

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 69 (1994)  
**Heft:** 10

**Vereinsnachrichten:** SVW Rechtsecke

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässige 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,  
BUCHHEGG-  
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** Der vorzeitige Auszug war bereits im «wohnen» Nr. 7/8 Thema der «Rechtsecke». Seither hat sich bestätigt, dass – wohl in Folge des relativ hohen Leerwohnungsanteils – die Wohnbaugenossenschaften sich mit einer eigentlichen Welle von vorzeitigem Auszügen konfrontiert sehen. Der Rechtsdienst des SVW wird deswegen häufig um Rat gefragt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse seien an dieser Stelle im Sinn einer Präzisie-

in Frage, vor allem dann, wenn der Ersatzmieter weniger gut in die Genossenschaft passt als die entsprechenden Wartelistenkandidaten. Was kann nun – abgesehen von der Einhaltung einer möglichst frühen Auszugsankündigung – seitens der Genossenschaften und der Mieter getan werden, um solche unbefriedigenden Situationen möglichst zu vermeiden?

**ZUMUTBARKEIT** Art. 264 Abs. 1 OR verlangt (neben der Zahlungsfähigkeit und der

tont werden, dass die Ankündigung des vorzeitigen Auszugs keine Kündigung darstellt, sondern das Einverständnis des Vermieters erfordert. So ist zum Beispiel ein Ersatzmieter unzumutbar, der als Einzelperson anstelle einer Familie treten soll, wenn die Wohnung als Familienwohnung vermietet wurde. Die Anforderungen an den Ersatzmieter einer genossenschaftlichen Wohnung sind sogar noch höher als bei normalen Mietverhältnissen. Hier kommen nämlich aufgrund der Statuten, Reglemente, Subventionsbestimmungen und Genossenschaftsgebräuche weitere Kriterien hinzu, die der Ersatzmieter erfüllen muss, damit der vorzeitig Ausziehende sich gültig befreien kann. Genau hier besteht für die Genossenschaften ein Spielraum, der im Vermietungsalltag noch zu wenig ausgeschöpft wird: Ein angebotener Ersatzmieter kann durchaus abgelehnt werden, wenn es dafür einen guten, vernünftigen Grund gibt.

Durch eine klare und ausdrückliche Festlegung der Vermietungsgrundsätze in den Statuten (Familienfreundlichkeit, Berücksichtigung der Warteliste usw.) schafft sich die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft gute Voraussetzungen, um der unerwünschten Häufung von vorzeitigem Auszügen durch vermehrte Ablehnung von unzumutbaren Ersatzmietern effizient begegnen zu können. Die Beurteilung, ob ein Ersatzmieter im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR zumutbar ist, ist allerdings eine recht anspruchsvolle Angelegenheit, weshalb es sich empfiehlt, in Zweifelsfällen sofort mit dem Rechts-

dienst des SVW Rücksprache zu nehmen. Jedenfalls sollte die Ablehnung gut begründet und formell einwandfrei (per Einschreiben) mitgeteilt werden.

**DOMINOEFFEKT** In erster Linie ist flexibles und pragmatisches Handeln der Verwaltungen gefragt. So muss selbstverständlich auch ein Wartelistenkandidat bereit sein, seinerseits vorzeitig ausziehen, worauf er aufmerksam zu machen ist. Man wird unter dem geltenden Mietrecht damit leben müssen, dass der durch einen vorzeitigen Auszug ausgelöste Dominoeffekt letztlich nicht vermeidbar ist. Andererseits ist davor zu warnen, die Warteliste als einziges Kriterium zu betrachten. Soziale Gerechtigkeit lässt sich nur verwirklichen, wenn in jedem einzelnen Fall alle Umstände gegeneinander abgewogen werden und dem idealen Bewerber der Vorzug gegeben wird.

**UND DER MIETER/DIE MIETERIN?** Der Mieter/die Mieterin kann selber entscheidend dazu beitragen, dass ein Problem gar nicht erst entsteht, indem er seinen/ihren Auszug so früh wie nur möglich (in der Regel zwei Monate im voraus) ankündigt. Andererseits sollte er sich die Suche nach einem Ersatzmieter nicht zu leicht machen, sondern dabei den Vermietungsgrundsätzen seiner Wohnbaugenossenschaft weitgehend Rechnung tragen.

