

Inhaltsübersicht

Seite 1 | 1. Wohnschutz-Initiative in Zürich – Was Vermieterinnen und Mieter wissen müssen

Seite 5 | 3. Revision Zivilprozessordnung

Seite 3 | 2. Das Gleichstellungsgesetz und seine Tücken bei der Kündigung von Arbeitsverhältnissen

Seite 7 | 4. In eigener Sache

1. Wohnschutz-Initiative in Zürich – Was Vermieterinnen und Mieter wissen müssen

1.1. Einleitung: Massenkündigungen sorgen für Unruhe

Im Dezember 2024 erhielten Mieter in rund 300 Wohnungen in der Stadt Zürich die Kündigung. In nert einer Woche wurden drei der sog. Sughäuser, eine Siedlung am Uetliberg sowie drei Blöcke in Albisrieden gekündigt. Betroffen sind rund 500 Personen. Vergleichbare Vorfälle in der Vergangenheit haben SP, Grüne, AL und den Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband zur Lancierung der kantonalen «Wohnschutz-initiative» bewogen. Ziel der Initiative ist es, Leerkündigungen durch finanzielle Einschränkungen zu erschweren. Der Regierungsrat lehnt das Vorhaben jedoch ab und kritisiert es als wirtschaftsfeindlich und bürokratisch.



Irene Biber

«Bei einer Annahme der Wohnschutzinitiative muss davon ausgegangen werden, dass Vermieterinnen ab Inkrafttreten der gestützt darauf erlassenen kommunalen Regelungen mit Sanierungsarbeiten (massiv) eingeschränkt sein werden.»

1.2. Basel-Stadt als Vorbild der Wohnschutzinitiative in Zürich

2022 sind die neuen Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG), die ihre Grundlage in der vom baselstädtischen Souverän am 28. November 2021 angenommenen Gesetzesinitiative "JA zum ECHTEN Wohnschutz!" haben, zusammen mit der vom Regierungsrat Basel-Stadt dazu erlassenen Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) in Kraft getreten. Die WRSchV sieht auch in Zeiten ohne Wohnungsnot ein weitgehendes Abbruchverbot von Gebäuden vor, welche vorwiegend Wohnzwecken dienen. Ferner wurde eine Bewilligungspflicht bei der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften in Zeiten von Wohnungsnot eingeführt, eine Prüfungs- oder Bewilligungspflicht bei sämtlichen Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den einfachen und ordentlichen Unterhalt hinausgehen in Zeiten von Wohnungsnot sowie eine Mietzinskontrolle bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierung, Renovation und Umbauten in Zeiten von Wohnungsnot. In Zeiten von Wohnungsnot vollzieht die neu geschaffene und paritätisch zusammengesetzte Wohnraumschutzkommission im Wesentlichen die Bestimmungen des WRFG zum Wohnschutz. Wohnungsnot wird angenommen bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder weniger.

Glauht man den Zeitungsberichten, so ist es seit Einführung der neuen Bestimmungen nur gerade einmal zu einer Leerkündigung gekommen, und zwar noch basierend auf altem Recht. Gemäss Basler Mieterinnen- und Mieterverband seien vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen Leerkündigungen in Basel-Stadt genauso üblich gewesen wie in Zürich.

Demgegenüber lohnen sich Umbauten laut Hauseigentümerverband Basel-Stadt kaum mehr, da die getätigten Investitionen nur noch sehr begrenzt auf die Mietzinse überwältzt werden könnten. Einige Vermieterinnen verzichteten als Folge

davon auf Sanierungen, was das regionale Baugewerbe beeinträchtigt. Der Basler Regierungsrat moniert zudem, dass der Wohnschutz energetische Sanierungen verzögere.

1.3. Inhalt der Wohnschutzinitiative in Zürich

Ziel der Zürcher Wohnschutzinitiative "Bezahlbare Wohnungen schützen, Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)" ist die Änderung des kantonal zürcherischen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004.

