Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: SVW Rechtsecke

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

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

SVW

RECHTSECKE

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Stefan Blum vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

SVW, Stefan Blum, Rechtsecke, Buchegg-strasse 109, 8057 Zürich

Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr Telefon 01 362 42 40 Telefax 01 362 69 71

VORZEITIGER AUSZUG: 30 TAGE SIND ZU WENIG Immer häufiger verlassen Mieter/-innen vorzeitig, kurzfristig und ausserhalb der ordentlichen Kündigungstermine ihre Wohnung. Zieht ein Mieter, eine Mieterin ohne Einhaltung von Kündigungsfrist oder -termin vorzeitig aus, so ist dem Vermieter zur Prüfung von angebotenen Ersatzmietern genügend Zeit einzuräumen (vgl. Art. 264 OR). Bisher ging die Gerichtspraxis davon aus, dass hiefür 30 Tage genügen. Auch der Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband hat als Faustregel festgehalten, dass die Kündigung und die Namen der Ersatzmieter spätestens einen Monat vor dem Auszug beim Vermieter eintreffen sollten.

Die Erfahrung im Vermietungsalltag zeigt, dass diese Frist für Genossenschaftswohnungen zu knapp bemessen ist. Oft können Wohnungen nicht zeitgerecht weitervermietet werden, und es kommt deswegen zu Streitigkeiten darüber, wer für den Mietzins während der Übergangszeit aufzukommen hat.

Schon bei «normalen» Mietverhältnissen muss im Fall eines vorzeitigen Auszugs einiges abgeklärt werden: Bearbeiten des Gesuchs, prüfen des Ersatzmieters, einholen von Referenzen, abschliessen des Mietvertrages. Wohnbaugenossenschaften haben darüber hinaus einen sozialen Auftrag, der sie verpflichtet, ihre Wohnungen nicht bloss an «zumutbare» (Art. 264 Abs. 1 OR), sondern an optimal geeignete Personen zu vermieten (junge Familien, ältere oder behinderte Menschen, Personen in Ausbildung usw.). Diesen Anforderungen entspricht der angebotene Nachmieter oft nicht, und es wird zusätzlich Zeit für die Suche benötigt. Ferner muss bei subventionierten Wohnungen abgeklärt werden, ob der/die Bewerber/in die Anforderungen für eine Subventionierung erfüllt. Es liegt auf der Hand, dass der Zeitbedarf für solche Abklärungen schnell einmal 30 Tage übersteigt.

Ein – an sich für alle Beteiligten sinnvoller – Spielraum für unverhofft eintretende Verzögerungen (z. B. durch Ferienabwesenheiten) wird innerhalb einer Frist von nur 30 Tagen sowieso illusorisch. Bei derart engen zeitlichen Verhältnissen besteht die Gefahr, dass die Wohnung aus verschiedenen Gründen nicht ohne Leerstand weitervermietet werden kann, was zu Ärger und Kostenfolgen für Mieter/in oder für die Genossenschaft führt.

Solche Unannehmlichkeiten können für beide Seiten vermieden werden, wenn die Mieterin/der Mieter die Genossenschaft so früh wie möglich schriftlich (vorzugsweise eingeschrieben) vom vorzeitigen Auszug in Kenntnis setzt. Die Frist kann im Einzelfall variieren. 30 Tage sind aber im Normalfall sicher zu kurz.

STEFAN BLUM

Anmerkungen für Verwaltungen und Vorstände: Dieser Text kann – leicht abgeändert und auf Ihre Genossenschaft zugeschnitten – zur Information an Ihre Mieter übernommen werden.

BWO

ANPASSUNGEN AN DAS WEG-MODELL

1. Da das BWO ab 1.6.1994 seine Bürgschaft auf einen maximalen Betrag von 120 Prozent des Kapitals ausdehnt, kommt ab diesem Zeitpunkt für alle Neugeschäfte auch bei den Nachgangshypotheken der Zinssatz für erste Hypotheken zur Anwendung. In einer Übergangsphase werden auch jene Geschäfte als «Neugeschäfte» behandelt, die noch nicht abgerechnet und deshalb noch nicht mit einer «definitiven Bürgschaft» ausgestattet sind. Dort, wo z.B. aufgrund von Festhypotheken abweichende Zinssätze bestehen, ist vom Gesuchsteller im Finanzierungsausweis speziell darauf hinzuweisen. Weiterhin gilt für die Verzinsung des Eigenkapitals bei Eigentumsobjekten ein pauschaler Zinssatz von 5 Prozent.
2. Bereits ab 1.4.1994 werden die Grundverbilligungsvorschüsse mit 5½ Prozent verzinst.
3. Die Lastenpläne und Mietzinslisten werden seit kurzem nur noch für jeweils 6 Jahre ausgestellt. Während dieser Zeit bleiben die vorgegebenen Mietzinse unverändert.
4. Stehbeträge werden ab sofort nicht mehr als Eigenmittel akzeptiert. Die Unternehmer müssen allenfalls Anteilscheinkapital zeichnen.
5. Zurzeit überprüft das BWO in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Anspruchsberechtigung auf die ZV I und ZV II der Bewohner von Eigentums- und Mietobjekten, die mit dem WEG gefördert werden.
6. Aufgrund der neuen Zinsregelung sind die Merkblätter generell angepasst worden. Ferner wurden die Technischen Anhänge für Miet- und Eigentumsobjekte neu verfasst. Gleichzeitig wurden auch sämtliche WEG-Formulare überarbeitet. Das neue Informationsmaterial ist ab Juni verfügbar.

RUTH BRAND (BWO)