STEFAN BLUM

DIESER ARTIKEL IST DIE ZUSAMMENFASSUNG EINES AUSFÜHRLICHEN AUFSATZES, DER BEI DER REDAKTION BEZOGEN WERDEN KANN.

## RECHTSECKE

zung zum erwähnten Artikel nachgetragen:

**DAS PROBLEM** Nur vordergründig liegt das Problem des vorzeitigen Auszugs für die Genossenschaften in den kurzen Ankündigungsfristen. Genau genommen ist der angebotene Ersatzmieter aus der Sicht der Genossenschaftsverwaltungen vielfach grundsätzlich unerwünscht, weil er sich als Aussenstehender vor sämtliche Kandidaten der genossenschaftlichen Warteliste setzt. Dies wird als ungerecht empfunden und stellt den Sinn einer Warteliste

Bereitschaft, das Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen zu übernehmen), dass der Ersatzmieter für den Vermieter zumutbar ist. Es trifft also entgegen einer oft gehörten Meinung nicht zu, dass der vorzeitig Ausziehende sich mit dem Anbieten eines x-beliebigen Nachmieters befreien kann. Dieser muss vielmehr gewissen Anforderungen genügen, welche sich nach vertraglichen Kriterien, namentlich anhand des vereinbarten Gebrauchszwecks und der vereinbarten Gebrauchsart, ermitteln lassen. Es kann in diesem Zusammenhang nicht genug be-

Sie interessieren sich für Mietrecht

### mietrechtspraxis

Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht publiziert viermal jährlich

● **Wichtige mietrechtliche Gerichtsurteile**  
Aktualisiert zum neuen Recht/Bundesgericht und Kantone/ganze Schweiz/alle Entscheidungen in deutscher Sprache/Übersicht

● **Aufsätze zum neuen Mietrecht**

● **Literaturbesprechungen**

● **Statistische Angaben aus dem Immobilienbereich**  
Lebenskosten/Miet- und Baukostenindex/Heizölpreise/Hypozinse/Umsatzformeln/ortsübliche Mietzinse usw.

**Probenummern/Abonnements:**  
Verlag Mietrecht  
Rixheimerstrasse 17, 4055 Basel  
Telefon 061/381 32 52

Jahresabonnement: Fr. 76.–

Am 1. Januar 1995 tritt die Mehrwertsteuer in Kraft.

Wegen grosser Nachfrage wird der Kurs

### DIE MEHRWERTSTEUER UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN

wiederholt. Seit dem letzten Kurs ist die Verordnung über die Mehrwertsteuer veröffentlicht worden, so dass für damals offene Fragen eine Antwort gefunden werden sollte.

An einem Informationsabend des SVW-Sektion Nordwestschweiz werden deshalb unter anderem die folgenden Fragen nochmals behandelt:

- Wie sieht das neue Steuersystem aus?
- Wer ist steuerpflichtig?
- Was ist steuerpflichtig?
- Welches sind die Auswirkungen auf die Organisation und auf die Buchführung?
- Welches sind die konkreten Auswirkungen für die Bau- und Wohngenossenschaften?

Im ersten Teil der Veranstaltung werden diese Fragen durch kompetente Referenten der Visura Treuhand-Gesellschaft erläutert. Danach besteht genügend Zeit für eigene Zusatzfragen und für die Diskussion.