Kernanliegen der Wohnschutzinitiative ist es, ein Instrument für die Gemeinden zu schaffen, um auf ihrem Gebiet der "schädlichen Entwicklung" des aktuellen Wohnungsmarktes zu begegnen. Demgemäss können Gemeinden selbständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, namentlich die Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen sowie Zweckänderungen und die Beschränkung für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung des Mietzinses (zeitliche Beschränkung) verbunden werden. Voraussetzung ist ein Wohnungsmangel, d.h. eine Leerstandsquote von 1.5% oder weniger. Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden mit der Baubewilligung eröffnet.

Gemäss Initiativkomitee ist eine Wohnschutzkommission wie in Basel-Stadt nie zur Diskussion gestanden. Bei der Berechnung der Mietzinslimite würden die Baukosten selbstverständlich berücksichtigt, wobei auch eine gewisse Rendite möglich bleibe. Ziel sei es aber, dass die Mietzinse deutlich tiefer ausfallen als die heutigen Marktmieten.

Demgegenüber halten der Zürcher Regierungsrat, die bürgerlichen Parteien sowie der Hauseigentümergebund die Zürcher Wohnschutzinitiative für schädlich. Die Initiative werde die Bautätigkeit und damit die dringend nötige Verdichtung bremsen. Mit der Initiative entstehe keine einzige neue Wohnung mehr. Vielmehr würden viele Liegenschaften "vergammeln".

Zur Abstimmung kommt die Vorlage wohl in der ersten Hälfte 2026. Sollte die Vorlage angenommen werden, würden die Gemeinden mit Wunsch nach einem Wohnschutz die Details ausarbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Annahme der Initiative Anfang der 2030-er Jahre die ersten Zürcher Wohnschutzregeln greifen könnten.

1.4. Fazit

Sollte die Vorlage angenommen werden, so sind die darauf basierenden Wohnschutzerlasse auf kommunaler Ebene noch unbekannt. Nicht bekannt ist heute auch, welche Gemeinden überhaupt von ihrem Recht auf Erlass von Wohnschutzbestimmungen Gebrauch machen würden.

Inhaltlich unklar sind insbesondere die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung. Ebenso unklar sind die Parameter für die Berechnung einer zulässigen Mietzinserhöhung. Die Parameter des Basler Modells wurden jedenfalls massiv tiefer angesetzt als in der VMWG vorgesehen. Als Rekursinstanz soll das Baurekursgericht über die "Angemessenheit" der geplanten Mietzinserhöhung entscheiden. Für Richter, deren Spezialgebiet im öffentlichen Bau- und Planungsrecht angesiedelt ist, würde dies eine nicht zu unterschätzende Herausforderung bedeuten.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass Vermieterinnen bei einer Annahme der Wohnschutzinitiative ab Inkrafttreten der gestützt darauf erlassenen kommunalen Regelungen mit Sanierungsarbeiten (massiv) eingeschränkt würden. Es empfiehlt sich deshalb, sich als Vermieterin frühzeitig über die möglichen Konsequenzen und die rechtlichen Aspekte zu informieren.

2. Das Gleichstellungsgesetz und seine Tücken bei der Kündigung von Arbeitsverhältnissen

2.1. Einleitung

Im schweizerischen Arbeitsrecht gilt als Ausfluss der Vertragsfreiheit im Grundsatz auch eine Kündigungsfreiheit. Der Arbeitgeberin muss kein bestimmter Grund vorliegen, im Unterschied zu anderen Rechtsordnungen, um ein Arbeitsverhältnis zu beenden. Als Korrektiv zu dieser liberalen Kündigungspolitik hat der Gesetzgeber jedoch bestimmte Beendigungsgründe als missbräuchlich qualifiziert, welche im Obligationenrecht zwar beispielhaft aufgezählt sind (Art. 336 OR), aber von der Rechtsprechung laufend ergänzt werden. Als zentrales Prinzip gilt, dass selbst eine missbräuchlich ausgesprochene Kündigung grundsätzlich gültig und damit rechtswirksam ist. Das Arbeitsverhältnis wird folglich auch durch eine missbräuchliche Kündigung beendet. Als Rechtsfolge der Missbräuchlichkeit sieht das Obligationenrecht einzig eine Entschädigungspflicht in Form einer Strafzahlung von bis zu sechs Monatslöhnen vor (Art. 336a Abs. 2 OR).



