Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 11

Artikel: Rechtliche Überlegungen zum genossenschaftlichen Mietverhältnis

Autor: Engler, Urs

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105702

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: 09.08.2025

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

Rechtliche Überlegungen zum genossenschaftlichen Mietverhältnis

Nur verhältnismässig selten haben sich die Gerichte mit Streitigkeiten aus dem Bereiche der Wohngenossenschaften zu befassen. Wo dies nötig ist, sind jedoch immer wieder etwas diffuse Vorstellungen über die Rechtslage festzustellen. Wie weit Rechtsunkenntnis mitursächlich für die geringe Zahl von Gerichtsfällen ist, bleibe dahingestellt.

Das Wohnrecht

Das Wohnrecht des Genossenschafters beruht auf den Statuten und nicht auf dem Mietvertrag. Es ist die Auswirkung seiner Genossenschafterstellung. So lange ihm noch keine Wohnung zugeteilt werden kann, hat er Anspruch, nach gleichen und objektiven Massstäben berücksichtigt zu werden.

Der Abschluss des Mietvertrages konkretisiert das Wohnrecht. Er regelt Rechte und Pflichten bei dessen Ausübung, nicht aber seinen Bestand.

Es ist denkbar, einen Mietvertrag unter Wahrung des genossenschaftlichen Wohnrechtes zu kündigen. Dies dann, wenn das Wohnrecht zugleich in einer andern Wohnung realisiert werden kann. Wo als Genossenschaftszweck das Zurverfügungstellen von Familienwohnungen o.ä. und bei den Kündigungsgründen das zweckwidrige Verhalten erwähnt wird, muss ein alleinstehender Genossenschafter sich eine solche Umtauschkündigung allenfalls gefallen lassen. Mit Vorteil wird dieser Fall in den Statuten ausdrücklich geregelt.

Der Verlust des Wohnrechtes

Eine blosse Kündigung des Mietvertrages ist aber grundsätzlich dort nicht möglich, wo ein Genossenschafter wegen Unverträglichkeit u.ä. die Genossenschaft verlassen soll. Hier geht es um das genossenschaftliche Wohnrecht, und dieses kann allein durch den Anschluss aus der Genossenschaft entzogen werden. Die Kündigung des Mietvertrages dient ausschliesslich dem Vollzug des Ausschlusses. Es kann hier keine Kündigung ohne Verlust des Genossenschafterstatus geben. Wo eine Kündigung letztlich akzeptiert wird, kann wohl ein stillschweigender Verzicht auf die Genossenschafterstellung angenommen werden.

Heikler ist es, wenn der Genossenschafter sich gegen die Kündigung mietrechtlich zur Wehr setzt, die Genossenschaft es aber unterlässt, auch den Ausschluss zu verfügen. Hier könnte sich der Genossenschafter wohl auch nach Ablauf einer erstreckten Mietdauer dem Auszug gestützt auf sein Wohnrecht widersetzen. Es ist zu bedenken, dass dem von einer Ausschlussverfügung betroffenen Genossenschafter das unabdingbare Recht zusteht, bei der Generalversammlung oder notfalls beim Richter völlige Rehabilitation zu verlangen. Ein solcher Anspruch steht ihm in der rein mietrechtlichen Auseinandersetzung nicht zwingend zu. Grundsätzlich kann die Kündigung des Mietvertrages ihre Wirkung daher nur bei Verlust der Genossenschafterstellung entfalten.

Aus praktischen Gründen (wenn auch dogmatisch vielleicht nicht unproblematisch) ist es üblich, Ausschlussverfügungen und Kündigung gleichzeitig auszusprechen. Der blosse Ausschluss aus der Genossenschaft liesse das Mietverhältnis unberührt. Der ausgeschlossene Genossenschafter wäre dann allerdings nur noch ein «gewöhnlicher» Mieter. Es müsste ihm aber der Mietvertrag noch ausdrücklich gekündigt werden, und es ständen ihm in der Folge alle Mieterschutzrechte noch zur Verfügung. Es führt natürlich zu Verzögerungen, wenn die mietrechtliche Auseinandersetzung erst nach Abschluss der genossenschaftsrechtlichen angehoben wird.

Der Richter

Wird der Ausschluss aus der Genossenschaft vom Vorstand verfügt, so steht dem Genossenschafter das unabdingbare Recht zu, an die Generalversammlung zu gelangen. Der Entscheid der gemäss OR Artikel 846 primär zuständigen Generalversammlung kann jedoch in jedem Falle zwingend an den Richter weitergezogen werden.

Im Genossenschaftswesen sind diesbezüglich Schiedsgerichte verbreitet. Sie gewähren bei sachkundiger Zusammensetzung ein speditives und objektives Verfahren im Interesse aller Beteiligten.

