

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 3: Küche

Buchbesprechung

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: 06.05.2025

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

Dachziegel von BRAAS Duranit sind für das Haus und den Hausbesitzer ein sicherer Gewinn. Ihre entscheidenden Vorteile:

Das neue Mietrecht

Am 31. Januar 1991 fand in Zürich eine stark beachtete Orientierungsveranstaltung der Sektion Zürich SVW für Genossenschaftsvorstände statt. Thema war das neue Mietrecht und im speziellen dessen Auswirkungen auf die Wohnbaugenossenschaften. Die juristische Seite wurde von zwei kompetenten Fachleuten beleuchtet: Frau M. Bertschi, lic. iur., Mitglied der Schlichtungsbehörde Zürich, und Dr. P. Higi vom Mietgericht Zürich. Paul Sprecher, Geschäftsführer der ABZ, ergänzte die Ausführungen begleitend aus der Sicht der Genossenschaften. In seinen Ausführungen nahm Paul Sprecher jeweils Bezug auf den neugestalteten Mietvertrag der Sektion Zürich. Die «Allgemeinen Bestimmungen» zum Mietvertrag tragen in Wort und Inhalt den neuen Bestimmungen von Gesetz und Verordnung Rechnung.

Nach wie vor konnte aus den zahlreichen Wortmeldungen der Anwesenden eine gewisse Unsicherheit herausgehört werden. Diese konnte in den meisten Fällen nur teilweise ausgeräumt werden, weil auch für Fachleute immer noch eine einschlägige Gerichtspraxis fehlt. So blieben viele Fragen objektiv ungeklärt oder konnten nur mit einer subjektiven Einschätzung durch die Referenten beantwortet werden.

Untermiete

Namentlich das Problem der Untermiete gab einigen Gesprächsstoff. Das neue Mietrecht erlaubt die Untermiete grundsätzlich. Verweigerungen sind nur gültig, wenn der Untervermieter die Bedingungen nicht bekannt gibt, der (Unter-)Mietvertrag missbräuchlich ist oder wenn der Genossenschaft daraus wesentliche Nachteile erwachsen. Andererseits bedarf die Untermiete der Einwilligung des Vermieters. Die Verwaltungen tun gut daran, solche Abmachungen schriftlich zu fixieren. Es gilt zu beachten, dass die stillschweigende Duldung als Zustimmung gewertet werden kann. Die «Allgemeinen Bestimmungen» weisen im übrigen in Punkt 8 darauf hin, dass bei subventionierten Wohnungen die «Vermieterin ihrerseits beim Amt für Wohnbauförderung um eine Bewilligung nachsuchen muss, «welche nur ausnahmsweise erteilt wird».

Von links nach rechts:
Martin Mirer,
lic. iur. M. Bertschi,
Dr. P. Higi



Kündigung

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Diskussion um die Kündigung durch den Mieter beziehungsweise das Stellen eines Ersatzmieters. Wie bisher, gelten in Zürich die beiden ordentlichen Termine per Ende März oder Ende September unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Neu hat der Mieter aber das Recht, auf das Ende eines Monats zu kündigen, sofern er einen neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, «den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und der den Vermietungsrichtlinien der Vermieterin – namentlich bezüglich der Personenzahl – sowie bei subventionierten Wohnungen den behördlichen Vermietungsvorschriften in jeder Beziehung entspricht». Dem Vermieter ist ein angemessener Zeitraum zur Überprüfung des Ersatzmieters einzuräumen (mindestens 1 Monat). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Ersatzmieter zu berücksichtigen, auch wenn dieser alle Anforderungen erfüllt. Jedoch haftet der Vermieter in diesem Fall für einen allfälligen Leerstand einer Wohnung selber. Weitere Ausführungen zur Kündigung sind im Absatz 2 der «Allgemeinen Bestimmungen» zu entnehmen. Insgesamt darf weiterhin für die Baugenossenschaften davon ausgegangen werden, dass sich mit dem neuen Gesetz keine radikale Änderungen ergeben werden. Viele der neuen Bestimmungen entsprechen ohnehin der bereits vorher üblichen Gerichtspraxis und sind daher schon bekannt. Im übrigen gelten Baugenossenschaften landläufig nicht als ag-

gressive Vermieter – wozu sie auch keinerlei Veranlassung haben – und somit werden auch in Zukunft juristische Auseinandersetzungen die Ausnahme von der Regel bleiben. bu ■

Falls Sie in Ihrer Baugenossenschaft einschlägige Erfahrungen mit dem neuen Mietrecht gemacht haben, dann sind bestimmt andere Vorstände auch daran interessiert. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf, um Ihren «Fall» in geeigneter Weise an eine interessierte Öffentlichkeit zu bringen.

Redaktion

Neuaufgabe

Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Auflage des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begrüssung und Information neuer Mieterinnen und Mieter in ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Auskunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.

Bestell-Nr. 11, 1990

Preis/Stück: Fr. 2.50; Rabatte ab 10 Stück

Bestellungen an:

SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40