

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 9: Badezimmer

Rubrik: Recht

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: 04.05.2025

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

DIE KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN MIT MEHREREN PERSONEN

Bei Wohnungen, in denen mehrere Mieter leben, ist jeweils abzuklären, welche Voraussetzungen für eine gültige Kündigung erforderlich sind. Bei Konkubinatspaaren oder Wohngemeinschaften kommt es immer wieder vor, dass eine Person alleine das Mietverhältnis kündigen will. Was gilt es in solchen Fällen zu beachten?

1. Form der Kündigung

Auch die Mieterschaft ist bei Wohn- und Geschäftsräumen zur schriftlichen Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet (vgl. Art. 266I Abs. 1 OR). Dies bedeutet, dass die Kündigung auch eigenhändig unterzeichnet sein muss. Entsprechend ist ein Kündigungsschreiben per E-Mail oder Fax ungültig, weil auf einer solchen die eigenhändige Unterschrift fehlt. Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis, muss er bekanntlich das amtliche Formular verwenden, das vom entsprechenden Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Er-streckung des Mietverhältnisses verlangen will (vgl. Art. 266I Abs. 2 OR).

2. Kündigung durch die Mieterschaft

Mietverträge werden in der Praxis häufig mit zwei oder noch mehr Mietern abge-

schlossen. Dabei ist jeder einzelne Mieter Vertragspartner und hat dieselben Rechte und Pflichten. Eine aus mehreren Personen bestehende gemeinschaftliche Mie-

schaft ausgesprochen werden. In der Praxis geschieht dies, indem ein Mieter die Kündigung schreibt und sämtliche übrigen Mieter mitunterzeichnen.

Bei Wohngemeinschaften kommt es oft vor, dass ein einzelner Mieter versucht, gegenüber der Vermieterschaft das gemietete Zimmer selbstständig zu kündigen. Dies ist wie oben dargelegt nicht möglich, da die Kündigung von allen Mietern gemeinsam unterzeichnet werden muss. Auch in einem Mietverhältnis mit nur einer Mietpartei hat diese nicht das Recht, von ihrer Wohnung nur ein Zimmer zu kündigen, da Teilkündigungen ungültig sind. Die von nur einer Mietpartei ausgesprochene Kündigung bleibt daher ohne Wirkung und die betroffene Person ist weiterhin an den Mietvertrag gebunden. Selbst wenn sie auszieht, ist sie zur Bezahlung des Mietzinses und zur Instandhaltung der Mietsache weiterhin verpflichtet.

RUEDI SCHOCH, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

terschaft wird rechtlich als einfache Gesellschaft qualifiziert. Will eine derartige gemeinschaftliche Mieterschaft ein Mietverhältnis kündigen, muss diese Kündigung von allen Mitgliedern der Gemein-

ANZEIGE



3. Vorgehen der Vermieterschaft

Je nach Situation hat auch die Vermieterin ein Interesse daran, ein Mietverhältnis mit einer Wohngemeinschaft aufzulösen. In diesen Fällen kann sie die nicht von allen Mietparteien unterzeichnete Kündigung einfach zur Ergänzung der Unterschriften an sämtliche Mietparteien zurücksenden.

4. Übertragung des Mietverhältnisses

Gerade bei Konkubinatsverhältnissen, die infolge Zerwürfnis der Parteien nicht mehr bestehen, kann es Sinn machen, eine Partei aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Dabei wird der bisherige Mietvertrag zwischen dem Vermieter und der bisherigen Gemeinschaft von Mietern auf den Vermieter und den in der Wohnung verbleibenden Mieter übertragen. Erforderlich ist dafür die Einwilligung sämtlicher bisherigen Mieter und selbstverständlich auch diejenige des Vermieters. Ein Vermieter kann die Übertragung von Wohnräumlichkeiten auch ohne Begründung ablehnen – zum Beispiel, wenn die im Mietobjekt verbleibende Person keine Gewähr für die Bezahlung des Mietzinses bietet oder diese Person bisher negativ aufgefallen ist.

5. Vermieterkündigung

Bei einer Kündigung durch die Vermieterin ist zu beachten, dass im Falle eines gemeinschaftlichen Mietvertrags die Kündigung an alle Mieterinnen und Mieter gerichtet sein muss. Ansonsten wird sie als ungültig betrachtet. Es genügt aber ein

einziges amtlich genehmigtes Formular, sofern darauf alle Namen der Mieterinnen und Mieter aufgeführt sind. Dem gegenüber ist bei Ehegatten – und seit einigen Jahren auch bei registrierten gleichgeschlechtlichen Paaren – immer zu beachten, dass die Kündigung jedem Partner einzeln auf dem genehmigten Formular zustellen ist. Eine Verletzung dieser Formvorschrift führt zur Nichtigkeit der Kündigung!

KÜNDIGUNG AN EHEPAARE

- ▶ je einzeln auf einem genehmigten Formular

KÜNDIGUNG IM GEMEINSCHAFTLICHEN MIETVERHÄLTNIS

- ▶ auf einem genehmigten Formular mit allen Mietern aufgeführt

6. Klärung bei Vertragsabschluss

Die Frage, wie ein Mietverhältnis gekündigt werden kann, sollte nicht erst dann festgelegt werden, wenn es tatsächlich zur Kündigung kommt. Vielmehr hängt sie mit der ursprünglichen Vertragsausgestaltung zusammen. Wer sich für eine Gruppe von Solidarmietern entscheidet, hat seine Mietzinsforderungen besser gesichert – sofern zumindest einer wirklich zahlungsfähig ist. Dem steht als Negativpunkt eine gewisse Unflexibilität gegenüber, weil auch der Vermieter einem einzelnen Mieter gegenüber nicht kündigen kann. Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis ist zudem noch die Frage zu klären, wer Genossenschafter wird.

