

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

### **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://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 Voraussetzungen 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.<sup>8</sup>

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 Vermieterschaft selbst die Kündigung angefochten hat und damit gleichzeitig zum Ausdruck bringt, dass sie nicht gewillt ist, das Miet-

objekt 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 aufrecht erhalten.

#### Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung führt zu Änderungen von Erlässen in sämtlichen Kantonen. Unter der nachstehend angegebenen Internetadresse finden Sie die jeweilige kantonale Umsetzung. [www.mietrecht.ch/zpo.0html](http://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  
Hofwiesenstrasse 207  
8057 Zürich  
Telefon 044 365 20 00  
Fax 044 365 20 01  
info@pua.ch

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