Lars Müller

«Entgegen den Grundprinzipien der Kündigungsfreiheit im Arbeitsrecht kann der Richter gestützt auf das GIG eine angefochtene Kündigung aufheben, was zur Weitergeltung des Arbeitsverhältnisses führt.»

2.2. Gleichstellungsgesetz als Fallstrick

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz sieht das Gleichstellungsgesetz ("GIG") vor, das der breiten Öffentlichkeit und den Arbeitgeberinnen häufig wenig bekannt ist. Das GIG sieht einen privilegierten Kündigungsschutz vor für den Fall, dass eine

Kündigung durch die Arbeitgeberin nach einer vorgängigen internen Beschwerde eines betroffenen Arbeitnehmenden erfolgt, der eine geschlechter-spezifische Diskriminierung gestützt auf das GIG geltend macht.

Ist eine solche Beschwerde einmal erfolgt, selbst wenn die Vorwürfe nicht zutreffen sollten, kommt der Arbeitnehmende bei einer nachgelagerten Kündigung des Arbeitsverhältnisses in den Genuss des "Schutzschirmes GIG".

2.3. Schutzschirm GIG

Die Anwendbarkeit des GIG beim Kündigungsschutz hat beträchtliche Auswirkungen auf die Beendigung des Arbeitsverhältnisses und auf den Gang des nachfolgenden Gerichtsverfahrens.

2.3.1. Faktische Beweislastumkehr

Hat ein Arbeitnehmender im Normalfall zu beweisen, dass eine Kündigung missbräuchlich war, gibt es im gerichtlichen Anfechtungsverfahren gestützt auf das GIG faktisch eine Beweislastumkehr. In diesem Fall ist es die Arbeitgeberin, welche beweisen muss, nicht aus "Rache" gekündigt zu haben. Dies ist ein nicht zu unterschätzender Nachteil in einem Gerichtsverfahren, bei welchem Richtern im Bereich des Kündigungsschutzes ein erhebliches Ermessen zukommt.

2.3.2. Beendigungsprinzipien aufgehoben

Entgegen dem eingangs dargelegten Prinzip, dass auch eine missbräuchliche Kündigung das Arbeitsverhältnis beendet und lediglich eine Strafzahlung geschuldet ist, kann der Richter gestützt auf das GIG eine angefochtene Kündigung aufheben. Die Konsequenz davon ist, dass das Arbeitsverhältnis andauert und der Arbeitnehmende grundsätzlich weiterbeschäftigt werden muss. Hinzutritt, dass die Arbeitgeberin dem Arbeitnehmenden den Lohn seit der angeblichen Beendigung des Arbeitsverhältnisses nachzahlen muss. Aufgrund der Dauer von Gerichtsverfahren (unter Umständen durch mehrere Instanzen) wird diese Lohnnachzahlung nicht selten ein Jahreslöhner oder mehr betragen.

Begleitet wird die gerichtliche Aufhebung der Kündigung von einer dadurch ausgelösten sechsmonatigen Kündigungssperrfrist, was der Arbeitgeberin verunmöglicht, dem Arbeitnehmenden umgehend neu zu kündigen. Zudem sind Arbeitgeberinnen gut beraten, selbst nach Ablauf der sechsmonatigen

natigen Kündigungssperrfrist eine neuerliche Kündigung gut zu planen und zu dokumentieren. Eine solche Kündigung nach Ablauf der Kündigungssperrfrist könnte nämlich wiederum durch ein Gericht als missbräuchlich eingestuft werden.

2.4. Wenig Urteile zu GIG

Im Gegensatz zum rein arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzverfahren sind Verfahren gestützt auf das GIG in der Praxis eher rar. Diejenigen bekannten Fälle, welche auf das GIG abstützen, haben es aber in sich.

