

Nachbarn &amp; Hausordnung:

## Die Schuhe vor der Tür, das Velo im Gang

**Der Platz in der Wohnung ist meist begrenzt, und im Treppenhaus befindet sich viel ungenutzte Fläche. Deshalb deponieren viele Mieterinnen und Mieter dort Schuhe, Velos oder Kinderwagen. Ist das erlaubt?**

Schuhe vor der Wohnungstür? Für die einen ein No-Go, für andere ganz selbstverständlich. Rechtlich ist die Sache klar: Als Mieterin oder Mieter dürfen Sie nur über den Bereich verfügen, den Sie zum ausschliesslichen Gebrauch gemietet haben. Das Treppenhaus gehört nicht dazu. Dort dürfen Sie nur mit Zustimmung des Vermieters Schuhe oder anderes Material lagern. Allerdings muss die Zustimmung nicht unbedingt ausdrücklich vorliegen. Gewohnheitsrecht gilt ebenfalls. Wenn Sie Ihre Schuhe seit einem halben Jahr vor die Wohnungstür stellen, und der Vermieter das weiss und nicht dagegen Einspruch erhebt, hat er seine Zustimmung stillschweigend erteilt.

findet dafür problemlos einen anderen Platz. Also lohnt es sich nicht, es deswegen auf einen Streit ankommen zu lassen. Anders verhält es sich bei Kinderwagen und Velos. In gewissen Liegenschaften gibt es dafür keinen Platz ausser im Treppenhaus oder Hausgang. Solche Gerätschaften sind sperriger als Schuhe. Deshalb dürfen sie nicht im Treppenhaus oder sonst in einem Bereich abgestellt werden, der im Brandfall als Fluchtweg dient. Häufig gibt es beispielsweise unter der Treppe oder in nicht ins Freie führenden Korridoren aber durchaus geeignete Plätze.

einräumen, solange die gesetzlichen Mindestansprüche der anderen Hausbewohner dadurch nicht eingeschränkt werden. Ohne zwingenden Grund sollte er das aber nicht tun, weil es sonst zu einer Missstimmung im Haus kommen kann. Dass einer gehbehinderten Mieterin erlaubt wird, den Rollator in den Korridor zu stellen, während alle anderen ihre Velos auf dem Trottoir parkieren müssen, werden die meisten Leute verständnisvoll hinnehmen. Wenn der Sohn des Vermieters als einziger sein Mountainbike unter der Treppe lagern darf, kommen jedoch schnell ungute Gefühle auf.

Auf Gleichbehandlung pochen können Sie, wenn Sie beim Abschluss des Mietvertrags Velos im Hausgang gesehen haben. Dann können Sie sich auf den Grundsatz «wie gesehen, so gemietet» berufen. Sie konnten bei Vertragsabschluss davon ausgehen, dass man im betreffenden Haus die Velos in den Hausgang stellen darf.

### «Wie gesehen, so gemietet»

Auch in solchen Bereichen dürfen Sie als Mieterin oder Mieter grundsätzlich nicht ohne Erlaubnis des Vermieters oder Liegenschaftsverwalters Material deponieren. Aber wenn es sonst keinen Platz für Kinderwagen und Velos hat? Muss in einem Mietshaus nicht ein Abstellplatz dafür zur Verfügung stehen? Darüber kann man sich streiten. Wenn der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags keine entsprechende Zusicherung abgegeben hat, gilt zunächst der Grundsatz «wie gesehen, so gemietet». Das heisst, Sie können keinen Velo- oder Kinderwagenabstellplatz verlangen, wenn bei Vertragsabschluss keiner vorhanden war. Umgekehrt steht in Art. 256 OR aber, das Mietobjekt müsse «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich sein». Man kann sich tatsächlich fragen, ob eine Wohnung für eine Familie mit Kleinkindern «zum Gebrauch tauglich» ist, wenn nirgendwo ein geeigneter Platz zum Abstellen des Kinderwagens zur Verfügung steht. Dabei kommt es natürlich auch auf weitere Umstände an, etwa auf die Grösse der Wohnung. Jedenfalls ist es nicht zum Vornherein abwegig, auf einem Abstellplatz für Kinderwagen in den allgemein zugänglichen Bereichen der Mietliegenschaft zu bestehen.

### Gleichbehandlung aller Mieter

Kann Ihnen der Vermieter verbieten, das Velo in den Hausgang zu stellen, wenn andere Mieter das dürfen? Der gesunde Menschenverstand sagt nein, alle Mieter sind gleich zu behandeln. In Wirklichkeit gibt es im Mietrecht jedoch kein Gleichbehandlungsgebot. Ein Vermieter kann einzelnen Mietern Vorzugsrechte

### Signalisieren Sie Gesprächsbereitschaft!

Falls der Vermieter verlangt, ein Velo oder einen Kinderwagen aus den allgemein zugänglichen Bereichen der Liegenschaft zu entfernen, Sie aber anderer Meinung sind, sollten Sie ihm das mitteilen. Fordert er Sie schriftlich zur Entfernung auf, legen Sie Ihren Standpunkt am besten mit eingeschriebenem Brief dar. Bekunden Sie aber gleichzeitig die Bereitschaft, im Gespräch eine für alle Seiten befriedigende Lösung zu suchen. Dann sieht es nicht so aus, als würden Sie sich um die Anliegen des Vermieters foutieren. Das kann entscheidend sein, wenn er Ihnen anschliessend kündigt und Sie die Kündigung anfechten. (2016/10)

#### Wo Sie Hilfe finden!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).)

### Fluchtweg freihalten

Falls es Gründe dafür gibt, darf der Vermieter seine Zustimmung aber wieder zurücknehmen. Etwa wenn sich Mitbewohner an den Latschen stören. Zudem muss das Treppenhaus als Fluchtweg im Brandfall frei passierbar sein. Ist das nicht mehr gewährleistet, hat der Vermieter einzuschreiten. Wenn bisher ein Paar Schuhe geduldet wurde, heisst das jedenfalls nicht, dass Sie auch fünf Paar hinstellen dürfen. Und für stinkende alte Latschen gilt nicht unbedingt dasselbe wie für saubere Schuhe.

Kann Ihnen der Vermieter wegen Schuhen vor der Wohnungstür kündigen? Falls er Sie zuvor nicht gemahnt hat, wäre die Kündigung wohl missbräuchlich. Das ergibt sich aus einem Urteil des Tessiner Appellationsgerichts vom 7. August 1997. Kaum zulässig wäre jedenfalls eine ausserordentliche, kurzfristige Kündigung. Aber das sind Ermessensfragen, über die die Mietschlichtungsbehörde entscheiden müsste. Halten Sie sich deshalb an den Grundsatz: Der Klügere gibt nach!

### Velos und Kinderwagen

Ob man Schuhe im Treppenhaus lagern darf, ist keine existenzielle Frage. Man