**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 57 (1982)

**Heft:** 12

**Artikel:** Die Rechtsstellung des Genossenschafters/Mieters

**Autor:** Kugler, Peter F.

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-105207

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 13.12.2025

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

*Dr. Peter F. Kugler,*
*Advokat und Notar, Basel,*
*Präsident des Schiedsgerichts*
*des Bundes Nordwestschweizerischer*
*Wohngenossenschaften*

# Die Rechtsstellung des Genossenschafters / Mieters

Zweck der Wohnbaugenossenschaft ist es, ihren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Der Genossenschafter geniesst demgemäss gegenüber dem gewöhnlichen Mieter ein statutarisches Wohnrecht und meist eine günstige Miete.

Bezüglich Festsetzung der Miete gilt auch für die Genossenschafter der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM). Auch die Genossenschaft muss eine Erhöhung der Miete mit dem amtlichen Formular anzeigen und begründen und auch der Genossenschafter hat das Recht, die Miete vom Richter überprüfen zu lassen.

Dem BMM teilweise nicht unterstellt sind subventionierte Wohnungen. (Die demnächst bevorstehende Änderung der Verordnung zum Missbrauchsbeschluss wird die Einzelheiten erstmals genau festlegen. Die Red.)

Das Recht auf eine Wohnung ist für einen Genossenschafter ein wohlerworbenes Recht. Die Genossenschaft kann deshalb den Mietvertrag nur unter den statutarisch geregelten Voraussetzungen künden. Der Genossenschafter hat einen doppelten Kündigungsschutz. Er kann – wie ein gewöhnlicher Mieter – beim Richter innert 30 Tagen eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen und gleichzeitig bei den genossenschaftlichen Instanzen gegen die Kündigung rekurrieren.

Es kommt also zu einem doppelten Vorgehen, wobei beim Richter ein Ruhenlassen des Verfahrens verlangt werden kann, bis die genossenschaftlichen Instanzen entschieden haben.

Wird die Kündigung der Genossenschaft oder gar der Ausschluss bestätigt, und gelingt es dem Genossenschafter in der ersten Erstreckungsfrist nicht, eine neue Wohnung zu finden – wobei an den Beweis strenge Anforderungen gestellt werden –, kann er ausnahmsweise noch eine zweite Erstreckung verlangen.

Keine Erstreckung wird auch dem Genossenschafter gewährt, wenn er zu berechtigten Klagen Anlass gibt. Auf Eigenbedarf kann sich meines Erachtens eine Genossenschaft nicht berufen.

Bei einer Hauswartwohnung entschied das Schiedsgericht des Bundes nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW), dass auch der Hauswart/Genossenschafter sich auf sein statutarisches Wohnrecht berufen, d. h. dass die Genossenschaft nur den Hauswartvertrag auflösen kann.

In den meisten Statuten wird nur dem Mitglied das Wohnrecht eingeräumt. Ist nur der Ehemann Mitglied, so hat die Ehefrau kein Wohnrecht, was insbesondere bei Trennung oder Scheidung von Bedeutung sein kann, so wenn der Richter der Ehefrau die Wohnung zuspricht. Sie ist dann zwar Mieterin, aber nicht Genossenschafterin und die Genossenschaft kann das Mietverhältnis künden. Noch ungeklärt ist die Stellung unverheirateter Paare, denen ja das Bundesgericht unter gewissen Umständen ein eheähnliches Verhältnis zubilligt.

Dies ist von Bedeutung, weil die meisten Statuten vorsehen, dass beim Tode eines Genossenschafters das Wohnrecht auf den überlebenden Ehegatten übergeht. Problematisch wird die Situation, wenn dieser allein eine grosse Wohnung belegt. Das Bundesgericht entschied aber, es sei keine Verletzung der Treuepflicht, wenn ein Genossenschafter sich weigert, von einer grösseren in eine kleinere Wohnung zu wechseln, falls die Statuten keine ausdrückliche Vorschrift enthalte, die das Wohnrecht auf das ausgewiesene Bedürfnis beschränkt.

Sehr viele Statuten kennen auch ein vererbliches Wohnrecht der direkten Nachkommen eines Genossenschafters, wobei allerdings die Zustimmung des Vorstandes vorgesehen ist. Bis die Zustimmung vorliegt, haben die Nachkommen die Stellung gewöhnlicher Mieter. Das obenerwähnte Schiedsgericht entschied aber, dass auch ihnen das Recht zusteht, das Schiedsgericht anzurufen. Die Ablehnung der Aufnahme der Nachkommen in die Genossenschaft ist von ihr zu begründen. Es gelten die Regeln über die Ausschliessung.

Während die alten Normalstatuten und nun wieder – inklusive Unsauberkeit – moderne Statuten als Ausschliessungsgründe liederlichen Lebenswandel, Streitsucht und Unverträglichkeit aufführten, sind in den neueren Normstatuten keine speziellen Charakterfehler mehr angegeben. Ausschlussgründe sind ferner neben der Verletzung mietvertraglicher, auch statutarischer Vorschriften, also Nichtbezahlung der Miete, des Anteilscheinkapitals, die Verletzung genossenschaftlicher Verpflichtungen, krasse Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner u.a.m.

Die Fehler des Genossenschafters müssen erheblich sein, um einen Ausschluss zu rechtfertigen, doch muss nicht ein Verschulden vorliegen.

Wie das Basler Appellationsgericht 1974 entschied, kann ein Genossenschafter, der in einer Genossenschaft nur eine Garage gemietet hat, sich für die Garage nicht auf sein Wohnrecht berufen.

Obwohl Kündigung des Mietvertrages und Ausschluss aus der Genossenschaft mit Kündigung des Mietvertrages die gleiche Wirkung haben, nämlich Verlust des Wohnrechts, sind die Verfahren oft sehr verschieden geregelt, was zu Unsicherheiten und Verzögerungen führt. Eine einheitliche Regelung dieser für die Genossenschafter so wichtigen Frage würde sich empfehlen.

*Ein Hauptzweck der Baugenossenschaften: Schaffung familiengerechter Wohnungen.*