

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 10: **Energiewende**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

ist deshalb – will man sich von einem Mieter demnächst trennen – Vorsicht geboten. Bereits ein versöhnlicher 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

IN KÜRZE

Urteilstvorschlag verlangen

Sind Sie mit einem Schlichtungsverfahren konfrontiert, so denken Sie an die Möglichkeit, einen Urteilstvorschlag 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 Urteilstvorschlag 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 Aus-

nahme der vermögensrechtlichen Streitigkeiten die ablehnende Partei innert Frist eine Klage einreichen. Das heisst, sie muss zweimal aktiv werden.

Für die Vermieterschaft ist ein Urteilstvorschlag dann von Vorteil, wenn die Vermieterschaft unentschuldigt nicht zur Verhandlung erscheint und unbekanntes 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 Urteilstvorschläge in den meisten Fällen in Rechtskraft erwachsen und nur ein verschwindend kleiner Teil die Hürde einer Ablehnung und der Einleitung eines Prozesses überwindet.

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. ■

ANZEIGEN



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!**