Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 67 (1992)

Heft: 12: Regionalteil Aargau, Haushalt

Vereinsnachrichten: SVW

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: 08.01.2026

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

Rechtsecke

Ersatz von alten Mietverträgen und gleichzeitige Mietzinserhöhung

Eine Wohnbaugenossenschaft möchte ihre alten Mietverträge, die noch unter dem alten Mietrecht ausgestellt wurden, durch neue Mietverträge ersetzen und gleichzeitig eine Mietzinserhöhung durchführen. Wie muss sie vorgehen?

Der Abschluss eines Vertrags ist eine gegenseitige Willenserklärung, mit welcher zwei oder mehrere Personen ihren Willen kundtun, ein bestimmtes Geschäft – in diesem Fall die Überlassung einer Wohnung gegen Entgelt – zu bestimmten Bedingungen zu tätigen. Damit es zum Vertragsabschluss kommt, müssen also alle daran beteiligten Parteien ihre Zustimmung geben. Ganz allgemein gilt, dass die Zustimmung nicht ausdrücklich gegeben werden muss, sondern sich aus den Umständen ergeben kann. Hinzu kommt, dass der Abschluss eines Mietvertrags an keine bestimmte Form gebunden ist. Schickt nun eine Genossenschaftsverwaltung einem Mieter einen neuen Mietvertrag, so drückt sie dadurch stillschweigend ihren Willen aus, den alten Vertrag aufzulösen und macht gleichzeitig ein neues Vertragsangebot, das der Mieter nun so annehmen kann – oder auch nicht. Schickt er den neuen Vertrag unterzeichnet zurück, so heisst das, dass auch er bereit ist, den alten Vertrag aufzulösen und das neue Angebot so zu akzeptieren. Sobald der neue unterzeichnete Vertrag im Besitz der Genossenschaftsverwaltung ist und sie davon Kenntnis genommen hat, ist der alte Vertrag aufgelöst und der neue abgeschlossen.

Will die Genossenschaft bei dieser Gelegenheit nicht nur den alten Vertrag, der vermutlich noch dem neuen Mietrecht widersprechende Bestimmungen enthält, ersetzen, sondern auch noch den Mietzins erhöhen, so genügt es, im neuen Vertrag einen höheren Mietzins einzusetzen. Unterzeichnet der Mieter den neuen Mietvertrag, so tut er mit der Unterschrift seinen Willen kund, diesen neuen Mietzins zu bezahlen. Die Genossenschaftsverwaltung muss sich in diesem Fall nicht an Kündigungstermine und -fristen halten, denn das Angebot zum Abschluss eines neuen Vertrags darf jederzeit gemacht werden.

Was geschieht, wenn der Mieter den Vertrag nicht unterzeichnet?

Grundsätzlich bedeutet das, dass der Mieter das Vertragsangebot nicht angenommen hat und den alten Vertrag beibehalten will. Bezahlt er allerdings den neuen Mietzins, so darf man daraus schliessen, dass er doch mit dem neuen Vertrag einverstanden ist. Denn wie bereits erwähnt, bedarf der Mietvertrag keiner bestimmten Form; er kann auch stillschweigend abgeschlossen werden. Das Bezahlen des höheren Mietzinses wäre als stillschweigende Zustimmung zu betrachten. Es braucht nicht besonders betont zu werden, dass die Verwaltung gut beraten ist, sich die entsprechende Unterschrift auch in diesem Fall nachträglich zu besorgen.

Zurück zum Fall, dass der Mieter den Vertrag nicht unterzeichnet hat. Was nun? In diesem Fall gilt der alte Vertrag weiter. Will die Verwaltung die beabsichtigten Änderungen durchsetzen, muss sie dies auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung tun. Das heisst, sie muss in den meisten Fällen das amtliche Formular für Mietzinserhöhungen oder andere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters verwenden und Kündigungstermine und -fristen einhalten. Mehr Details zum Vorgehen sind in unseren Merkblättern über Mietzinserhöhung und Heizkosten enthalten. Eine Ausnahme von diesem Vorgehen ist nur denkbar, wenn im Vertrag einzig diejenigen Bestimmungen geändert werden, die die neuen zwingenden Vorschriften des Mietrechts enthalten, die ja ohnehin gelten und zugunsten des Mieters sind. Es würde sich dann nicht um eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters handeln. Hier würde die Mitteilung mit einfachem Brief unter Beilage der neuen Allgemeinen Vertragsbestimmungen meines Erachtens genügen. Auf keinen Fall darf die Verwaltung den Vertrag kündigen, um ihre Änderungswünsche durchzusetzen.

Barbara Truog ■

Sektion Zürich

Wohnraum für Behinderte

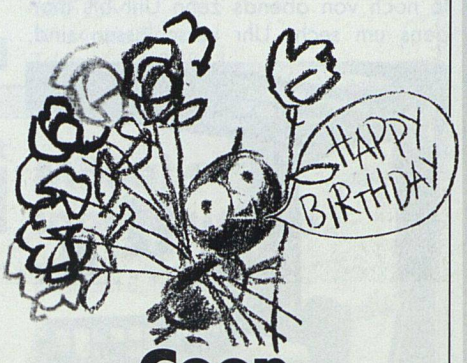
Anfangs 1992 wurde die Sektion Zürich von Pro Infirmis Kanton Zürich angefragt, ob Genossenschaften bereit wären, in einem Programm unter obenstehendem Titel mitzuwirken. Um die Vorstellungen über den einzuschlagenden Weg zu klären, organisierte Pro Infirmis als erstes eine Vernehmlassung, die sich an Behindertenorganisationen, Liegenschaftenverwaltungen, Politiker und Gemeindeverwaltungen richtete. Aus dem Kreis interessierter Vernehmlassungspartner wurde anschliessend eine Arbeitsgruppe gebildet, die anhand der Auswertung der Umfrage in Untergruppen Ziele und konkrete Handlungsschritte zu den folgenden drei Themenbereichen formulierte:

1. Gezielte Oeffentlichkeitsarbeit
2. Vermittlungsstelle zwischen behinderten Wohnungssuchenden und Liegenschaftenverwaltungen
3. Leitbilder für Gemeinden und politische Vorstösse

Als Vertreter des Sektionsvorstandes nahm der Schreibende vom Mai bis heute an mehreren Sitzungen mit der Pro Infirmis teil. Anfangs 1993 sollen konkrete Beschlüsse gefasst werden. Interessant für die Genossenschaft wäre vor allem der zweite Punkt. Sollte diese Idee verwirklicht werden, würden alle Verbandsmitglieder im Detail informiert. In der Zwischenzeit appelieren wir an alle Verwaltungen, Wohnungsgesuche von Behinderten wohlwollend zu prüfen.

Rolf Sibler ■

elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
24-Stunden-Service
Telefon (01) 301 44 44
Planung Installation
Telefon A Schalttafelbau
ELEKTRO COMPAGNONI ZÜRICH



Coop Versicherung
seit 75 Jahren
Aeschenvorstadt 67, 4002 Basel, Telefon 061/277 31 11