

Die Verwaltung der Liegenschaft

Ein Leitfaden für die Praxis

Von Max Gerber

Geschäftsleiter des Hauseigentümer-Verbandes Zürich

3., vollständig überarbeitete Auflage 1986 (9. Tausend)

A 053743

V E R L A G O R G A N I S A T O R A G Z Ü R I C H

Inhalts- und Vorlagenverzeichnis (V)

Grundlagenbeschaffung zur Verwaltung der Liegenschaft P ^o #"					
— Beschrieb der Liegenschaft	V 1	-9			
— Hilfsblatt zum Beschrieb	" V 2	11			
Die Miete — der Mietvertrag					
Grundsätzliches		13			
Form des Mietvertrages -		13			
Form der Kündigung -	•	13			
Vertragsarten und Mietobjekte		13			
Wirkung von Handänderungen auf Mietverträge		15			
Vormerkung eines Mietvertrages im Grundbuch	;	16			
Der Mietzins		17			
Bestimmung des Mietzinses		17			
Orts- und Quartierüblichkeit		17			
Mietzinsschätzungen		17			
Form der Mietzinserhöhungen		18			
Fristen und Termine		18			
Nebenkosten		19			
Formularzwang für Mietzinserhöhungen und andere Forderungen		19			
Nichtigkeit von Mietzinserhöhungen		20			
— Formularvorlage	V 3	21			
Indexklausel		23			
Landesindex der Konsumentenpreise		23			
Umsatzklausel bei gewerblichen Betrieben		24			
— Musterbeispiel einer Indexklausel	V 4	25			
— Musterbeispiel einer Umsatzklausel	V 5	27			
Mietzinsveränderung zufolge wertvermehrender Aufwendungen		29			
Mietzinserhöhungen bei Kostensteigerungen und Kaufkraftsicherungen		31			
Senkung der Mietzinse z. B. zufolge von Hypothekarzinssenkungen		32			
Herabsetzung des Mietzinses zufolge nichtvertragsgemäsem Gebrauch		32			
Eigenmächtige Mietzinsreduktion durch Mieter		33			
Zuständigkeit des Bundesgerichts bei Mietzinsstreitigkeiten — Auslegung einer Mietzinsklausel		33			
Berechnung der 10tägigen Anzeigefrist für Mietzinserhöhungen		35			
Kapitalrückzahlungen (Amortisationen)		36			
Die Kündigung		37			
Form der Kündigung		37			
Einhaltung der Fristen und Termine		37			
Rechtmässige Zustellung		37			
Erstreckungsfristen		38			
Zuständige kantonale Behörden		40			
Kündigung bei Verletzung vertraglicher Abmachungen		40			
— Musterbrief einer Kündigung	"" V 6	41			
— Musterbrief der 1. Abmahnung	V 7	43			
— Musterbrief der 2. Abmahnung	• V 8	45			
Vorzeitiger Auszug des Mieters		47			
— Vereinbarung über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages	V 9	49			
Hinschied des Mieters		51			
Ehescheidung		51			
Konkurs des Mieters		52			
Sicherstellung und Gegenansprüche		53			
Die Kautions (Mietzinsdepot)		53			
Verweigerung der Mietzinszahlung zufolge Gegenansprüchen		53			
— Vereinbarung einer Kautions	V 10	55			
Untermiete		57			
— Beispiel einer Vereinbarung über					
• Untermiete	V 11	59			
Haustierhaltung		61			
— Beispiel einer Vereinbarung über die Haustierhaltung	V 12	63			
Installationen und Anschaffungen durch den Mieter		65			
— Musterbeispiel Waschautomaten	V 13	67			
— Musterbeispiel Geschirrspüler	V 14	69			
— Musterbeispiel Kühltruhen	V 15	71			
Unterhalt des Mietobjektes		73			
Normale Lebensdauer		73			
Eigenmächtige Mängelbehebung durch den Mieter		74			
Kleinere und grössere Reparaturen zu Lasten des Mieters oder des Vermieters		75			
Veränderungen am Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters		75			
Mustermietverträge und Mietobjekte		77			
Gäste des Mieters		78			
— Wohnungsmietvertrag (Zürcher Mietvertrag 1985)	V 16	79			
— Mietvertrag für Einfamilienhäuser	V 16a	83			
— Notmietvertrag	V 16b	87			
— Mietvertrag für Geschäftsräume	V 17	91			
— Mietvertrag über möblierte Zimmer	V 18	95			
— Mietvertrag für Einstellgaragen	V 19	99			
— Mietvertrag für Autoabstellplatz	V 20	103			
— Mietvertrag für Ferienhäuser und Ferienwohnungen	V 21	105			
Der Hauswart		109			
Aufgabe		109			
Entschädigung		109			
Obligatorische Unfallversicherung		110			
Abrechnungen		110			

