

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 5

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.



Das Mietrecht (Art. 272 Abs. 2 OR) – und darauf aufbauend die Praxis – hat diverse Umstände als Härtegründe anerkannt. Einer dieser Gründe (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR), der vom Gesetz zur Bejahung der Härte führen kann, ist der Umstand, dass der Mieter aufgrund der konkreten Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume keine Chance hat, innert der bis zum Mietende verbleibenden Zeit ein neues Mietobjekt zu finden. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass für die Ermittlung der Marktsituation keinesfalls Vermutungen oder statistische Werte über den aktuellen Leerwohnungsbestand herangezogen werden dürfen. Vertreter von Mieterinteressen verweisen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt (z. B. in der Stadt Zürich) gerne darauf, dass gemäss Statistik die Leerwohnungsziffer bei 0,07 oder 0,05 liegt, was konkret bedeuten würde, dass lediglich 150 bis 200 Wohnungen leer stehen würden. Damit wird versucht, den Eindruck zu erwecken, dies seien die einzigen Wohnungen, die zu mieten seien. Bereits ein Blick in gängige Internetportale (wie z. B. www.homegate.ch) zeigt jedoch innert weniger Minuten auf, dass diese statistischen Werte nicht die Anzahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen wiedergeben kann. Dass dem nicht so sein kann, zeigt auch der Umstand, dass bei «offiziellen» Zügelterminen (Ende März/Juni/September) in der Stadt Zürich mehrere hundert Wohnungswechsel stattfinden.

Der Mieter ist deshalb verpflichtet, die Marktsituation anhand seiner konkreten Verhältnisse zu belegen bzw. zu entkräften. Deshalb wird in Lehre und Rechtsprechung von jedem Mieter verlangt, dass er betreffend getätigter Suchbemühungen und deren Resultate Belege vorlegt. Der Mieter ist demzufolge gehalten, unmittelbar nach Erhalt der Kündigung, also auch schon vor Anhängigmachung des Erstreckungsbegehrens, mit Suchbemühungen zu beginnen, diese aufrecht zu erhalten und der Schlichtungsbehörde bzw. dem Mietgericht die Suchbemühungen und deren Ergebnis zu belegen. Die Rechtsprechung hat das Vorliegen jeglicher Härte verneint, wenn seitens eines Mieters nach Erhalt der Kündigung überhaupt keine Suchbemühungen unternommen wurden. Es gilt demnach die

Kurzformel: Keine Suchbemühungen ▷ keine Härte ▷ keine Erstreckung des Mietverhältnisses.

Keine Erstreckung bei Mieterkündigung

Ab und zu kommt es vor, dass Mieter vorzeitig oder in der Annahme nicht gegebener Tatsachen das Mietverhältnis von sich aus beenden. Etwa wenn ein kündigender Mieter davon ausgeht, dass die von ihm gekaufte Stockwerkeigentumswohnung auf den zugesicherten Termin zum Bezug bereit steht. Nach der Kündigung seiner Wohnung muss er feststellen, dass dies nicht der Fall ist. Oder der Mieter, der zu seiner Lebenspartnerin ziehen will, überwirft sich mit der neuen Liebe und der Umzug ist nicht mehr möglich. Gerne würde der Mieter dann das Mietverhältnis – vielleicht auch nur um wenige Wochen – erstrecken. Hier gilt der Grundsatz: keine Erstreckung nach einer Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter.

Auch in diesen Fällen wäre die Vermieterschaft jedoch gehalten, gegen den Mieter ein Ausweisungsverfahren einzuleiten. Zur Vermeidung entsprechender Kosten und der Umtriebe kann es sich daher lohnen, in diesen Fällen eine Erstreckungsvereinbarung mit dem Mieter abzuschliessen.