Datum: Donnerstag, 10. November 1994

Zeit: 19.00 bis etwa 21.00 Uhr

Ort: Restaurant Seegarten  
(Grün 80), 4142 Münchenstein

Seminarleitung: Kurt Rau, Vizedirektor Visura  
Niederlassung Basel,  
Abteilungsleiter Treuhand  
Oskar Heiniger, Vizedirektor Visura  
Niederlassung Basel

Kosten: Fr. 35.-

Telefonische oder schriftliche Anmeldungen bis spätestens 31. Oktober 1994 an:

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, St. Johannis-Parkweg 13, Postfach, 4013 Basel  
Telefon 061 321 57 47

### Mehrwertsteuer für Genossenschaften?

Auf den 1. Januar 1995 hin haben sich alle Mitglieder der Sektion Inner-schweiz SVW auf die Tatsache vorzubereiten, dass die Mehrwertsteuer eingeführt wird. Sind die Genossenschaften überhaupt davon betroffen? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

Diese und weitere Fragen werden durch Heinz Rissi, diplomierter Steuerexperte, Vizedirektor und Niederlassungsleiter der Visura Treuhand Gesellschaft in Affoltern a.A., kompetent aufgegriffen und möglichst publikumsnah beantwortet.

Datum: 26. November 1994

Zeit: 9.30 Uhr

Ort: n.n. in Luzern

Anmeldung: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Inner-schweiz, p.A. Edith Gasser, Mittelhusweg 25, 6010 Kriens

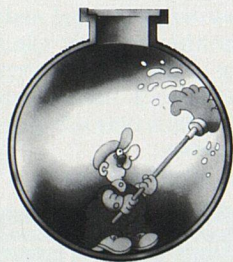
Per Telefon:  
René Speck, c/o Baugenossenschaft Heimat Zug,  
Telefon 042 41 39 30

ten Rang erreichten *Kuhn Fischer Partner, Architekten AG*, Vorhaldenstrasse 10, 8049 Zürich, mit ihrem Projekt «5 ZEIL-EN».

Trotz der grundsätzlich hervorragenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten brachte das Preisgericht aber auch gewisse Vorbehalte an den beiden erstangierten Projekten an, und zwar vor allem wegen der hohen Ausnutzung und Dichte. Die bis Ende November 1994 befristete Projektüberarbeitung wird sodann zeigen, welches der beiden Projekte die Überarbeitungswünsche des Preisgerichts besser umzusetzen vermag. Die FGZ rechnet damit, dass die Neubeurteilung der überarbeiteten Projekte durch die Jury und mithin die Evaluierung des endgültigen Projekts bis Ende 1994 abgeschlossen werden kann. Bereits heute lässt sich aber durchaus feststellen, dass das dannzumalige «Final-sieger»-Projekt mit Bestimmtheit einen wertvollen Beitrag zum Thema des gemeinnützigen Wohnungsbaus liefern wird.

JOSEF KÖPFLI

Warum Sie uns Ihren Tank anvertrauen sollten:



### Tankrevisionen sind Vertrauenssache!

Wichtig für Sie ist, dass diese Arbeiten fachmännisch, ohne unnötigen Aufwand und zu realen Kosten ausgeführt werden.

#### Dazu haben wir die erforderlichen Voraussetzungen:

Unsere erfahrenen, eidg. geprüften und diplomierten Spezialisten arbeiten mit modernsten Ausrüstungen nach den Vorschriften der Gewässerschutzämter – speditiv, freundlich und zuverlässig!

Als konzessionierte Fachfirma leisten wir nicht nur saubere und einwandfreie Arbeit, wir beraten Sie auch gerne umfassend und kostenlos bei all Ihren Tank- und Heizungsproblemen.

Sie können sich auf uns verlassen.

**TankMeier**  
**Termotank**

gegr. 1946

Tank Meier-Termotank AG Trockenloostrasse 75 CH-8105 Regensdorf  
Telefon 01 840 17 50 Telefax 01 841 07 88

Ihr Partner für sichere Tankanlagen

### Umweltverträgliche Heizung gemäss Luftreinhalteverordnung LRV 92

Lassen Sie Ihre Heizung jetzt kontrollieren und LRV-konform sanieren z.B. durch:

- Heizkessel-Erneuerung
- Moderne Öl- oder Gas-Feuerung
- Fernwärme-Anschluss
- Wärme-Kraft-Kopplung
- Individuelle Heizkosten-Abrechnung



Zürich **BOSSHARD** 01-311 81 14

Heizungstechnik mit Ideen