Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 10

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: 13.12.2025

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

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 AUS-ZUG Der vorzeitige Auszug war bereits im «wohnen» Nr. 7/8 Thema der «Rechtsecke». Seither hat sich bestätigt, dass - wohl in Folge des relativ hohen Leerwohnungsanteils - die Wohnbaugenossenschaften sich mit einer eigentlichen Welle von vorzeitigen Auszügen konfrontiert sehen. Der Rechtsdienst des SVW wird deswegen häufig um Rat gefragt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse seien an dieser Stelle im Sinn einer Präzisiein Frage, vor allem dann, wenn der Ersatzmieter weniger gut in die Genossenschaft passt als die entsprechenden Wartelistenkandidaten. Was kann nun - abgesehen von der Einhaltung einer möglichst frühen Auszugsankündigung - seitens der Genossenschaften und der Mieter getan werden, um solche unbefriedigenden Situationen möglichst zu vermeiden?

ZUMUTBARKEIT Art. 264 Abs. 1 OR verlangt (neben der Zahlungsfähigkeit und der

noch höher als bei normalen Mietverhältnissen. Hier kommen nämlich aufgrund der

tont werden, dass die Ankün-

digung des vorzeitigen Aus-

zugs keine Kündigung dar-

stellt, sondern das Einver-

ständnis des Vermieters erfor-

dert. So ist zum Beispiel ein

Ersatzmieter unzumutbar, der

als Einzelperson anstelle einer

Familie treten soll, wenn die

Wohnung als Familienwoh-

nung vermietet wurde. Die

Anforderungen an den Ersatz-

mieter einer genossenschaft-

lichen Wohnung sind sogar

Statuten, Reglemente, Subven-

tionsbestimmungen und Ge-

nossenschaftsgebräuche weite-

re Kriterien hinzu, die der Er-

satzmieter erfüllen muss, da-

mit der vorzeitig Ausziehende

sich gültig befreien kann. Ge-

nau hier besteht für die Genos-

senschaften ein Spielraum, der

im Vermietungsalltag noch zu

wenig ausgeschöpft wird: Ein

kann durchaus abgelehnt wer-

den, wenn es dafür einen gut-

en, vernünftigen Grund gibt.

Durch eine klare und aus-

drückliche Festlegung der Ver-

mietungsgrundsätze in den

Statuten (Familienfreundlich-

keit, Berücksichtigung der

Warteliste usw.) schafft sich

die gemeinnützige Wohnbau-

genossenschaft gute Voraus-

setzungen, um der uner-

wünschten Häufung von vor-

zeitigen Auszügen durch ver-

mehrte Ablehnung von unzumutbaren Ersatzmietern effi-

zient begegnen zu können. Die

Beurteilung, ob ein Ersatzmie-

ter im Sinne von Art. 264 Abs.

1 OR zumutbar ist, ist aller-

dings eine recht anspruchsvol-

le Angelegenheit, weshalb es

sich empfiehlt, in Zweifelsfäl-

len sofort mit dem Rechts-

Ersatzmieter

angebotener

dienst des SVW Rücksprache zu nehmen. Jedenfalls sollte die Ablehnung gut begründet und formell einwandfrei (per Einschreiben) mitgeteilt werden.

DOMINOEFFEKT In erster Linie ist flexibles und pragmatisches Handeln der Verwaltungen gefragt. muss selbstverständlich auch ein Wartelistenkandidat bereit sein, seinerseits vorzeitig auszuziehen, worauf er aufmerksam zu machen ist. Man wird unter dem geltenden Mietrecht damit leben müssen, dass der durch einen vorzeitigen Auszug ausgelöste Dominoeffekt letztlich nicht vermeidbar ist. Andererseits ist davor zu warnen, die Warteliste als einziges Kriterium zu betrachten. Soziale Gerechtigkeit lässt sich nur verwirklichen, wenn in jedem einzelnen Fall alle Umstände gegeneinander abgewogen werden und dem idealen Bewerber der Vorzug gegeben wird.

