**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 85 (2010)

**Heft:** 12

## 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:** 12.12.2025

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

Art. 247g OR ermöglichen. Bei den anderen ausserordentlichen Kündigungen – insbesondere denjenigen nach Art. 257f Abs. 3 OR wegen gravierenden Sorgfaltspflichtverletzungen – wird dann wohl jeweils der Kündigungsgrund von Mieterseite bestritten werden. Dies wird dazu führen, dass es regelmässig an den für das summarische Verfahren notwendigen formellen Voraussetzung klarer tatsächlicher und rechtlicher Verhältnisse fehlen wird, so dass eine solche Ausweisung im summarischen Verfahren nicht (mehr) möglich ist. Es muss deshalb mit längerer Verfahrensdauer bei Ausweisungen gerechnet werden, wie dies bereits der bisherigen Praxis einiger Kantone entsprach.[8]

Um sicherzugehen, wird die Vermieterschaft inskünftig wohl vermehrt Ausweisungen im summarischen Verfahren beantragen müssen. Dabei stellt sich die Frage, ob sie den Kündigungszeitpunkt abzuwarten hat oder ob bereits zuvor ein genügendes Rechtsschutzinteresse besteht, beim Ausweisungsrichter die Exmission zu verlangen. Dies dürfte sicherlich in denjenigen Fällen gegeben sein, in denen die Mieterschaft selbst die Kündigung angefochten hat und damit gleichzeitig zum Ausdruck bringt, dass sie nicht gewillt ist, das Mietobjekt termingerecht zu verlassen. Die beiden Verfahren, einerseits das Kündigungsschutzverfahren des Mieters und andererseits das Ausweisungsverfahren des Vermieters, lassen sich in der Folge gemeinsam behandeln. Damit können zwei Schlichtungsverfahren und die damit verbundene Verfahrensverzögerung vermieden werden. Dem Vermieter würde es nämlich auch nichts nützen, einem von Mieterseite ausgelösten Kündigungsschutzverfahren mit einer Wiederklage (auf Ausweisung) zu antworten. Würde nämlich bei fehlender Einigung der Parteien beziehungsweise bei einem abgelehnten Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde lediglich der klagenden Mietpartei und nicht auch der Wiederklägerin die Klagebewilligung erteilt, könnte die Vermieterin das Verfahren nicht selbstständig aufrechterhalten.

**Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung**

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung führt zu Änderungen von Erlassen in sämtlichen Kantonen. Unter der nachstehend angegebenen Internetadresse finden Sie die jeweilige kantonale Umsetzung.
www.mietrecht.ch/zpo.0html

1 Vergleiche dazu *wohnen*-Beitrag 10/2010, Seite 39 und 40
2 Vergleiche Art. 197 ZPO
3 Vergleiche Art. 200 ZPO
4 Vergleiche Art. 252 ZPO
5 Vergleiche Art. 253 ZPO
6 Vergleiche Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO
7 Vergleiche Art. 254 ZPO
8 Zum Beispiel im Kanton Zürich

## In Kürze

**Referenzzinssatz erstmals bei 2,75 Prozent**

Per 1. Dezember 2010 ist der mietrechtliche Referenzzinssatz nun erstmals seit seinem Inkrafttreten auf 2,75 Prozent gesunken, nachdem der massgebliche Durchschnittssatz aller Hypotheken auf 2,65 Prozent gesunken ist. Es obliegt nun den Vermietern zu überprüfen, ob diese Senkung zu einer Mietzinsreduktion führen wird. Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis mit der Kostenmiete ist diese Fragestellung allenfalls anders zu beurteilen als in normalen Mietverträgen. Zudem ist zu erwarten, dass allfällige Kontrollbehörden von genossenschaftlichen Mietzinsen Empfehlungen abgeben werden.

Anzeige

**Professionelle Treppenhausreinigungen nach Ihrem Leistungsbeschrieb**

Unsere Treppenhaus-ReinigerInnen werden geschult von der GAREBA GmbH, 6340 Baar

- **Weitere Leistungen nach Bedarf**
- **Umzugsreinigungen**
- **Wohnungs-Nachreinigungen**
- **Räumen und Entsorgen**
- **Referenzen auf Wunsch**

PUA Reinigungs AG

PUA Reinigungs AG
Hofwiesenstrasse 207
8057 Zürich
Telefon 044 365 20 00
Fax 044 365 20 01
info@pua.ch

Niederlassung Zentralschweiz
PUA Reinigungs AG
Nidfeldstrasse 1
6010 Kriens
Telefon 041 317 20 00
Fax 041 317 20 01
info.zs@pua.ch