Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 74 (1999)

Heft: 2: Schwere Presslufthämmer zerteilen die Trümmer der alten Siedlung. An ihrer Stelle wächst jetzt ein Neubau in den Winterhimmel

Rubrik: Recht

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: 20.07.2025

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

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Neue Kommentare zum Mietrecht

Im vergangenen Jahr sind in deutscher Sprache zwei Kommentare zum Mietrecht erschienen, die sich schon äusserlich ziemlich unterscheiden:

Der Mietrechtskommentar des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder SVIT[1] liegt in der erweiterten und nachgeführten 2. Auflage vor. Er äussert sich umfassend zum gesamten Mietrecht und gibt den Vermieterstandpunkt wieder. Leider findet sich im neu eingefügten Sachregister kein Stichwort «Wohnbaugenossenschaft» o.ä. Auch bei Einzelfragen, beispielsweise bei den Ausführungen zum vorzeitigen Auszug oder zur Untermiete finden sich keine speziellen Ausführungen zu den Wohnbaugenossenschaften. Doch ist der SVIT-Kommentar zu empfehlen, wenn eine professionelle Verwaltung oder ein Vorstandsmitglied mit Rechtskenntnissen sich über eine Frage orientieren will.

Nur gerade ein Viertel so schwer, halb so gross und auch halb so dick ist der neue Kommentar zum Mietrecht von Permann/Schaner[2], der 1998 bereits in der Ausgabe 1999 erschienen ist. Er enthält nicht nur eine Kommentierung der mietrechtlichen Bestimmungen von OR und VMWG, sondern auch eine umfassende Darstellung der kantonalen Erlasse zu Schlichtungsbehörden und Mietgerichten. Das Stichwort «Wohnbaugenossenschaft» existiert und führt zu einer ausführlichen Erläuterung des vorzeitigen Auszugs aus einer Genossenschaftswohnung (Art. 264 OR Rz. 16–36), in der empfohlen wird, in den Statuten vorzusehen, dass der Genossenschaft eine Frist von einem Monat zusteht, um einen vorgeschlagenen Nachmieter zu prüfen. Der Ansatz ist interessant, doch ergibt sich diese vierwöchige Dauer der Frist nach Ansicht der Autorin bereits aus der mietrechtlichen Rechtsprechung. Den Verfassern des Kommentars zuzustimmen ist jedoch ganz allgemein darin, dass die Statutenbestimmungen Beurteilungskriterien für die Zumutbarkeit eines Ersatzmieters sind. Leider gibt es im Stichwortverzeichnis keine weiteren Hinweise auf spezielle Ausführungen zu Wohnbaugenossenschaften. Im übrigen werden die mietrechtlichen Bestimmungen ebenfalls ausführlich kommentiert. Man hätte sich jedoch einen grösseren Druck und eine etwas übersichtlichere Darstellung gewünscht. Hingegen überzeugt eine auch für Laien verständliche Sprache.

Auf eine Neuauflage des Standardwerkes der Mieterorganisationen, in der bisherigen Auflage als Lachat/Stoll bekannt, hat man leider 1998 vergeblich gewartet; sie wird hoffentlich in der ersten Hälfte 1999 erscheinen. Hingegen ist das dieser Bearbeitung zugrundeliegende Werk von David Lachat[3] 1997 in französischer Sprache erschienen und bietet dem Leser, der sich auf diese sprachliche Herausforderung einlässt, willkommene Problemlösungen. So ist dieser Autor beispielsweise der Ansicht, dass der Mieter, dem eine Genossenschaftswohnung wegen Unterbelegung gekündigt wurde, nicht geltend machen kann, die Kündigung sei nach Art. 271a Abs. 1 Buchstabe f OR (Veränderung in der familiären Situation) anfechtbar, wenn die Vermieterin Wert auf die Belegungszahl lege (29.5.6.4).

Für Juristinnen und Juristen sei noch darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Zürcher Kommentars nun das gesamte Mietrecht vorliegt, nachdem 1998 noch der Band über Art. 269–270e OR erschienen ist.

Neue Kostenregelung für die Benützung des Rechtsdiensts

Im Rahmen der Neuregelung des Beratungsdienstes wurden auch die Kosten neu festgesetzt, welche die Mitglieder bei der Benützung des Beratungsdienstes und damit auch des Rechtsdienstes zu übernehmen haben. Nach dem neuen Reglement über Kostenbeiträge und Honorare hat ein aktives Verbandsmitglied pro Jahr Anspruch auf bis zu drei unentgeltliche telefonische oder schriftliche Auskünfte von maximal einer halben Stunde Dauer. Aktive Mitglieder mit mehr als 250 Wohnungen haben Anspruch auf fünf solche Auskünfte und Fördermitglieder auf deren zwei. Aktive Mitglieder mit mehr als 400 Wohnungen haben zusätzlich Anspruch auf eine unentgeltliche längere Beratung von maximal drei Stunden. Sind diese «Guthaben» erschöpft, beispielsweise durch Anfragen an die Fondsverwaltung oder an die Geschäftsstelle einer Sektion, oder dauert die Beratung länger als erwähnt, stellt der Rechtsdienst nach deren Abschluss Rechnung. Bei Mandaten, die sich über mehrere Monate erstrecken, erfolgt die Rechnungstellung vierteljährlich. Der Stundenansatz beträgt zurzeit Fr. 150.–.

Nochmals: Ausschluss und Kündigung

Im «wohnen» 11/98 habe ich zwei Urteile zum Verhältnis Genossenschaftsausschluss und Mietvertragskündigung behandelt. Hier ein weiterer Hinweis: Im letzten November hat die Schlichtungsstelle Zürich ein Verfahren, mit dem eine Kündigung angefochten wurde, sistiert (d.h. vorläufig eingestellt), bis der Entscheid der Generalversammlung über den Ausschluss vorliegt. Nach den Statuten der betreffenden Genossenschaft kommt dem Rekurs gegen den Ausschliessungsbeschluss des Vorstandes ausdrücklich aufschiebende Wirkung zu. Die Schlichtungsbehörde bestätigte ihre Auffassung, dass es genüge, wenn Ausschluss und Kündigung gleichzeitig ausgesprochen werden; die Kündigung könne erfolgen, bevor ein rechtskräftiger, d.h. von der GV genehmigter, Ausschluss vorliege. ■

[1] Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, herausgegeben vom Schweizerischen Verband der Immobilientreuhänder SVIT, 2., erweiterte und nachgeführte Auflage, 1998, 1153 Seiten, geb., SVIT-Verlag, Buchmattweg 4, 8057 Zürich, Fr. 285.–, ISBN 3-9520094-1-5.

[2] Permann/Schaner, Kommentar zum Mietrecht, mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 1998, 812 Seiten, geb., Orell Füssli Verlag, Zürich, Fr. 84.–, ISBN 3-280-02536-2.

[3] Davit Lachat, Le bail à loyer, 1997, 621 Seiten, brosch., Les éditions de l'Association suisse des locataires, Lausanne, Fr. 60.–.