Keine Erstreckung bei Vorliegen eines zumutbaren Ersatzobjekts

Liegt keiner der vorerwähnten Ausnahmegründe vor, kann die Genossenschaft selbst aktiv werden und die Erstreckung des Mietverhältnisses unterbinden. Art. 272a Abs. 2 OR sieht nämlich vor, dass die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für das gekündigte Mietobjekt anbietet. Der Begriff des «gleichwertigen Ersatzes» lässt einen gewissen Interpretationsspielraum offen. Dementsprechend ist der Genossenschaft zu empfehlen, dem Mieter mehrere Ersatzobjekte anzubieten. Dies bietet eine höhere Gewähr, dass die Schlichtungsbehörde oder allenfalls das Mietgericht das Begehren um Erstreckung unter Hinweis auf diese Bestimmung ablehnt.

Nicht selten streiten sich Mieter und Genossenschaft vor Gericht um die Frage, ob ein angebotenes Objekt die Voraussetzun-

gen von Art. 272a Abs. 2 OR erfüllt und demnach als «gleichwertiger Ersatz» bezeichnet werden kann oder nicht. Deshalb sei nachfolgend auf häufige Streitpunkte hingewiesen.

Die Bewertung der «Gleichwertigkeit» hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Persönliche Bedürfnisse des Mieters sind demnach unbeachtlich. Das Mietobjekt muss nach Grösse, Lage, Zustand, Mietzins und Verfügbarkeit für den Mieter «zumutbar» sein. Das heisst zum Beispiel bezüglich der Frage, wie teuer ein Ersatzobjekt sein kann, dass die Genossenschaft, die dem Mieter bisher eine sehr günstige Altbauwohnung vermietet hatte, für den günstigen Mietzins nun nicht auch noch bestraft werden kann. Ist es dem Mieter finanziell ohne weiteres möglich, auch einen höheren Mietzins zu verkraften, dann kann auch ein wesentlich teureres Ersatzobjekt als gleichwertig bezeichnet werden. Ohne weiteres zumutbar ist es überdies für einen Mieter ohne spezielle Verwurzelung im Quartier, in ein anderes Quartier umzuziehen. In Bezug auf die Verfügbarkeit ist nicht entscheidend, dass das Objekt am Tag nach der Beendigung des gekündigten Mietvertrages zur Verfügung steht. Dies kann auch auf einen früheren oder späteren Zeitpunkt der Fall sein. In diesem Fall muss die Genossenschaft aber einen nahtlosen Übergang gewährleisten.

Keine Erstreckung für Bastelräume und Parkplätze

Das Mietrecht sieht eine Erstreckung lediglich dann vor, wenn es sich beim Mietobjekt um einen Wohn- oder Geschäftsraum handelt (Art. 272b Abs. 1 OR). Dementsprechend kann der Mieter eines Bastelraums, eines Parkplatzes oder eines anderen Mietobjektes, das nicht in die erwähnte Kategorie fällt, auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. Ausgenommen sind diejenigen Fälle, in denen zum Beispiel Bastelräume oder Parkplätze zusammen mit einem Wohn- oder Gewerbeobjekt vermietet worden sind. In diesem Fall wird die Erstreckung auch auf diese Räume ausgedehnt.

¹ Der Rechtsdienst erteilt hierzu im Einzelfall gerne entsprechende Erläuterungen zur konkreten Vorgehensweise.

Anzeige

ROHRMAX®

**Verstopfte Abläufe...
Überschwemmung?**

*24h-Service
0848 852 856
www.rohrmax.ch*

*...ich komme immer!
Vorbeugen, auch
beim Rohr!*



Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV-Untersuchung • Inliner-Rohrsanierung • kostenlose Vorsorge-Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung



8005 Zürich:
Hier realisiert
Allreal einen
Fachhochschul-Campus
www.toni-areal.ch
allreal

Restaurant Belcanto
Opernhaus Zürich AG
Falkenstrasse 1
8008 Zürich

UNSERE
AUFGABE BEIM
UMBAU: ELEKTRO-
INSTALLATIONEN,
MIT EINEM
«EILE MIT WEILE-
ERLEBNIS-
EFFEKT».

