

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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.e-periodica.ch>



das betreffende Schreiben auch unterschrieben haben. Ist dies nicht der Fall, kann das Schreiben die gewünschte rechtliche Wirkung nicht entfalten. Gleiches gilt für die Genossenschaft, die zum Beispiel nicht allen Mietern kündigt. Bevor Schreiben versandt werden, ist demnach stets ein Blick auf den Mietvertrag zu empfehlen.

Aber auch damit ist es nicht immer getan. Art. 266n OR sieht vor, dass Kündigungen des Vermieters sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten separat (also zwei einzelne Einschreiben!) zuzustellen sind. Dies auch für den Fall, dass der Ehegatte den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat. Manchmal ist dem Vermieter aber gar nicht bekannt, ob der Mieter nun verheiratet ist oder nicht. Vor dem Versand von Schreiben im Sinne von Art. 266n OR ist demnach stets mittels einer Nachfrage bei der zuständigen Einwohnerkontrolle zu klären, ob der Mieter verheiratet ist oder nicht. Eine Kündigung oder eine Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR, welche die Voraussetzungen von Art. 266n verletzt, ist nichtig (Art. 266o OR).

Einfache Streitgenossenschaft

Die einfache Streitgenossenschaft ermöglicht mehreren Klägern, zusammen aktiv zu werden, ohne dass sie dies zwingend müssen. Es handelt sich somit um eine freiwillige Streitgenossenschaft. Sinn und Zweck der einfachen Streitgenossenschaft ist die Beurteilung von Rechten und Pflichten, die auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. So können mehrere Personen gemeinsam gegen einen Dritten klagen oder ein Dritter kann mehrere Personen

In Kürze

Forum Schlichtungsverfahren Miete und Pacht (BWO-Blog)

Bekanntlich ist am 1. Januar 2011 eine neue gesamtschweizerisch gültige Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten. Sämtliche bisherigen kantonalen Zivilprozessordnungen sind damit nicht mehr in Kraft. In der neuen ZPO wurden auch die bisher im Obligationenrecht enthaltenen Verfahrensbestimmungen zur Schlichtungsbehörde/zum Mietamt integriert. Die neue ZPO dürfte aber nicht nur bisherige Unklarheiten beseitigen, sondern auch neue Fragen aufwerfen. Aus diesem Grund hat sich das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) dazu entschlossen, ein Forum (BWO-Blog) zu eröffnen. Ziel des Forums ist es, unter Behörden und interessierten Kreisen einen Austausch über rechtliche und organisatorische Fragen zu ermöglichen. Es besteht somit die Möglichkeit, Fragen zu stellen beziehungsweise Kommentare zu platzieren und zu beantworten. Das Forum ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.blog.bwo.admin.ch>. Darüber hinaus sind auf der Homepage des BWO (unter «Mietrecht»/«Verfahren ZPO») diverse interessante Hinweise zu Literatur und Rechtsprechung zu finden.

zusammen einklagen, obwohl zwischen diesen Personen keine vertragliche Beziehung untereinander besteht. Die einfache Streitgenossenschaft ist in Art. 71 Abs. 1 ZPO geregelt. In der Praxis kommt sie seltener vor, zumal die Möglichkeit, alleine zu kla-

Mietzinserhöhung bei erhöhtem Mieteraufwand

Das Bundesgericht hatte in einem kürzlich ergangenen Entscheid zur Frage Stellung zu nehmen, ob der Vermieter einem einzelnen Mieter einen Mietzinsaufschlag auferlegen darf, weil der Mieter in der Vergangenheit einen überdurchschnittlichen Aufwand verursacht hatte. Im vorliegenden Fall musste der Vermieter sich über Jahre hinweg mit meist sinnlosen Schreiben und gerichtlichen Eingaben des Mieters auseinandersetzen. Der Vermieter kam zum Schluss, dass dieser Aufwand nicht allen Mietern überbürdet werden soll, sondern vom Verursacher zu tragen ist. Das Bundesgericht hielt dazu fest: *«Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann es nicht grundsätzlich als missbräuchlich bezeichnet werden, wenn ein Vermieter selektiv bei denjenigen Mietern den Mietzins erhöht, welche einen signifikant überdurchschnittlichen Aufwand verursachen, z. B. durch Erhebung offensichtlich unbegründeter Eingaben: Diesfalls wäre nicht einzusehen, weshalb die von einer einzelnen Mieterin generierten Kosten nicht auf die Verursacherin abgewälzt, sondern stattdessen der Gesamtheit der Mieter auferlegt werden sollten.»* Sodann bekräftigte das Bundesgericht allerdings, dass die Mietzinserhöhung im Verhältnis zum verursachten Aufwand stehen muss.

gen beziehungsweise jeden einzeln einzuklagen, stets möglich ist. Denkbar sind etwa Klagen von mehreren Mietern, welche eine Mietzinsherabsetzung wegen derselben Baustelle (Baulärm) zusammen einklagen möchten.

Anzeigen

Google Zürich
Brandschenkestrasse 110
8002 Zürich

WIR SICHERN
GOOGLE-
MITARBEITENDEN
U.A. STETS
OPTIMAL
VERNETZTE
ARBEITSPLÄTZE.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

www.schaub-maler.ch

Maler- Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
info@schaub-maler.ch