IN KÜRZE

Zürcher Mietrechtspraxis

Seit zwanzig Jahren werden die wegleitenden Entscheide der Zürcher Gerichte, die häufig auch ans Obergericht des Kantons Zürich oder ans Bundesgericht weitergezogen wurden, in der vom Mietgericht Zürich herausgegebenen «Mietrechtspraxis» veröffentlicht. Diese Publikation wird ab sofort nicht mehr in schriftlicher Form erhältlich sein. In Zukunft werden die wichtigsten Entscheide in elektronischer Form publiziert, und zwar unter www.gerichte-zh.ch/entscheide/zmp.html. Der Zugang ist kostenlos und wie bis anhin werden die Entscheide mit einer kurzen Kommentierung verbunden sein.

Referenzzinssatz unverändert

Bekanntlich ist der hypothekarische Referenzzinssatz am 1. Juni 2012 mit Wirkung ab dem 2. Juni auf 2,25% gesunken. Am 3. September 2012 hat das BWO bekanntgegeben, dass der Referenzzinssatz unverändert bei 2,25% liegt. Der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz lag bei 2,30%. Stichtag der entsprechenden Erhebung war der 30. Juni 2012. Aufgrund dieser geringfügigen weiteren Senkung ist davon auszugehen, dass die 2,25% auch per 1. Dezember 2012 noch Geltung haben werden.



**Baugenossenschaft
Schönheim**

Die Baugenossenschaft Schönheim ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft mit Sitz in der Stadt Zürich. Sie besitzt 603 Wohnungen in 15 Gemeinden im Kanton Zürich. Die Geschäftsstelle befindet sich in einem ruhigen Quartier in Zürich-Albisrieden. Dort arbeiten neben dem Geschäftsleiter drei vollamtliche Mitarbeitende. In den einzelnen Siedlungen sind 4 vollamtliche und 25 nebenamtliche Hauswarte und ein Lernender beschäftigt.

Infolge Pensionierung des jetzigen Geschäftsleiters suchen wir per 1. Mai 2013 oder nach Vereinbarung eine engagierte und fachlich ausgewiesene Persönlichkeit als

Geschäftsleiter/in (100%)

Aufgabenbereich: Sie leiten die Genossenschaft in fachlicher, personeller und unternehmerischer Hinsicht und setzen zielgerichtet die Genossenschaftsstrategie des Vorstands um. Sie arbeiten eng mit dem Präsidenten zusammen und unterstützen den Vorstand aktiv bei der Planung und Realisierung der Projekte. Sie vertreten die Genossenschaft zusammen mit dem Präsidenten nach aussen. Sie stellen die optimale administrative und technische Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sicher. Personalführung, Budget, Finanz- und Investitionsplanung sowie Erstellen des Jahresabschlusses sind Schwerpunkte der Tätigkeit. Die Mitwirkung in Kommissionen und die Zusammenarbeit mit den Siedlungskommissionen runden die sehr abwechslungsreiche und interessante Tätigkeit ab. Gleichzeitig erfordert dies eine gewisse Flexibilität für die Teilnahme an Abendsitzungen, etc.

Profil: Sie haben Erfahrung in der Immobilienbranche und im Umgang mit Angestellten. Sie bringen fundierte Kenntnisse des Rechnungswesens in der Immobilienbranche sowie Grundkenntnisse im Miet-, Genossenschafts- und Baurecht mit. Kenntnisse der speziellen Verhältnisse bei den nicht-gewinnorientierten Genossenschaften und der wohnpolitischen Verhältnisse im Kanton Zürich sind von Vorteil. Sie können sich mit den sozialen und gesellschaftspolitischen Zielen eines gemeinnützigen Wohnbauträgers identifizieren. Sie sind es gewohnt, mit einem kleinen Team zusammenzuarbeiten und behalten in schwierigen Situationen die Übersicht und übernehmen Verantwortung. Sie sind kommunikativ und gewandt im Umgang mit verschiedenen Ansprechpartnern und im öffentlichen Auftritt.

Perspektiven: Wir bieten Ihnen die Möglichkeit die Genossenschaft in einem sehr spannenden Erneuerungsprozess zu begleiten und ihre eigenen Ideen und Erfahrungen einzubringen. Sie können die Zukunft eines wirtschaftlich soliden Unternehmens leiten und mitgestalten. Wir bieten einen attraktiven Arbeitsplatz in Albisrieden, ein den Anforderungen entsprechendes Salär und gute Sozialleistungen.

Wir freuen uns auf ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen inklusive Foto an unseren Präsidenten: Alfred Steiger, Baugenossenschaft Schönheim, Postfach 513, 8047 Zürich. Per E-Mail an: alfred.steiger@schoenheim.ch.

Für telefonische Rückfragen stehen Ihnen Alfred Steiger, Präsident (052 336 18 89) oder Roland Verardo, Geschäftsleiter (044 552 14 15, direkt) zur Verfügung.

In der Ey 22 · Postfach 513 · 8047 Zürich
Telefon 044 552 14 14 · Fax 044 552 14 10
info@schoenheim.ch · www.schoenheim.ch