

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 6

Werbung

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: 15.03.2025

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



in einer grösseren Wohnung gelebt hat. Alter und Gesundheitszustand können weitere Faktoren sein, die die Suche ebenfalls erschweren. Vielleicht ist eine Person auf einen Lift angewiesen oder die Wohnung muss rollstuhlgängig sein. In gewissen Fällen kann auch die Nationalität als Erschweren bei der Suche bezeichnet werden. Der Bezug zum Wohnort – zum Beispiel bei sehr langer Mietdauer – kann dazu führen, dass dem Mieter zugestanden wird, dass er Zeit bekommt, um im gleichen Ort oder in der gleichen Gegend ein Ersatzobjekt zu suchen. Gleiches gilt auch für Mieter mit Kindern, da für Kinder der Ortsbezug (Schule, Verein usw.) prägend sein kann. In der Regel wird die Erstreckungsdauer auch mit der Schulzeit koordiniert, so dass ein Wohnungswechsel nicht mitten im Schuljahr stattfinden muss. Gewisse persönliche Situationen (zum Beispiel Antritt einer neuen Stelle, Möglichkeit, in eine Alterswohngemeinschaft einzuziehen, anstehender Geburtstermin oder eine bevorstehende Operation usw.) können ebenfalls dazu führen, dass die Erstreckungsdauer auf dieses Ereignis abgestimmt wird. Andernfalls hätte

dies zur Folge, dass der Mieter entweder innert sehr kurzer Zeit zwei Mal oder aber in einem sehr ungünstigen Moment zügeln müsste. Neben der Situation des Mieters ist die entscheidende Behörde auch verpflichtet, die Situation der Genossenschaft zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die finanziellen Folgen, falls eine längere Erstreckung beantragt wird (zum Beispiel Kosten für die Verzögerung einer dringend notwendigen Sanierung). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume sind – wie bereits ausgeführt – aufgrund der konkreten Suchbemühungen zu belegen. Ein seitens des Vermieters bestehender Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte führt in der Regel dazu, dass die Erstreckung stark reduziert werden kann.

Erstmalige oder einmalige Erstreckung?

Das Mietrecht kennt zwei Arten der Erstreckung: die erstmalige und die einmalige Erstreckung. Die beiden Begriffe umschreiben die Art bereits. Bei der erstmaligen Erstreckung geht es darum, dass einem Mieter zunächst einmal eine – in der Regel – kurze

Erstreckung von wenigen Monaten gewährt wird. Diese Variante kommt zum Beispiel dann zur Anwendung, wenn zwischen der Kündigung des Mietvertrages und dem Termin der Schlichtungsverhandlung nur eine kurze Zeit verstrichen ist. Dann soll der Mieter zunächst einmal aufgrund konkreter Suchbemühungen den Bestand der Härte belegen. Gelingt ihm dies, wird ihm eine zweite Erstreckung zugestanden. Im Falle der einmaligen Erstreckung gewährt die Schlichtungsbehörde dem Mieter nur die eine Erstreckung. Im Gegenzug dürfte diese Erstreckung länger ausfallen als im Fall der erstmaligen Erstreckung. In der Praxis ist die einmalige Erstreckung sowohl von Seiten der Mieter wie auch der Vermieter bevorzugt. Hauptsächlich, weil damit Rechtssicherheit (bezüglich des definitiven Endtermins) geschaffen wird, die Parteien nicht ein zweites Mal vor der Schlichtungsbehörde erscheinen müssen und dem Mieter erspart bleibt, seine Suchbemühungen und deren Ergebnisse zu belegen.

1 Vgl. Wohnen-Beitrag Mai 2011
2 www.mietrecht.ch

Anzeigen



Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 31 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.

Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch



Infolge Pensionierung suchen wir per 1.12.2011 eine/n

Immobilienbewirtschafter/-in 60%

Wir sind eine mittelgrosse Baugenossenschaft mit zurzeit 261 Wohnungen in der Stadt Zürich. Unser kleines, eingespieltes Team kümmert sich um die Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften sowie um unsere Mieter und Genossenschafter. Die Pflege des Genossenschaftsgedankens liegt uns am Herzen.

Wir bieten Ihnen faire und moderne Anstellungsbedingungen, ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine abwechslungsreiche Tätigkeit.

Sie bringen mit: fundierte Branchenkenntnisse und mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, idealerweise besitzen Sie den entsprechenden eidg. FA oder sind in der Ausbildung dazu. Sie haben Kenntnisse im Mietrecht, beherrschen die gängigen IT-Programme und Ihr Deutsch ist stilsicher. Sie sind zuverlässig und vertrauenswürdig, und arbeiten gerne im Team.

Ihren Aufgabenbereich finden Sie in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowie der Geschäftsführerin. Sie führen jegliche Vermietungstätigkeiten aus, sind Ansprechperson für Mieter und Mietinteressenten, Hauswart und Handwerker. Sie bieten Unterstützung in der Liegenschaftsbuchhaltung und führen allgemeine administrative Arbeiten aus.

Mehr Infos über uns finden Sie unter www.geho.ch. Bitte senden Sie Ihr Bewerbungsdossier mit Foto an: **Genossenschaft Hofgarten, Marion Honegger, Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich.**