark belastet. Dank spannender Aufwertungsmassnahmen und attraktiver neuer Wohnbauten gerade von Genossenschaften befindet es sich trotzdem auf dem Weg zum

begehrten und gut durchmischten Wohnort. Damit diese positive Entwicklung weitergeht, stellt das «Netz Südanflüge» der Schwamendinger Genossenschaften in Bezug auf die Flughafenpolitik die folgenden Forderungen:

- Keine neuen Flugrouten über Zürich Nord
- Maximal 250 000 Starts und Landungen pro Jahr
- Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr
- Einhaltung der Luftreinhalteverordnung.

Der Bevölkerung von Zürich Nord sei nicht mit Entschädigungen gedient, sondern mit verlässlichen Leitplanken für den Flugverkehr.

(Sektion Zürich, uh)

**Ja zur zinsgünstigen Restfinanzierung für Wohnbaugenossenschaften**

Die Zürcher haben an der städtischen Volksabstimmung vom 7. September mit grosser Mehrheit zugestimmt, dass Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch künftig ihre zweite Hypothek in Form von zinsgünstigen Darlehen aus der Stadtzürcher Pensionskasse erhalten können. Dies kommt am Schluss den Versicherten zugute und entlastet die Stadt bei den Sozialausgaben. Zinsgünstige Darlehen im Sinne von Zweithypothenken aus Mitteln der städtischen Pensionskasse werden gemeinnützigen Bauträgern schon seit langer Zeit gewährt. Wer von den Darlehen profitiert, muss sich verpflichten, die städtischen Vorschriften zur Wohnbauförderung einzuhalten. Weil es sich bei den gemeinnützigen Bauträgern um solide Schuldner handelt, war damit noch nie ein Risiko verbunden. (Sektion Zürich, uh)