UND DER MIETER-TER/DIE MIETERIN? Der Mieter/die Mieterin kann selber entscheidend dazu beitragen, dass ein Problem gar nicht erst entsteht, indem er seinen/ihren Auszug so früh wie nur möglich (in der Regel zwei Monate im voraus) ankündigt. Andererseits sollte er sich die Suche nach einem Ersatzmieter nicht zu leicht machen, sondern dabei den Vermietungsgrundsätzen seiner Wohnbaugenossenschaft weitgehend Rechnung tragen.

STEFAN BLUM

DIESER ARTIKEL IST DIE ZUSAMMENFASSUNG EINES AUSFÜHRLICHEN AUFSATZES, DER BEI DER REDAKTION BEZOGEN WERDEN

RECHTSECKE

rung zum erwähnten Artikel nachgetragen:

DAS PROBLEM Nur vordergründig liegt das Problem des vorzeitigen Auszugs für die Genossenschaften in den kurzen Ankündigungsfristen. Genau genommen ist der angebotene Ersatzmieter aus der Sicht der Genossenschaftsverwaltungen vielfach grundsätzlich unerwünscht, weil er sich als Aussenstehender vor sämtliche Kandidaten der genossenschaftlichen Warteliste setzt. Dies wird als ungerecht empfunden und stellt den Sinn einer Warteliste Bereitschaft, das Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen zwecks und der vereinbarten Gebrauchsart, ermitteln lassen. Es kann in diesem Zusammenhang nicht genug be-

zu übernehmen), dass der Ersatzmieter für den Vermieter zumutbar ist. Es trifft also entgegen einer oft gehörten Meinung nicht zu, dass der vorzeitig Ausziehende sich mit dem Anbieten eines x-beliebigen Nachmieters befreien kann. Dieser muss vielmehr gewissen Anforderungen genügen, welche sich nach vertraglichen Kriterien, namentlich anhand des vereinbarten Gebrauchs-

Sie interessieren sich für Mietrecht

mietrechtspraxis

Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht publiziert viermal jährlich

- Wichtige mietrechtliche Gerichtsurteile
- Aktualisiert zum neuen Recht/ und Kantone/ Bundesgericht ganze Schweiz/alle Entscheidungen in deutscher Sprache/Über-
- Aufsätze zum neuen Mietrecht
- Literaturbesprechungen

• Statistische Angaben aus dem **Immobilienbereich**

Lebenskosten/Mietkostenindex/Heizölpreise/Hypozinse/Umrechnungsformeln/ortsübliche Mietzinse usw.

Probenummern/Abonnements:

Verlag Mietrecht Rixheimerstrasse 17, 4055 Basel Telefon 061/381 32 52

Jahresabonnement: Fr. 76.-

Am 1. Januar 1995 tritt die Mehrwertsteuer in Kraft.

Wegen grosser Nachfrage wird der Kurs

MEHRWERTSTEUER UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAUGENOS-SENSCHAFTEN

wiederholt. Seit dem letzten Kurs ist die Verordnung über die Mehrwertsteuer veröffentlicht worden, so dass für damals offene Fragen eine Antwort gefunden werden sollte.

An einem Informationsabend des SVW-Sektion Nordwestschweiz werden deshalb unter anderem die folgenden Fragen nochmals behandelt:

- Wie sieht das neue Steuersystem aus?
- Wer ist steuerpflichtig?
- Was ist steuerpflichtig?
- Welches sind die Auswirkungen auf die Organisation und auf die Buchführung?
- Welches sind die konkreten Auswirkungen für die Bau- und Wohngenossenschaften?

Im ersten Teil der Veranstaltung werden diese Fragen durch kompetente Referenten der Visura Treuhand-Gesellschaft erläutert. Danach besteht genügend Zeit für eigene Zusatzfragen und für die Diskussion.