Bereits seit 2014 prozessieren das Berner Inselspital und eine ehemalige leitende Anästhesistin. Letztere wehrte sich erfolgreich gegen die ausgesprochene Kündigung inkl. Nichtbeförderung und erhielt eine beträchtliche Lohnnachzahlung zugesprochen. Inzwischen geht es zwischen den Parteien um Schadenersatzansprüche in Millionenhöhe, welche die Anästhesistin aufgrund der verpassten Beförderungen und der dadurch entstandenen Lohndifferenz bei ihrer neuen Arbeitgeberin geltend macht.

Ein anderes Verfahren ist derzeit am Obergericht des Kantons Zürich hängig, wo es um eine Kündigung einer Arbeitnehmerin eines grossen Medienunternehmens geht. In erster Instanz hat das Arbeitsgericht Zürich die Kündigung durch das Medienunternehmen aufgehoben. Es wird sich zeigen, wie das Obergericht Zürich in dieser Sache entscheiden wird.

2.5. Dem GIG ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken

Arbeitgeberinnen sind gut beraten, sich mit dem GIG und den sich daraus ergebenden Pflichten auseinanderzusetzen, um geschlechterdiskriminierende Vorwürfe gar nicht erst entstehen zu lassen sowie in einem Streitfall gut vorbereitet zu sein.

3. Revision Zivilprozessordnung

3.1. Einleitung

Per 1. Januar 2025 ist die umfassende Revision der Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten, die zahlreiche Änderungen mit sich bringt. In diesem Artikel stellen wir einige der wichtigsten Neuerungen vor, die auch für Personen von Interesse sind, die nicht täglich mit der ZPO in Berührung kommen. Wir erläutern praxisnah, welche Änderungen für Unternehmen, Privatpersonen und auch für rechtliche Laien von Bedeutung sein könnten.



Patricia Zumsteg

«Wir erläutern praxisnah, welche Änderungen der ZPO für Unternehmen, Privatpersonen und auch für rechtliche Laien von Bedeutung sein könnten.»

3.2. Zuständigkeit Handelsgericht

Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO: Neu besteht für das Handelsgericht keine Zuständigkeit mehr, wenn es sich um eine Streitigkeit aus dem Arbeitsverhältnis, nach dem Arbeitsvermittlungsgesetz, nach dem Gleichstellungsgesetz, aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen oder aus landwirtschaftlicher Pacht handelt.

3.3. Gerichtskostenvorschuss

Art. 98 ZPO: Neu können das Gericht und die Schlichtungsbehörde von der klagenden Partei einen Vorschuss von höchstens der Hälfte der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (bisher: bis zur gesamten Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten). Ausnahmen bestehen in den Verfahren nach Art. 6 Abs. 4 lit. c ZPO (internationale Zuständigkeit des Handelsgerichts) und nach Art. 8 ZPO (direkte Klage beim oberen Gericht), dem Schlichtungsverfahren, dem summarischen Ver-

fahren mit Ausnahme der vorsorglichen Massnahmen nach Art. 248 lit. d und der familienrechtlichen Streitigkeiten nach den Art. 271 (insbesondere, aber nicht ausschliesslich, Eheschutzverfahren), 276 (vorsorgliche Massnahmen im Scheidungsverfahren), 302 (unter anderem Schuldneranweisung im Zusammenhang mit Kindesunterhalt) und 305 (diverse Verfahren im Zusammenhang mit der eingetragenen Partnerschaft) sowie Rechtsmittelverfahren. Dort darf das Gericht weiterhin von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur gesamten Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen.

3.4. Elektronische Durchführung mündlicher Prozesshandlungen

Art. 141a ff. ZPO sowie weitere Artikel: Neu hat das Gericht grundsätzlich die Möglichkeit, mündliche Prozesshandlungen, d.h. insbesondere Verhandlungen, auf Antrag oder von Amtes wegen mittels elektronischer Mittel zur Ton- und Bildübertragung, insbesondere mittels Videokonferenz, durchzuführen oder den am Verfahren beteiligten Personen die Teilnahme mittels solcher Mittel zu gestatten, sofern sämtliche Parteien damit einverstanden sind.

