

Versammlung SUGUS Mieter*innen

29. September
2025

Themen

1. Fragen von Sugus Bewohner*innen
2. Prozesse: Wie weiter?
3. Offene Fragerunde

Ablauf heutige Veranstaltung

Welche Fragen werden heute beantwortet?

- Fragen, welche in Rahmen einer Rechtsberatung beim MVZH beantwortet werden könnten, werden im Rahmen der heutigen Veranstaltung behandelt
- Beispiele: Fragen zu Airbnb, Schliesssystem, Kameras, Hauswartung, Vorgehen bei Mängeln & Schäden
- Allgemeine Informationen zum Verfahrensablauf
- Informationen zu weiterem Vorgehen mit Anwältinnen und Rechtsschutzversicherung

Welche Fragen sind *nicht* Thema der heutigen Veranstaltung?

- Individuelle Entscheide, ob Vergleiche abgeschlossen werden sollen
- Einschätzungen zu Prozesskosten und -risiken vor Mietgericht

1. Fragen von Sugus Bewohner*innen

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

- Es gibt erste Erfahrungen, dass Unterhaltsarbeiten (Austausch oder Reparatur von defekten Geräten, weitergehende Arbeiten) nur zögerlich behandelt werden und dass es lange dauert, bis Reaktionen und Aktionen auf Anfragen erfolgen.
- Zudem Befürchtung, dass Arbeiten nicht professionell ausgeführt werden.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Ihre Rechte als Mieter*innen:

- Mängel, die Mieter*innen nicht selber verschuldet haben, müssen von der Vermieterschaft behoben werden
- Wenn Mail oder Anruf an Vermieterschaft nicht reicht, eingeschriebenen Brief an Vermieterschaft. Darin Frist, bis wann sich Vermieterschaft melden bzw. Mangel beseitigen soll (ca. 14 Tage). Bei dringenden Fällen (z.B. Ausfall der Heizung) kürzere Frist setzen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Ihre Rechte als Mieter*innen:

Reagiert die Vermieterschaft nicht in der angesetzten Frist oder weist sie die Verantwortlichkeit an die Mieterschaft zurück, lohnt sich eine genaue Prüfung. Unter Umständen ist ein Nachhaken oder der Gang an die Schlichtungsbehörde sinnvoll. Lassen Sie sich vorgängig für das genaue Vorgehen durch den MV beraten.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Ihre Rechte als Mieter*innen:

- Für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, die durch normale Abnutzung entstanden sind, muss die Vermieterschaft aufkommen
- Als Mieterschaft müssen Sie die Kosten nur übernehmen, wenn Ihnen etwa ein Missgeschick passiert ist. Ist die Lebensdauer des kaputten Gegenstandes/Bauteils ganz oder teilweise abgelaufen, muss die Vermieterschaft die Kosten ganz oder anteilmässig tragen.
- Die Lebensdauer respektive Amortisationszeiten von Bauteilen oder Einrichtungsgegenständen können Sie anhand der Lebensdauertabelle ermitteln. In Streitfällen stellen Schlichtungsbehörden und Gerichte darauf ab.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Ihre Rechte als Mieter*innen:

Kleinere Reparaturen, die die Mieterschaft selber ohne eine Fachperson beheben kann, gehören zum so genannten kleinen Unterhalt. Die Kosten (bis ca. 150 Franken) muss die Mieterschaft bezahlen. Einen undichten Duschschlauch oder ein zerbrochenes Zahnpflegesetzer müssen Sie als Mieterschaft also auf eigene Kosten ersetzen.

Ihre Pflichten als Mieter*innen:

Sie müssen nachweisen, dass der Mangel gerügt wurde (inkl. Frist) und Sie müssen den Mangel nachweisen (Dokumentation)

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Hinterlegung:

Kommt die Vermieterschaft trotz Meldung der Mängel ihrer Verpflichtung nicht nach, haben Mieter*innen ein Druckmittel: Sie können die Miete bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle amtlich hinterlegen. Der Mietzins gilt dann als bezahlt, die Vermieterschaft erhält ihn aber vorerst nicht.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Hinterlegung:

- Die amtliche Hinterlegung des Mietzinses ist primär dazu da, die Beseitigung von bestehenden Mängeln/Beeinträchtigungen voranzutreiben.
- Geht es ausschliesslich nur um Geld, das man von der Vermieterschaft fordert, bringt das Hinterlegungsverfahren nichts (z.B. Schadenersatz, etc.). Auch bei nicht vermeidbaren Immissionen wegen Umbau, etc., ist die Hinterlegung ungeeignet.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Allgemeine Fragen zur Bewirtschaftung:

Unterhaltsarbeiten/Mängel/mieterseitige Ansprüche

Hinterlegung:

- Auf keinen Fall den Mietzins einfach zurückbehalten oder eigenmächtig reduzieren. Das ist keine rechtsgültige amtliche Hinterlegung: Im Gegenteil, damit riskieren Sie unter Umständen eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug.
- Wenn Sie unsicher sind, ob die Hinterlegung das Richtige ist für Ihre Angelegenheit, lassen Sie sich bei beim MVZH persönlich beraten.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Neue Schliessanlage mit Code

- Grundsätzlich: Neuerungen durch Vermieterschaft am Mietobjekt während gekündigtem Verhältnis nicht erlaubt.
- Stand heute: Alle Schliessanlagen wurden mit Codes ersetzt
- Die Ersetzung einer Schliessanlage durch ein Codesystem ist grundsätzlich möglich, aber es gibt rechtliche und sicherheitstechnische Aspekte, die beachtet werden müssen. Besonders heikel, wenn mehrere Liegenschaften denselben Zugangscode erhalten.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Neue Schliessanlage mit Code

Nachfrage bei professionellen Anbietern von Schliesslösungen hat Folgendes ergeben:

Individuelle Zutrittscodes pro Wohneinheit oder Person:

- Jede*r Mieter*in bekommt eigenen Code.
- Nachvollziehbar, wer wann das Gebäude betritt.
- Bei Auszug oder Missbrauch kann nur dieser eine Code deaktiviert werden – ohne die ganze Anlage zu ändern.

Zeitlich begrenzte Codes (temporäre Zutrittsrechte)

- Für Reinigungskräfte, Handwerker*innen, Lieferdienste, Airbnb Gäste.
- Code funktioniert nur zu bestimmten Zeiten oder Tagen.
- Vorteil: Kein permanenter Zutritt durch externe Personen.

→ Dies ist state of the art gemäss professionellen Anbietern von Schliessanlagen

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Neue Schliessanlage mit Code: Rechtliche Einschätzung MVZH

Änderung Schliessanlage stellt eine unzulässige Änderung der Mietsache dar, aus folgenden Gründen:

- Verschlechterung der Sicherheit: Ein einheitlicher Code für alle Parteien erhöht das Risiko von unbefugtem Zutritt. Mieter*innen haben Anspruch auf angemessene Sicherheit während des gesamten Mietverhältnisses.
- Zugangsänderung ohne Zustimmung: Solche Änderungen bedürfen der Zustimmung der Mieter, insbesondere wenn sie den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen.
- Vertragsänderung durch die Hintertür: Mietverhältnis besteht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unverändert weiter. Änderungen an der Mietsache müssen im Rahmen des Vertrages erfolgen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen

Die Überwachung mit Kameras ist **nur unter sehr engen Voraussetzungen zulässig.**
Es gelten strenge Vorgaben zum Datenschutz und zur Privatsphäre der Mieter*innen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen

Keine Überwachung von privaten Bereichen:

- Keine Überwachung von Wohnungstüren, Balkonen, Briefkästen, Gartenanteilen, Kellerabteilen etc.
- Keine Aufzeichnung, wer wann kommt und geht, sofern es nicht zur Verhinderung konkreter Straftaten dient.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen

Transparenz:

- Es muss klar und gut sichtbar beschildert sein, wo Kameras installiert sind.
- Die betroffenen Personen müssen über die Überwachung und den Umfang informiert werden (Datenschutzrecht).