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Fern-
Ueberwachung
Ihrer Heizung



BOSSHARD

Heizungstechnik mit Ideen
Zürich 01-3604666

Voranzeige

Die Generalversammlung der
Logis Suisse AG
findet statt am

Mittwoch, 22. Juni 2011
10.30 Uhr

im Restaurant Spedition
Merkerareal
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Solidaritätsfonds

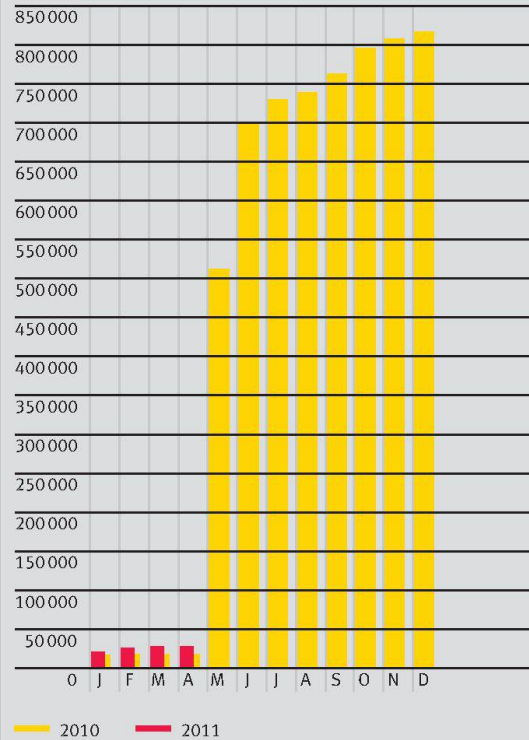
Erstes Minergie-P-Eco-Label in Genf geht an eine Genossenschaft!

In der Stadt Genf, wo die Leerwohnungsziffer sich seit geraumer Zeit auf einem alarmierenden Tiefstand befindet, haben insbesondere jüngere Menschen grosse Mühe, eine Wohnung zu erschwinglichen Preisen zu finden.

Der Hauptzweck der im 1986 gegründeten Genossenschaft Ciguë besteht darin, einen Beitrag an die Lösung der Wohnungsprobleme speziell von Studenten und Personen in Ausbildung zu leisten. Sie vermietet zu diesem Zweck in verschiedenen Liegenschaften beinahe 400 Zimmer, von denen sie zum grössten Teil selbst nur Mieterin ist. Die Bewohner verfügen jeweils über ein Zimmer zu einem sehr günstigen Mietzins; Küchen, Badezimmer und Gemeinschaftsräume benutzen sie gemeinsam. Bei der Ciguë wirken die jungen Mieterinnen und Mieter auch aktiv bei der Verwaltung mit.

Die «Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)» gewährte der Genossenschaft im Jahr 2007 ein Baurecht an der Rue des Pavillons, ganz in der Nähe der Universität. Die Parzelle ist Teil einer um 1910 erstellten Gebäudegruppe, die mit dem Bau der Ciguë ein Jahrhundert später nun ihren Abschluss gefunden hat. Der Neubau umfasst acht Wohnungen mit insgesamt 40 Zimmern. Das Haus ist eigentlich als «Sandwich» aus

Spendenbarometer (in CHF)



Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109,
8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55,
www.svw.ch/solidaritaetsfonds



vier Duplexwohnungen aufgebaut: Die Wohnzimmer liegen jeweils auf der mittleren Etage, was die Gemeinschaft fördern soll, die Individualzimmer auf den ruhigeren oberen und unteren Stockwerken. Im Erdgeschoss befinden sich ausserdem zwei Geschäftsräume und im Untergeschoss Keller und Waschküchen sowie ein Versammlungssaal für bis zu 50 Personen. Das Gebäude ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, die 50 Prozent des jährlichen Bedarfs abdeckt, sowie einer Holzpelletsheizung ausgerüstet. Es erfüllt damit den Minergie-P-Eco-Standard.

Für die Realisierung dieses aussergewöhnlichen Projekts hat die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW der Genossenschaft ein Darlehen von 240 000 Franken gewährt. (di) Foto: Stéphanie Pecornini

Der Neubau der Genossenschaft Ciguë bietet Wohnraum für 40 junge Menschen in Ausbildung.