3.5. Fristenwahrung/Weiterleitung

Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO: Wird eine gerichtliche Eingabe, die innert Frist irrtümlich bei einem unzuständigen schweizerischen Gericht eingereicht, gilt sie als rechtzeitig eingereicht. Ist ein anderes Gericht in der Schweiz zuständig, leitet das unzuständige Gericht die Eingabe von Amtes wegen weiter. Es wird sich in der Rechtsprechung weisen müssen, in welchen Konstellationen eine Eingabe als irrtümlich beim falschen Gericht eingereicht qualifiziert wird.

3.6. Schlichtungsverfahren

Art. 198 lit. b^{bis} ZPO: Neu entfällt das Schlichtungsverfahren bei Klagen über den Unterhalt von minder- und volljährigen Kindern gänzlich. Bisher musste die klagende Partei wählen zwischen einem Schlichtungsverfahren oder einem KESB-Verfahren, wo die Nichteinigkeit der Parteien festgestellt werden musste.

Art. 199 Abs. 3 ZPO: Bei Streitigkeiten, für die nach den Art. 5, 6 und 8 ZPO eine einzige kantonale Instanz zuständig ist, kann die klagende Partei die Klage direkt beim Gericht einreichen. Aufgrund der Kann-Formulierung besteht aber auch

die Möglichkeit, vorgängig ein Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Art. 204 Abs. 1 ZPO: Betreffend das persönliche Erscheinen einer juristischen Person an der Schlichtungsverhandlung gilt neu Folgendes: "Ist eine juristische Person Partei, so muss für sie entweder ein Organ oder eine Person erscheinen, die mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattet, zur Prozessführung sowie zum Abschluss eines Vergleichs befugt und mit dem Streitgegenstand vertraut ist."

Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO: Wenn eine Seite (klagende oder beklagte Partei) aus mehreren Personen besteht, müssen neu nicht mehr alle persönlich erscheinen, sofern eine der Parteien anwesend und befugt ist, die anderen klagenden oder beklagten Parteien zu vertreten und einen Vergleich in deren Namen abzuschliessen.

Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO: Die Schlichtungsbehörde hat neu in vermögensrechtlichen Streitigkeiten die Kompetenz, bis zu einem Streitwert von CHF 10'000.00 einen Entscheidvorschlag (neue Terminologie, bisher "Urteilsvorschlag") zu unterbreiten (bisher: bis zu einem Streitwert von CHF 5'000.00).

3.7. Rechtsmittelverfahren

Art. 314 ZPO: Bei familienrechtlichen Streitigkeiten nach den Art. 271, 276, 302 und 305 ZPO (konkrete Anwendungsfälle, siehe oben, Ziff. 3.3) beträgt die Frist zur Einreichung der Berufung und der Berufungsantwort je 30 Tage (bisher: 10 Tage).

4. In eigener Sache

4.1. News&Cases

Lutz Partner Rechtsanwälte AG publiziert regelmässig aktuelle "News&Cases" auf ihrer Homepage.

Zuletzt haben wir für ein international bekanntes Detailhandelsunternehmen einen langjährigen Mietvertrag für einen neuen Standort beraten und verhandelt sowie ein führendes Unternehmen aus der Fitness- und Gesundheitsbranche bei der Gestaltung eines Zusammenarbeitsvertrags unterstützt. Die entsprechenden Beiträge können [hier](#) abgerufen werden.

4.2. LinkedIn



Lutz Partner Rechtsanwälte AG

Tödistrasse 53

Postfach 1905

8027 Zürich

T +41 44 368 50 50

5. Team



Dr. Peter Lutz, LL.M.



Dr. Irene Biber



Lars Müller, MLaw



Patricia Zumsteg, MLaw