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen

Keine Speicherung / keine Liveüberwachung ohne Notwendigkeit:

- Wenn Aufnahmen gemacht werden, muss klar sein, wozu und wie lange sie gespeichert werden.
- Aufzeichnungen „auf Vorrat“ ohne konkreten Anlass sind nicht erlaubt.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen: Rechtliche Einschätzung MVZH

Situation Sugus:

- Praktische lückenlose Zutrittskontrolle, permanente Überwachung
 - Potenzielle Persönlichkeitsverletzung nach DSG (Datenschutzgesetz),
 - Verstoss gegen Mietrecht (Art. 257f OR), welches Mieter*innen das Recht auf ungestörte Nutzung zusichert.
 - Verstoss gegen Persönlichkeitsrechte und DSG
- Wenn keine konkreten Vorfälle (z. B. Einbruchserie) nachweisbar sind, ist eine solche Überwachung rechtswidrig – sowohl datenschutzrechtlich als auch mietrechtlich.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Kameras bei den Eingängen: Rechtliche Einschätzung MVZH

Mögliches Vorgehen:

Schriftliches Intervenieren bei Vermieterschaft und Forderung der Offenlegung von folgenden Punkten:

- Zweck der Überwachung / Verhältnismässigkeit
- Ort und Anzahl der Kameras
- Speicherdauer und Zugriff auf Daten
- Rechtsgrundlage (z. B. Sicherheitskonzept nach Vorfällen)
- Aufhebung der Überwachung

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Mangelnde Hauswartung

- Wurde von einigen Sugus-Bewohner*innen thematisiert
- Andere Rückmeldungen, dass es keine Verschlechterung der Hauswartsleistungen gegeben habe.
- Wer der Auffassung ist, dass die Qualität der Hauswartsleistungen einen mietrechtlichen Mangel darstellen, soll sich beim MVZH melden.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Ansprechperson Verwaltung

- Steht im Zusammenhang mit Recht auf Mängelbehebung
- Nach Art. 259a OR (Obligationenrecht) haben Mieter*innen das Recht, Mängel an der Mietsache zu melden und deren Behebung zu verlangen.
- Das setzt voraus, dass Mieter*innen jemanden kontaktieren können.
- Wenn keine Kontaktadresse mitgeteilt wurde, verletzt die Vermieterschaft ihre Informationspflicht.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Ansprechperson Verwaltung

- Informationspflicht der Vermieterschaft
- Vermieterinnen oder deren Vertreterinnen müssen klar und erreichbar sein.
- Art. 8 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) verlangt, dass in Gebäuden mit mehreren Mietparteien eine Auskunft über die Verwaltung oder die verantwortliche Kontaktstelle vorhanden ist – z. B. im Treppenhaus oder am Briefkasten.
- Wenn keine Kontaktdaten für Mängelmeldungen sichtbar sind (Hauswart, Verwaltung, Notfallnummer), ist das nicht zulässig.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Ansprechperson Verwaltung

- Was können Sie tun?
- Schriftlich bei der Eigentümerschaft nachfragen, wer zuständige Kontaktstelle ist, für Mängelmeldungen und insbesondere auch für Notfälle.
- Auf Art. 259a OR und Art. 8 VMWG berufen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Garagenplätze

- Werden von der Miteigentümerschaft gemietet
- Mieten für Garagenplätze wurden bis anhin an Simo bezahlt, welche die Verwaltung machte.
- Anweisung, vorübergehend nicht zu bezahlen. Danach Schreiben von Simo, Mieten für PP können wieder überwiesen werden.
- Miteigentümersammlung hat mit 2/3-Mehrheit die notwendigen Beschlüsse gefasst, dass Mieten für Parkplätze weiterhin an Simo bezahlt werden. Diese Beschlüsse sind gültig, auch wenn RB damit nicht einverstanden ist.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Garagenplätze

- Beschlüsse der Miteigentümerschaft sind gültig.
- Mietzinse für Parkplätze, die dorthin bezahlt wurden, gelten als bezahlt.
- Wenn RB Abmahnungen oder Zahlungsaufforderungen für Parkplätze verschickt: Hinweis, dass diese Beträge an Simo beglichen wurden, wenn möglich mit Zahlungsbeleg.
- RB muss diese Beträge direkt bei der Miteigentümerschaft einfordern, nicht bei den einzelnen Mieter*innen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Airbnb

- Grundsätzlich gilt Airbnb als Untermiete und ist somit legal. Ganz grundsätzlich können sich Sugus Mieter*innen nicht gegen Airbnb Vermietung wehren.
- Fraglich, ob Renditedach eingehalten wird oder ob Airbnb Einnahmen zu überhöhten Renditen führen. Aber: Hier haben bisherige Mieter*innen keinen Rechtsanspruch, Rendite zu überprüfen
- Übliche Nachbarschaftsrechte bei übermässigen Emissionen, unabhängig davon, ob diese durch Airbnb Nutzerinnen oder andere Bewohnerinnen verursacht werden.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Airbnb

