

# SVW Rechtsecke

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **15.09.2024**

## **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.

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 AUSZUG: 30 TAGE SIND ZU WENIG** Immer häufiger verlassen Mieter/-innen vorzeitig, kurzfristig und ausserhalb der ordentlichen Kündigungstermine ihre Wohnung. Zieht ein Mieter, eine Mieterin ohne Einhaltung von Kündigungsfrist oder -termin vorzeitig aus, so ist dem Vermieter zur Prüfung von angebotenen Ersatzmietern genügend Zeit einzuräumen (vgl. Art. 264 OR). Bisher

gen zu Streitigkeiten darüber, wer für den Mietzins während der Übergangszeit aufzukommen hat. Schon bei «normalen» Mietverhältnissen muss im Fall eines vorzeitigen Auszugs einiges abgeklärt werden: Bearbeiten des Gesuchs, prüfen des Ersatzmieters, einholen von Referenzen, abschliessen des Mietvertrages. Wohnbaugenossenschaften haben darüber hinaus einen sozialen Auftrag, der sie ver-

## RECHTSECKE

pflichtet, ihre Wohnungen nicht bloss an «zumutbare» (Art. 264 Abs. 1 OR), sondern an optimal geeignete Personen zu vermieten (junge Familien, ältere oder behinderte Menschen, Personen in Ausbildung usw.). Diesen Anforderungen entspricht der angebotene Nachmieter oft nicht, und es wird zusätzlich Zeit für die Suche benötigt. Ferner muss bei subventionierten Wohnungen abgeklärt werden, ob der/die Bewerber/in die Anforderungen für eine Subventionierung erfüllt. Es liegt auf der Hand, dass der

ging die Gerichtspraxis davon aus, dass hierfür 30 Tage genügen. Auch der Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband hat als Faustregel festgehalten, dass die Kündigung und die Namen der Ersatzmieter spätestens einen Monat vor dem Auszug beim Vermieter eintreffen sollten. Die Erfahrung im Vermietungsalltag zeigt, dass diese Frist für Genossenschaftswohnungen zu knapp bemessen ist. Oft können Wohnungen nicht zeitgerecht weitervermietet werden, und es kommt deswe-

gen zu Streitigkeiten darüber, wer für den Mietzins während der Übergangszeit aufzukommen hat. Schon bei «normalen» Mietverhältnissen muss im Fall eines vorzeitigen Auszugs einiges abgeklärt werden: Bearbeiten des Gesuchs, prüfen des Ersatzmieters, einholen von Referenzen, abschliessen des Mietvertrages. Wohnbaugenossenschaften haben darüber hinaus einen sozialen Auftrag, der sie ver-

Zeitbedarf für solche Abklärungen schnell einmal 30 Tage übersteigt.

Ein – an sich für alle Beteiligten sinnvoller – Spielraum für unverhofft eintretende Verzögerungen (z. B. durch Ferienabwesenheiten) wird innerhalb einer Frist von nur 30 Tagen sowieso illusorisch. Bei derartigen zeitlichen Verhältnissen besteht die Gefahr, dass die Wohnung aus verschiedenen Gründen nicht ohne Leerstand weitervermietet werden kann, was zu Ärger und Kostenfolgen für Mieter/in oder für die Genossenschaft führt.

Solche Unannehmlichkeiten können für beide Seiten vermieden werden, wenn die Mieterin/der Mieter die Genossenschaft so früh wie möglich schriftlich (vorzugsweise eingeschrieben) vom vorzeitigen Auszug in Kenntnis setzt. Die Frist kann im Einzelfall variieren. 30 Tage sind aber im Normalfall sicher zu kurz.

STEFAN BLUM

Anmerkungen für Verwaltungen und Vorstände: Dieser Text kann – leicht abgeändert und auf Ihre Genossenschaft zugeschnitten – zur Information an Ihre Mieter übernommen werden.

## ANPASSUNGEN AN DAS WEG-MODELL

1. Da das BWO ab 1.6.1994 seine Bürgschaft auf einen maximalen Betrag von 120 Prozent des Kapitals ausdehnt, kommt ab diesem Zeitpunkt für alle Neugeschäfte auch bei den Nachgangshypotheken der Zinssatz für erste Hypotheken zur Anwendung. In einer Übergangsphase werden auch jene Geschäfte als «Neugeschäfte» behandelt, die noch nicht abgerechnet und deshalb noch nicht mit einer «definitiven Bürgschaft» ausgestattet sind. Dort, wo z.B. aufgrund von Festhypotheken abweichende Zinssätze bestehen, ist vom Gesuchsteller im Finanzierungsausweis speziell darauf hinzuweisen. Weiterhin gilt für die Verzinsung des Eigenkapitals bei Eigentumsobjekten ein pauschaler Zinssatz von 5 Prozent.

2. Bereits ab 1.4.1994 werden die Grundverbilligungsvorschüsse mit 5/2 Prozent verzinst.

3. Die Lastenpläne und Mietzinslisten werden seit kurzem nur noch für jeweils 6 Jahre ausgestellt. Während dieser Zeit bleiben die vorgegebenen Mietzinse unverändert.

4. Stehbeträge werden ab sofort nicht mehr als Eigenmittel akzeptiert. Die Unternehmer müssen allenfalls Anteilscheinkapital zeichnen.

5. Zurzeit überprüft das BWO in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Anspruchsberechtigung auf die ZV I und ZV II der Bewohner von Eigentums- und Mietobjekten, die mit dem WEG gefördert werden.

6. Aufgrund der neuen Zinsregelung sind die Merkblätter generell angepasst worden. Ferner wurden die Technischen Anhänge für Miet- und Eigentumsobjekte neu verfasst. Gleichzeitig wurden auch sämtliche WEG-Formulare überarbeitet. Das neue Informationsmaterial ist ab Juni verfügbar.

RUTH BRAND (BWO)

elektrotechnische Unternehmung  
elektronische Steuerungen  
24-Stunden-Service  
Telefon (01) 30144 44  
ELEKTRO  
Planung Installation  
Telefon A Schalttafelbau  
COMPAGNONI  
ZÜRICH