Hauswartvertrag (Arbeitsvertrag)	111		
Die Haftung des Hauseigentümers für Schadenhandlungen des Hauswartes	111		
— Abrechnungsformular	V 22	113	
— Hauswartvertrag	V 23	115	
Heizer	119		
Entschädigung für Heizungsbedienung	119		
— Heizervertrag	V 24	121	
Versicherungen	123		
Übergabe beim Liegenschaftskauf	123		
Übernahme oder Kündigung	123		
Haftpflichtversicherung	124		
Wasserschadenversicherung	124		
Glasbruchversicherung	124		
Mieterhaftpflichtversicherung	124		
Gebäudeversicherung	124		
Liegenschaftsbuchhaltung	125		
Notwendigkeit der Buchführung	125		
Aufbau der Buchhaltung	125		
Erläuterungen zu den Buchhaltungshilfsblättern	125		
— Mieter- und Mietzinsinformationsblatt	V 25	127	
— Verzeichnis der Hypotheken	V 26	129	
— Verzeichnis der Versicherungsverträge	V 27	131	
— Mietzinskontrollblatt	V 28	133	
— Einnahmen-Sammelkonto	V 29	135	
— Ausgaben-Sammelkonto	V 30	137	
— Wertvermehrende Aufwendungen	V 31	139	
Ertragsrechnung	141		
— Muster einer Ertragsrechnung	V 32	143	
Steuern	145		
Steuerarten	145		
Bewertungsgrundsätze	145		
Steuerbare Erträge	147		
Abzugsberechtigte Aufwände	147		
Mahnwesen	149		
Mahnungen bei Zahlungsverzug	149		
— Beispiel für 1. Mietzinsmahnung	V 33	151	
— Beispiel für 2. Mietzinsmahnung	V 34	153	
Rechtliches Vorgehen bei Zahlungsverzug	155		
Betreibung	155		
Ausweisung	155		
Retention	156		
— Formularbeispiel für Betreibungsbegehren	V 35	159	
— Formularbeispiel für das Begehren um Aufnahme einer Retentionsurkunde	V 36	161	
— Formularbeispiel für das Begehren um Fortsetzung der Betreibung	V 37	163	
— Betreibungs-/Retentionsbegehren	V 37a	165	
— Verwertungsbegehren	V 37b	167	
Heizkostenabrechnung	169		
"Grundsätze	169		
Umfang — artfremde Kosten	169		
Verteilung der Heizkosten	170		
Heizerlohn	170		
Strom für Pumpe und Brenner	V 70		
Stromverbrauch bei kombinierter Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage	171		
-Abrechnungsmöglichkeiten	171		
Warmwasserpauschate	1,71		
Einbau von Wärmezählern	171		
Verteilung nach Warmwasser-Zapfstellen und Kopfzahl	"«172		
Verteilung der Warmwasserkosten im Verhältnis der Heizkostenanteile	172		
Aufteilung der Heizkosten bei Wohnungswechsel — Zwischenzeitliche Heizkostenabrechnung	173		
Leerwohnungen	174		
Revisionsfristen und Kostenverteilung bei Tanksanierungen	175		
Die angemessene Raumtemperatur	176		
— Musterabrechnung	V 38	177	
Sauna-Ordnung	179		
"Waschküche	181		
Waschküchenordnung — Abrechnung	181		
— Waschküchenordnung	V 39	183	
— Waschküchenstromtabelle	V 40	185	
Wohnungsübergabe — Reparaturen — Wohnungsrückgabe	187		
Wohnungsübergabe	187		
• Gesetzliche und vertragliche Voraussetzungen	187		
Protokoll über die Wohnungsübergabe	187		
Geltendmachung allfälliger Mängel	187		
Renovationen und Reparaturen nach Mietantritt	187		
Instandstellung während der Mietdauer	188		
Rückgabe der Mietsache	188		
Pflicht des Mieters zur ordnungsgemässen Rückgabe	188		
Haftung des Mieters für die Ausführung von Reparaturen	188		
Neutapezierung nach Dispersionsanstrich	189		
Beschädigung bei Haustierhaltung	189		
Telefon- oder Telefonrundspruchanlagen des Mieters, Anschluss an Fernsehanlagen	189		
Verzicht auf Instandstellungspflicht auf Grund einer separaten Entschädigung	190		
Allgemeine Reinigung beim Auszug	190		
Abnahmeprotokoll	190		
Auszug des Mieters ohne Wohnungsübergabe	191		
Fehlende Schlüssel	191		
Schiedsgericht	191		

Inhalt

Schlussabrechnung	191	Anleitung zur Behebung kleinerer Störungen	203
An- und Abmeldung der Mieter	192	- Checkliste	V 43 203
Wohnungsnachweis	192	Garantieansprüche und Mängelrüge	207
— Beispiel eines Übergabeprotokolls	V41 193	Mängelrüge	207
— Formular Schlussabrechnung	V42 195	Verjährung der Garantieansprüche	207
Schlüssel im Besitze des Vermieters	197	Einfriedungen, Pflanzen, überragende Äste und Wurzeln sowie Entwässerung im Nachbarrecht	209
Recht auf Zutritt zur vermieteten Wohnung	197	Einfriedungen	209
Unterhalt der Liegenschaft	199	Pflanzen, Sträucher und Bäume	209
Grundsätzliches	199	Überragende Äste und Wurzeln	210
Unterhalt aufgrund von Serviceverträgen	199	Wasserablauf und Entwässerung	211
Die Wartung von Gasboilern und Durchlauferhitzern	200	Literaturverzeichnis	213
Sonnenstoren	201	Stichwortregister	215
Pilzschäden, Ungeziefer und Insekten	201		
Abwehr der Feuchtigkeit	202		