Aber: Wenn Wohnungen dauerhaft oder regelmässig über Airbnb vermietet werden, kann das zu erhöhtem Lärm, häufigem Personenwechsel, Sicherheitsbedenken (unbekannte Gäste mit Zugang), Vernachlässigung des Hausfriedens führen – und das kann Rechte der Mieter*innen verletzen, etwa auf:

- Ruhe und Privatsphäre
- vertragsgemässen Gebrauch Mietwohnung
- sichere und stabile Wohnverhältnisse

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Airbnb

Schutz vor Störung des Hausfriedens – Art. 257f OR

- Mieter*innen haben Anspruch auf ein ruhiges und geordnetes Mietverhältnis. Airbnb-Vermietungen in grossem Umfang können den Hausfrieden stören.
 - Art. 257f OR: «Der Mieter hat sich so zu verhalten, dass Mitbewohner nicht gestört werden.»
- Umgekehrt gilt: Auch der Vermieter darf keine störenden Umstände zulassen, die Mieter*innen beeinträchtigen.

Fragen von Sugus Bewohner*innen

Hundehaltung

- Wurde die Hundehaltung schriftlich erlaubt, gilt diese Erlaubnis als Vertragsbestandteil.
- Auch eine stillschweigende Zustimmung (wenn der Hund über längere Zeit geduldet wurde, z. B. mehrere Jahre, ohne Beschwerden) ist rechtlich bindend sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Vermieterschaft Kenntnis hatte.
- Rückzug der Erlaubnis nur mit sachlichem Grund: Eine einmal erteilte Bewilligung kann nur widerrufen werden, wenn ein konkreter, sachlicher Grund vorliegt (Hund stört wiederholt andere Mieter*innen, es kommt zu Beschwerden, Beissvorfällen oder Schäden)
→ Ein allgemeines Verbot ohne individuelle Begründung ist unzulässig bei bereits bestehenden Bewilligungen.

Prozesse: Wie weiter?

- Alle Entscheidvorschläge der Schlichtungsbehörde wurden von Anwalt der Vermieterin abgelehnt
- Nächste Schritte:
 - Schlichtungsbehörde erteilt Klagebewilligung. Dies ist bisher noch nicht geschehen.
 - Vermieterin muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Klagebewilligung Klage beim Mietgericht einreichen. Unklar, ob sie dies macht oder ob Androhung ein Bluff war.
 - Da Klagebewilligung noch nicht erteilt wurde, ist unklar, wann allfällige Mietgerichtsverfahren anhängig gemacht würden.

Prozesse: Wie weiter?

- Bis wann müssen Sie sich definitiv entscheiden, ob Sie Vergleichsvorschlag annehmen wollen?
- Vergleiche können abgeschlossen werden, bis der Gegenanwalt klagt. Danach entstehen allenfalls Kosten. Sicherheitshalber sollte bis zum 15. Oktober 2025 entschieden werden, ob Vergleich oder mögliche Klage abwarten.

Prozesse: Wie weiter?

Kostenfolgen:

Alle, die eine Rechtsschutzversicherung (über den MVZH oder privat) haben, haben keine Kostenfolgen zu befürchten (ausser Selbstbehalt).

Für alle ohne Rechtsschutzversicherung gilt: Die Kostendeckung über Anschluss an das Gruppenmandat des MVZH galt bis zur Stufe Schlichtungsbehörde.

- Die Coop Rechtsschutzversicherung ist – je nach Anzahl betroffene Mietparteien – kulanterweise bereit, Neumitglieder als Altmitglieder zu erfassen, wenn die spätere/n Kündigung/en ausserhalb der Karenzfrist liegt. Dies hat aber zur Folge, dass ein neuer Selbstbehalt anfällt.

Prozesse: Wie weiter?

Anwaltliche Vertretung:

- Der MVZH hat für die Verfahren bis und mit Schlichtungsbehörde drei Anwältinnen mandatiert.
- Für die nächste Instanz werden die Verfahren – je nach Anzahl – bei einer oder maximal zwei Anwältinnen gebündelt.
- Das bedeutet: Es besteht keine Garantie, dass Sie in der nächsten Instanz von derselben Anwältin vertreten werden wie bis anhin.

Offene Fragerunde

Herzlichen Dank