Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 10

Werbung

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: 18.07.2025

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

das betreffende Schreiben auch unterschrieben haben. Ist dies nicht der Fall, kann das Schreiben die gewünschte rechtliche Wirkung nicht entfalten. Gleiches gilt für die Genossenschaft, die zum Beispiel nicht allen Mietern kündigt. Bevor Schreiben versandt werden, ist demnach stets ein Blick auf den Mietvertrag zu empfehlen.

Aber auch damit ist es nicht immer getan. Art. 266n OR sieht vor, dass Kündigungen des Vermieters sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten separat (also zwei einzelne Einschreiben!) zuzustellen sind. Dies auch für den Fall, dass der Ehegatte den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat. Manchmal ist dem Vermieter aber gar nicht bekannt, ob der Mieter nun verheiratet ist oder nicht. Vor dem Versand von Schreiben im Sinne von Art. 266n OR ist demnach stets mittels einer Nachfrage bei der zuständigen Einwohnerkontrolle zu klären, ob der Mieter verheiratet ist oder nicht. Eine Kündigung oder eine Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR, welche die Voraussetzungen von Art. 266n verletzt, ist nichtig (Art. 266o OR).

Einfache Streitgenossenschaft

Die einfache Streitgenossenschaft ermöglicht mehreren Klägern, zusammen aktiv zu werden, ohne dass sie dies zwingend müssten. Es handelt sich somit um eine freiwillige Streitgenossenschaft. Sinn und Zweck der einfachen Streitgenossenschaft ist die Beurteilung von Rechten und Pflichten, die auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. So können mehrere Personen gemeinsam gegen einen Dritten klagen oder ein Dritter kann mehrere Personen zusammen einklagen, obwohl zwischen diesen Personen keine vertragliche Beziehung untereinander besteht. Die einfache Streitgenossenschaft ist in Art. 71 Abs. 1 ZPO geregelt. In der Praxis kommt sie seltener vor, zumal die Möglichkeit, alleine zu klagen beziehungsweise jeden einzeln einzuklagen, stets möglich ist. Denkbar sind etwa Klagen von mehreren Mietern, welche eine Mietzinsherabsetzung wegen derselben Baustelle (Baulärm) zusammen einklagen möchten.

In Kürze

Forum Schlichtungsverfahren Miete und Pacht (BWO-Blog)

Bekanntlich ist am 1. Januar 2011 eine neue gesamtschweizerisch gültige Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten. Sämtliche bisherigen kantonalen Zivilprozessordnungen sind damit nicht mehr in Kraft. In der neuen ZPO wurden auch die bisher im Obligationenrecht enthaltenen Verfahrensbestimmungen zur Schlichtungsbehörde/zum Mietamt integriert. Die neue ZPO dürfte aber nicht nur bisherige Unklarheiten beseitigen, sondern auch neue Fragen aufwerfen. Aus diesem Grund hat sich das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) dazu entschlossen, ein Forum (BWO-Blog) zu eröffnen. Ziel des Forums ist es, unter Behörden und interessierten Kreisen einen Austausch über rechtliche und organisatorische Fragen zu ermöglichen. Es besteht somit die Möglichkeit, Fragen zu stellen beziehungsweise Kommentare zu platzieren und zu beantworten. Das Forum ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.blog.bwo.admin.ch. Darüber hinaus sind auf der Homepage des BWO (unter «Mietrecht»/«Verfahren ZPO») diverse interessante Hinweise zu Literatur und Rechtsprechung zu finden.

Mietzinserhöhung bei erhöhtem Mieteraufwand

Das Bundesgericht hatte in einem kürzlich ergangenen Entscheid zur Frage Stellung zu nehmen, ob der Vermieter einem einzelnen Mieter einen Mietzinsaufschlag auferlegen darf, weil der Mieter in der Vergangenheit einen überdurchschnittlichen Aufwand verursacht hatte. Im vorliegenden Fall musste der Vermieter sich über Jahre hinweg mit meist sinnlosen Schreiben und gerichtlichen Eingaben des Mieters auseinandersetzen. Der Vermieter kam zum Schluss, dass dieser Aufwand nicht allen Mietern überbürdet werden soll, sondern vom Verursacher zu tragen ist. Das Bundesgericht hielt dazu fest: *«Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann es nicht grundsätzlich als missbräuchlich bezeichnet werden, wenn ein Vermieter selektiv bei denjenigen Mietern den Mietzins erhöht, welche einen signifikant überdurchschnittlichen Aufwand verursachen, z. B. durch Erhebung offensichtlich unbegründeter Eingaben: Diesfalls wäre nicht einzusehen, weshalb die von einer einzelnen Mieterin generierten Kosten nicht auf die Verursacherin abgewälzt, sondern stattdessen der Gesamtheit der Mieter auferlegt werden sollten.»* Sodann bekräftigte das Bundesgericht allerdings, dass die Mietzinserhöhung im Verhältnis zum verursachten Aufwand stehen muss.

Anzeigen

Google Zürich
Brandschenkestrasse 110
8002 Zürich

WIR SICHERN GOOGLE-MITARBEITENDEN U.A. STETS OPTIMAL VERNETZTE ARBEITSPLÄTZE.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

www.schaub-maler.ch

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.

Schaub Maler AG
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
info@schaub-maler.ch