Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 10: Energiewende

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: 10.12.2025

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

ist deshalb – will man sich von einem Mieter demnächst trennen – Vorsicht geboten. Bereits ein versöhnender Brief der Vermieterschaft könnte zum Kündigungsschutz führen.

Ausnahmen

Die Sperrfrist gilt jedoch nicht absolut. Art. 271a Abs. 3 OR sieht einen Katalog von Gründen vor, bei denen trotz des grundsätzlichen Kündigungsschutzes eine Kündigung möglich ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Mieter seine Mietzinszahlungen eingestellt hat oder wenn er Konkurs gegangen ist. Ein weiterer Grund für eine Ausnahme ist, wenn er sich einer schweren Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme schuldig gemacht hat. In diesen Fällen sind jedoch die strengen gesetzlichen Vorgaben zu beachten und es ist ratsam, rechtsberatende Hilfe beizuziehen.

Mündlich ist besser als schriftlich

Die Ausführungen zeigen, dass bei Auseinandersetzungen mit Mietern Vorsicht geboten ist, wenn man die Kündigung des Mietverhältnisses beabsichtigt. Auch wenn die Vermieter immer wieder aufgefordert werden, aus Beweisgründen alles schriftlich zu dokumentieren, ist im Fall der Sperrfrist ein Brief weniger eher besser. Eine mündliche Einigung zwischen Mieter und Vermieterin dürfte vom Mieter schwierig zu beweisen sein und ist deshalb zu empfehlen. Denn findet man mit dem Mieter keine Einigung, so wird er allenfalls eine Klage einreichen, was wiederum dazu führen kann, dass eine Sperrfrist ausgelöst wird. In diesem Sinne wünsche ich allen angenehme Mieter, so dass meine Ausführungen zu bedeutungslosen Worten verkommen. ■

IN KÜRZE

Urteilsvorschlag verlangen

Sind Sie mit einem Schlichtungsverfahren konfrontiert, so denken Sie an die Möglichkeit, einen Urteilsvorschlag verlangen zu können. Die Schlichtungsbehörde kann von sich aus einen solchen unterbreiten, es ist aber zu empfehlen, sie mit einem entsprechenden Antrag dazu zu ermuntern. Ein Urteilsvorschlag ist möglich bei Streitigkeiten betreffend Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz sowie Erstreckung des Mietverhältnisses. Ausserdem in vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken. Der Vorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine der Parteien innert zwanzig Tagen ablehnt. Ausserdem muss mit Ausnahme der vermögensrechtlichen Streitigkeiten die ablehnende Partei innert Frist eine Klage einreichen. Das heisst, sie muss zweimal aktiv werden.

Für die Vermieterschaft ist ein Urteilsvorschlag dann von Vorteil, wenn die Mieterschaft unentschuldigt nicht zur Verhandlung erscheint und unbekannten Aufenthaltes ist. Auch bei der Erstreckung mag eine von der Behörde vorgeschlagene drei Monate längere Erstreckung vorteilhafter sein als ein langwieriger Mietprozess. Eine Befragung der Schlichtungsbehörden hat gezeigt, dass Urteilsvorschläge in den meisten Fällen in Rechtskraft erwachsen und nur ein verschwindend kleiner Teil die Hürde einer Ablehnung und der Einleitung eines Prozesses überwindet.

ANZEIGEN

zivag

Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 27 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.
Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch

Wohnen in der Nordwestschweiz. Gestalten Sie mit.

Unser Mandant, der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, vertritt 170 Wohn-, Bau-, Haus- und Ateliergenossenschaften mit über 14'000 Wohnungen. Diese Grösse verleiht ihm Gewicht. Denn die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnbauträger nimmt nicht nur in dieser Region, sondern in der ganzen Schweiz stark zu.

Die langjährige Mitarbeiterin der Geschäftsstelle geht bald in Pension. Per **2. Januar 2013** sucht der Verband deshalb eine/-n

Geschäftsführer/-in
(40-60%)

Die Geschäftsstelle dient als Kompetenzzentrum. Im Januar 2013 wird diese neu ganz zentral in der Nähe des Bahnhofs SBB in **Basel** eröffnet. Mit diesem Standortwechsel will man die Interessen und Anliegen des Verbandes besser der Öffentlichkeit zugänglich machen und Flagge zeigen.

Für weitere Informationen und die Bewerbung besuchen Sie bitte www.pks-personal.ch (Bereich Non Profit). Der beauftragte Berater, Herr Markus Schneider, steht Ihnen unter der direkten Telefonnummer +41 61 205 99 32 gerne zur Verfügung. **Diskretion ist nach allen Seiten zugesichert!**