Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 4: Renovation

Rubrik: Recht

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: 20.08.2025

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

WER DARF WAS UNTERSCHREIBEN?

Die Zeichnungsberechtigung wird feierlich in den Statuten festgehalten und im Handelsregister eingetragen. Im Vermietungsalltag sind es jedoch die Verwaltungen und deren Angestellte, die Verträge ausfüllen, Bewilligungen erteilen oder Kündigungen versenden. Dabei stellt sich immer wieder die Frage der Zulässigkeit von Stellvertretungen.

Baugenossenschaften erteilen ihren Vorstandsmitgliedern in der Regel Kollektivunterschrift zu zweien. Das bedeutet, dass Rechtshandlungen wie Kündigungen, Ausschlüsse oder Mietzinserhöhungen immer durch mindestens zwei Vorstandsmitglieder zu unterzeichnen sind. Nur dann ist eine Rechtshandlung – etwa eine Kündigung – gültig und wirksam. Die Zeichnungsberechtigung findet sich im Handelsregister.

Nun haben grössere Genossenschaften Geschäftsführer angestellt. Sie verfügen in der Regel über eine Prokura oder eine Kollektivprokura (Art. 458 ff. OR), also eine Zeichnungsberechtigung für alle obgenannten Rechtshandlungen. Auch die Prokuristen findet man im Handelsregister. Da das Handelsregister öffentlich zugänglich ist, können sich Mieter und Mieterinnen einfach und schnell vergewissern, ob eine Kündigung von den hierfür berechtigen Personen ausgesprochen wurde und damit rechtens ist.

Wenn Angestellte unterschreiben

Schwierig wird eine Überprüfung der Vollmacht für Mieter, wenn Personen unterzeichnen, die aus dem Handelsregister nicht als zeichnungsberechtigt hervorgehen. So haben Genossenschaften Geschäftsstellen mit mehreren Angestellten, die sich um die Vermietung kümmern. Es ist in der Praxis üblich, dass eine Mieterin den Mietvertrag von der Angestellten Zweisig[1] vorgelegt bekommt und sämtliche weitere Korrespondenz ebenfalls über Frau Zweisig läuft. Ruft die Mieterin bei der Verwaltung an, wird sie ebenfalls an Frau Zweisig weitergeleitet.

Verwaltungsangestellte tätigen dabei oft Rechtshandlungen, ohne über eine schriftliche Bevollmächtigung zu verfügen. In der Regel sind Angestellte einer Verwaltung Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 OR. Sie verfügen also über eine Vollmacht, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Betrieb einer Verwaltung gewöhnlich mit sich bringt. Dabei muss die Bevollmächtigung nicht schriftlich erfolgt sein. Die Erteilung einer mündlichen Handlungsvollmacht ist sogar der Regelfall. Nun erhält die Mieterin die Kündigung, unterzeichnet durch dieselbe Frau Zweisig. Hier stellt sich die Frage, ob das Aussprechen einer Kündigung zu den Rechtshandlungen gehört, die der Betrieb für gewöhnlich mit sich bringt.

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST

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

Wie weit gilt eine Vollmacht?

Will eine Mieterin einen zusätzlichen Garagenplatz mieten und erhält von Frau Zweisig einen unterzeichneten Mietvertrag hierfür, so darf sie davon ausgehen, dass die Verwaltungsangestellte – angesichts ihres bisherigen Auftretens – dafür bevollmächtigt war. Schliesslich gehört das Abschliessen von Mietverträgen zum gewöhnlichen Betrieb einer Vermietung. Klar nicht zum gewöhnlichen Betrieb hingegen gehören Rechtshandlungen rund um Schlichtungsverfahren oder Prozesse. Hierfür würde Frau Zweisig eine Spezialvollmacht benötigen.

Wie verhält es sich jedoch mit einer Kündigung – einer für die Mieter sehr eingreifenden Massnahme? Ob die Kündigung noch zum üblichen Betrieb gehört, ist umstritten. Insbesondere wird die Kündigung eines Genossenschafts-Mietvertrags in der Regel mit einem Ausschlussverfahren verbunden sein, das in der Kompetenz des Vorstands liegt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch eine Kündigung wohl in die Kompetenz des Vorstands gehört beziehungsweise dass es für das Aussprechen einer solchen einer Spezialvollmacht bedarf. Das Risiko einer formnichtigen Kündigung ist zu gross, weshalb ich empfehle, die schriftliche Vollmacht routinemässig der Kündigung beizulegen. Diese Vollmacht sollte aber kollektiv zu zweien unterzeichnet sein. Ein allfälliger Formmangel müsste allerdings durch die Mieterin sofort geltend gemacht werden.[2]

Nachträglich genehmigen

Ist eine Genossenschaft mit einer Formanfechtung konfrontiert und liegt tatsächlich keine schriftliche Vollmacht vor, so besteht die Möglichkeit, im Sinne von Art. 38 OR das Aussprechen der Kündigung nachträglich zu genehmigen. Dies muss durch zwei zeichnungsberechtigte Personen geschehen. Grundsätzlich wirkt die Genehmigung rückwirkend auf dem Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses.[3] Ob die nachträgliche Genehmigung bei Kündigungen jedoch zulässig ist, ist umstritten. Nach meiner Auffassung muss Art. 38 OR auch für die mietrechtliche Kündigung gelten[4], denn es findet sich im Mietrecht keine Spezialnorm, die Art. 38 OR vorgehen würde. Da es aber andere Meinungen hierzu gibt[5], ist ein Ausgang vor den Gerichtsschranken nur schwer abzuschätzen. Es empfiehlt sich deshalb, die Kündigung noch einmal – zweifelsfrei formrichtig – auszusprechen. ■

1 Name frei erfunden
2 BGE 138 III 401
3 BK-Rolf Watter / Ives Schneller, Art. 38 N 8
4 ebenso SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Vorb. zu Art. 266 – 266o N 12
5 u.a. Lachat / Anita Thanai, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009