Datum:

Donnerstag, 10. November 1994

Zeit:

19.00 bis etwa 21.00 Uhr Restaurant Seegarten

Ort:

(Grün 80), 4142 Münchenstein

Seminarleitung:

Kurt Rau, Vizedirektor Visura Niederlassung Basel,

Abteilungsleiter Treuhand

Oskar Heiniger, Vizedirektor Visura

Niederlassung Basel

Kosten:

Fr. 35.-

Telefonische oder schriftliche Anmeldungen bis spätestens 31. Ok-

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, St. Johanns-Parkweg 13, Postfach, 4013 Basel

Telefon 061 321 57 47

Mehrwertsteuer für Genossenschaften?

Auf den 1. Januar 1995 hin haben sich alle Mitglieder der Sektion Innerschweiz SVW auf die Tatsache vorzubereiten, dass die Mehrwertsteuer eingeführt wird. Sind die Genossenschaften überhaupt davon betroffen? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

Diese und weitere Fragen werden durch Heinz Rissi, diplomierter Steuerexperte, Vizedirektor und Niederlassungsleiter der Visura Treuhand Gesellschaft in Affoltern a.A., kompetent aufgegriffen und möglichst publikumsnah beantwortet.

Datum: 26. November

1994

Zeit: 9.30 Uhr

Ort: n.n. in Luzern

Anmeldung: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Innerschweiz, p.A. Edith Gasser, Mittelhusweg 25, 6010 Kriens

Per Telefon:

René Speck, c/o Baugenossenschaft Heimat Zug, Telefon 042 41 39 30

Umweltverträgliche Heizung

gemäss Luftreinhalteverordnung

ten Rang erreichten Kuhn Fischer Partner, Architekten AG, Vorhaldenstrasse 10, 8049 Zürich, mit ihrem Projekt «5 ZEIL-EN».

Trotz der grundsätzlich hervorragenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten brachte das Preisgericht aber auch gewisse Vorbehalte an den beiden erstrangierten Projekten an, und zwar vor allem wegen der hohen Ausnützung und Dichte. Die bis Ende November 1994 befristete Projektüberarbeitung wird sodann zeigen, welches der beiden Projekte die Überarbeitungswünsche des Preisgerichts besser umzusetzen vermag. Die FGZ rechnet damit, dass die Neubeurteilung der überarbeiteten Projekte durch die Jury und mithin die Evaluierung des endgültigen Projekts bis Ende 1994 abgeschlossen werden kann. Bereits heute lässt sich aber durchaus feststellen, dass das dannzumalige «Finalsieger»-Projekt mit Bestimmtheit einen wertvollen Beitrag zum Thema des gemeinnützigen Wohnungsbaus liefern wird.

JOSEF KÖPFLI

Warum Sie uns Ihren Tank anvertrauen sollten:



Tankrevisionen sind Vertrauenssache!

Wichtig für Sie ist, dass diese Arbeiten fachmännisch, ohne unnötigen Aufwand und zu reellen Kosten ausgeführt werden.

Dazu haben wir die erforderlichen Voraussetzungen:

Unsere erfahrenen, eidg. geprüften und diplomierten Spezialisten arbeiten mit modernsten Ausrüstungen nach den Vorschriften der Gewässerschutzämter – speditiv, freundlich und zuverfässig!

Als konzessionierte Fachfirma leisten wir nicht nur saubere und einwandfreie Arbeit, wir beraten Sie auch gerne umfassend und kostenlos bei all Ihren Tank- und Heizungsproblemen.



1946

Tank Meier-Termotank AG Trockenloostrasse 75 CH-811 Telefon 01 840 17 50 Telefax 01 841 07 88

LRV 92 Lassen Sie Ihre Heizung jetzt kontrollieren und LRV-konform sanieren z.B. durch: Heizkessel-Erneuerung Moderne Öl- oder Gas-Feuerung Fernwärme-Anschluss Wärme-Kraft-Kopplung Individuelle Heizkosten-Abrechnung 01-3118114 Heizungstechnik mit Ideen