

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 4

Rubrik: Recht

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: 26.04.2025

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

beide Partner einverstanden sind; deshalb müssen auch beide Partner gemeinsam die Verwaltung um Zustimmung zur Untervermietung ersuchen.

Haben die Mieter bauliche Änderungen vorgenommen, sind sie gemeinsam verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, selbst wenn der Einbau nur von einem erstellt worden ist und nur einer mit der Verwaltung korrespondiert hat. Hingegen stehen allfällige Entschädigungszahlungen für solche Einbauten (Art. 260a Abs. 3 OR) den Partnern anteilmässig zu, d. h., die Verwaltung muss jedem Partner die Hälfte einer solchen Zahlung zukommen lassen.

Mängel rügen geht auch solo

Ist die gemietete Wohnung mangelhaft, genügt es, dass einer der Mieter gegenüber der Verwaltung die Beseitigung des Mangels verlangt, weil eine sog. gewöhnliche Verwaltungshandlung vorliegt, die jeder Partner selber vornehmen kann, und weil die Vermieterin in der Regel nur eine – unteilbare – Leistung erbringen muss. Muss der Mietzins wegen des Mangels herabgesetzt werden, kann dies jeder Partner auch ohne Mitwirkung seines Partners verlangen, weil er ja auch selber der Genossenschaft den ganzen Mietzins schuldet; ebenso kann auch jeder Mieter wegen des Mangels den Mietzins selbstständig hinterlegen. Bei Schadenersatzzahlungen der Verwaltung ist Vorsicht am Platz: Im Gegensatz zu den Entschädigungszahlungen bei Einbauten dürfen diese je nach den Umständen nur einem Mieter gezahlt werden, allenfalls beiden anteilmässig, je nachdem, was für ein Schaden eingetreten ist, insbesondere wem die beschädigten Sachen gehören.

Auszug eines Partners

Wenn sich die Partner einig sind, dass einer von ihnen auszieht und die Wohnung ganz dem anderen überlässt, ist die Zustimmung der Verwaltung erforderlich, damit der ausziehende Partner aus dem Mietvertrag entlassen wird und nicht weiter bis zum Ablauf des Vertrages oder bis zu einer Kündigung für den Mietzins haftet. Die Frage ist umstritten, ob die Vermieterin einem solchen Ersuchen eines Partners zuzustimmen verpflichtet ist. Wo jedoch der verbleibende Mieter für die Bezahlung des gesamten

Mietzinses Gewähr bietet, würde sie wohl rechtsmissbräuchlich handeln, wenn sie nicht zustimmt, und der Vertrag mit dem austretenden Mieter würde somit auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin enden.

Ist der Partner, der auszieht, Genossenschafter, muss der verbleibende Partner das Anteilscheinkapital bzw. dessen Teil vom Anteilscheinkapital übernehmen. Weigert sich der verbleibende Partner dazu, kann die Verwaltung die Zustimmung zur Entlassung aus dem Mietvertrag verweigern.

Die durch den Auszug eines Mieters entstehende Unterbelegung ist kein Grund für eine ordentliche Kündigung, vielmehr muss vorerst das in den Statuten vorgesehene Verfahren durchgeführt werden (Verstreichen einer bestimmten Frist, unberechtigtes Ablehnen einer Ersatzwohnung), bis der Ausschluss aus der Genossenschaft aus wichtigen Gründen vorgenommen und damit auch eine gültige Kündigung ausgesprochen werden kann.

Sind sich die Partner nicht einig, wer in der Wohnung bleiben darf, hat die Genossenschaft, solange der Mietzins bezahlt wird, keine rechtlichen Möglichkeiten, den Vertrag mit dem einen oder anderen oder mit beiden Partnern aufzulösen. Sie kommt aber auch nicht zu Schaden, da beide Partner weiterhin für den Mietzins haften.

Stirbt ein Partner, geht der Mietvertrag nicht automatisch auf den überlebenden Partner über. Vielmehr treten die Erben des Verstorbenen in den Mietvertrag ein. Sie müssen dann von der Verwaltung verlangen, auf den nächsten Kündigungstermin hin aus dem Vertrag auszusteigen. Die Verwaltung ist aber nach Treu und Glauben verpflichtet, dem Ausscheiden zuzustimmen und den Mietvertrag ganz auf den überlebenden Partner zu übertragen.

Diese Seite wird betreut von
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW, Rechtsdienst, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:	01/362 42 40
Montag und Dienstag	09–11 Uhr
Donnerstag	14–16 Uhr

Kündigung und Beendigung

Geht die Kündigung von den Partnern aus, muss sie von beiden unterzeichnet sein. Ein Übergabeprotokoll kann von einem Partner allein unterzeichnet werden, hingegen kann der eine Partner nicht mit Gültigkeit für den anderen die Haftung für Schäden anerkennen. Die Verwaltung kann jeden Partner einzeln zur Behebung kleiner Mängel und zur Bezahlung von Schäden aus übermässiger Abnutzung anhalten, da erstere eine gewöhnliche Verwaltungshandlung darstellt und für letztere solidarisch haftet wird.

Will die Genossenschaft aus einem der in den Statuten vorgesehenen Gründen kündigen, muss einer oder müssen beide Partner zuerst aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden; die Kündigung hat schliesslich gegenüber beiden Partnern ausgesprochen zu werden, doch genügt ein an beide Partner gerichteter Brief. Wenn jedoch ein Partner in der im Mietvertrag vorgesehenen Form der Verwaltung mitgeteilt hat, er wohne nun an einer neuen Adresse, muss die Kündigung jedem Partner mit einem eigenen Brief zugestellt werden.

Bei der Verrechnung im Rahmen der Schlussabrechnung ist zu beachten, dass es der Verwaltung offensteht, ob sie die ganze ausstehende Forderung mit dem Anteilscheinkapital des einen Partners verrechnet oder ob sie auch das Anteilscheinkapital des anderen Partners angreift. Da die Partner Solidarschuldner sind, ist beides zulässig.