

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

# WER DARF WAS UNTERSCHREIBEN?

Die Zeichnungsberechtigung wird feierlich in den Statuten festgehalten und im Handelsregister eingetragen. Im Vermietungsalltag sind es jedoch die Verwaltungen und deren Angestellte, die Verträge ausfüllen, Bewilligungen erteilen oder Kündigungen versenden. Dabei stellt sich immer wieder die Frage der Zulässigkeit von Stellvertretungen.

**B**augenossenschaften erteilen ihren Vorstandsmitgliedern in der Regel Kollektivunterschrift zu zweien. Das bedeutet, dass Rechtshandlungen wie Kündigungen, Ausschlüsse oder Mietzinserhöhungen immer durch mindestens zwei Vorstandsmitglieder zu unterzeichnen sind. Nur dann ist eine Rechtshandlung – etwa eine Kündigung – gültig und wirksam. Die Zeichnungsberechtigung findet sich im Handelsregister.

Nun haben grössere Genossenschaften Geschäftsführer angestellt. Sie verfügen in der Regel über eine Prokura oder eine Kollektivprokura (Art. 458 ff. OR), also eine Zeichnungsberechtigung für alle obgenannten Rechtshandlungen. Auch die Prokuristen findet man im Handelsregister. Da das Handelsregister öffentlich zugänglich ist, können sich Mieter und Mieterinnen einfach und schnell vergewissern, ob eine Kündigung von den hierfür berechtigten Personen ausgesprochen wurde und damit rechtens ist.

## Wenn Angestellte unterschreiben

Schwierig wird eine Überprüfung der Vollmacht für Mieter, wenn Personen unterzeichnen, die aus dem Handelsregister nicht als zeichnungsberechtigt hervorgehen. So haben Genossenschaften Geschäftsstellen mit mehreren Angestellten, die sich um die Vermietung kümmern. Es ist in der Praxis üblich, dass eine Mieterin den Mietvertrag von der Angestellten Zweisig<sup>1</sup> vorgelegt bekommt und sämtliche weitere Korrespondenz ebenfalls über Frau Zweisig läuft. Ruft die Mieterin bei der Verwaltung an, wird sie ebenfalls an Frau Zweisig weitergeleitet.

Verwaltungsangestellte tätigen dabei oft Rechtshandlungen, ohne über eine schriftliche Bevollmächtigung zu verfügen. In der Regel sind Angestellte einer Verwaltung Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 OR. Sie verfügen

also über eine Vollmacht, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Betrieb einer Verwaltung gewöhnlich mit sich bringt. Dabei muss die Bevollmächtigung nicht schriftlich erfolgt sein. Die Erteilung einer mündlichen Handlungsvollmacht ist sogar der Regelfall. Nun erhält die Mieterin die Kündigung, unterzeichnet durch dieselbe Frau Zweisig. Hier stellt sich die Frage, ob das Aussprechen einer Kündigung zu den Rechtshandlungen gehört, die der Betrieb für gewöhnlich mit sich bringt.

---

## MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



**Telefonische Auskünfte:** 044 360 28 40  
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

## Wie weit gilt eine Vollmacht?

Will eine Mieterin einen zusätzlichen Garagenplatz mieten und erhält von Frau Zweisig einen unterzeichneten Mietvertrag hierfür, so darf sie davon ausgehen, dass die Verwaltungsangestellte – angesichts ihres bisherigen Auftretens – dafür bevollmächtigt war. Schliesslich gehört das Abschliessen von Mietverträgen zum gewöhnlichen Betrieb einer Vermietung. Klar nicht zum gewöhnlichen Betrieb hingegen gehören Rechtshandlungen rund um Schlichtungsverfahren oder Prozesse. Hierfür würde Frau Zweisig eine Spezialvollmacht benötigen.

Wie verhält es sich jedoch mit einer Kündigung – einer für die Mieter sehr eingreifenden Massnahme? Ob die Kündigung noch zum üblichen Betrieb gehört, ist umstritten. Insbesondere wird die

Kündigung eines Genossenschafts-Mietvertrags in der Regel mit einem Ausschlussverfahren verbunden sein, das in der Kompetenz des Vorstands liegt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch eine Kündigung wohl in die Kompetenz des Vorstands gehört beziehungsweise dass es für das Aussprechen einer solchen einer Spezialvollmacht bedarf. Das Risiko einer formnichtigen Kündigung ist zu gross, weshalb ich empfehle, die schriftliche Vollmacht routinemässig der Kündigung beizulegen. Diese Vollmacht sollte aber kollektiv zu zweien unterzeichnet sein. Ein allfälliger Formmangel müsste allerdings durch die Mieterin sofort geltend gemacht werden.<sup>2</sup>

## Nachträglich genehmigen

Ist eine Genossenschaft mit einer Formanfechtung konfrontiert und liegt tatsächlich keine schriftliche Vollmacht vor, so besteht die Möglichkeit, im Sinne von Art. 38 OR das Aussprechen der Kündigung nachträglich zu genehmigen. Dies muss durch zwei zeichnungsbe-rechtigte Personen geschehen. Grundsätzlich wirkt die Genehmigung rückwirkend auf dem Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses.<sup>3</sup> Ob die nachträgliche Genehmigung bei Kündigungen jedoch zulässig ist, ist umstritten. Nach meiner Auffassung muss Art. 38 OR auch für die mietrechtliche Kündigung gelten<sup>4</sup>, denn es findet sich im Mietrecht keine Spezialnorm, die Art. 38 OR vorgehen würde. Da es aber andere Meinungen hierzu gibt<sup>5</sup>, ist ein Ausgang vor den Gerichtsschranken nur schwer abzuschätzen. Es empfiehlt sich deshalb, die Kündigung noch einmal – zweifelsfrei formrichtig – auszusprechen. ■

1 Name frei erfunden  
2 BGE 138 III 401  
3 BK-Rolf Watter / Ives Schneller, Art. 38 N 8  
4 ebenso SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Vorb. zu Art. 266 – 266o N 12  
5 u.a. Lachat / Anita Thanai, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009