Viele Statuten sehen die Möglichkeit vor, auch gegen Kündigungen an das Schiedsgericht zu gelangen. Dies kann zu verwirrenden Doppelspurigkeiten führen. Das Gericht kann die Kündigung nur aufheben, nicht aber bestätigen, solange über die Mitgliedschaft noch nicht entschieden ist. In dieser Beziehung muss aber in aller Regel vorerst noch die Generalversammlung entscheiden. Das Gericht kann allerdings die Kündigung aufheben. Es wird dies tun, wenn nicht zugleich das Ausschlussverfahren eingeleitet ist oder wenn die vorgebrachten Gründe ohne weiteres als für einen Ausschluss unzureichend erscheinen. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird das Gericht allerdings im letztern Falle die Mietfrage mit Vorteil sistieren, bis zugleich über die Mitgliedschaft zu entscheiden ist. Unterlässt der Genossenschafter allerdings den Weiterzug der Ausschlussverfügung, oder wird diese von der Generalversammlung oder vom Richter rechtskräftig bestätigt, so ist eine Aufhebung der Kündigung natürlich nicht mehr möglich.

In jedem Falle hat der Genossenschafter das Recht, beim Mietrichter Erstreckung gemäss OR Artikel 267ff. zu verlangen. Dieses Begehren wird natürlich gegenstandslos, wenn der Ausschluss aus der Genossenschaft nicht rechtskräftig wird. Es empfiehlt sich daher, das Erstreckungsverfahren zwar innert Frist einzuleiten, dann aber bis zum Entscheid über den Genossenschafterstatus sistieren zu lassen.

Wichtig ist, dass dem genossenschaftlichen Mieter das Recht, sich gegen einen Ausschluss beim Richter zur Wehr zu setzen, wegen zwingender rechtlicher Bestimmungen nicht genommen werden kann.

Gründe

Der Vorstand, der kündigen und ausschliessen will, muss daher stets damit rechnen, seinen Standpunkt letztlich vor einem Gericht begründen zu müssen. Es ist deshalb wichtig, dass er sich ab einem bestimmten Zeitpunkt klar für den Weg des Ausschlusses entscheidet. Verlangen die Statuten eine schriftliche Verwarnung, so ist diese auszusprechen. Leider ist es auch unumgänglich, «Material» zu sammeln. Schliesslich muss – wenn die Verwarnung erfolglos blieb – ohne Verzug zu Kündigung und Ausschluss geschritten werden.

Kündigung und Ausschlussverfügung sind unter Bezugnahme auf die massgebenden Statutenbestimmungen zu begründen. Es ist üblich und sinnvoll, beide Entscheidungen im gleichen Schreiben mitzuteilen, auch wenn es sich rechtlich um verschiedene Dinge handelt. Wichtig aber ist, dass klar und unmissverständlich sowohl die Kündigung als auch der Ausschluss ausgesprochen werden.

Die Versuchung ist gross, sich lange mit meist mündlichen Ermahnungen, Vertröstungen und Drohungen zu begnügen, um dann aus Enttäuschung über die schlecht honorierte Geduld vorschnell zur Kündigung zu schreiten. Es ist klar, dass unter solchen Umständen die Position der Ge-

nossenschaft vor dem Gericht nicht leicht sein würde.

Die Genossenschaftsstatuten regeln die Gründe für eine Kündigung des Mietvertrages und jene für einen Ausschluss aus der Genossenschaft meist in ähnlicher, aber nicht gleicher Weise. Für den Ausschluss werden meist etwas höhere Anforderungen gestellt, so vorangehende Verwarnungen o.ä. Nach dem oben Ausgeführten ist jedoch in jedem Falle klar, dass eine Kündigung nur möglich ist, wenn auch der Ausschluss zulässig erscheint und tatsächlich erfolgt. Es widerspräche dem genossenschaftlichen Wohnrecht, wenn eine Kündigung des Mietvertrages bei fortdauernder Mitgliedschaft möglich wäre. Ein Wohngenossenschafter kann nicht durch Kündigung des Mietvertrages zum Genossenschafter ohne Wohnrecht gemacht werden.

Drum prüfe…

In der Regel besteht kein Anspruch darauf, in eine Wohngenossenschaft aufgenommen zu werden. Wer aber einmal Mitglied ist, hat weitestgehende Garantie dafür, es auch bleiben zu können. Genossenschaftsvorstände tun daher bei der Prüfung von Aufnahmegesuchen gut daran, sich an Schillers Mahnung zu halten: «Drum prüfe, wer sich ewig bindet».

Die obigen Ausführungen haben aber wohl gezeigt, dass auch bei der Trennung von einem Genossenschafter eine sorgfältige Prüfung aller Aspekte erforderlich ist.

Dr. Urs Engler, Zivilgerichtspräsident, Mitglied des Schiedsgerichts, des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) Basel

Abstimmung

Bern soll kein Museum werden

Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern nimmt stetig ab. 1962 wurden 165770 Einwohner gezählt, 1988 waren es nur noch 134100. Dagegen steigt die Einwohnerzahl in den Aussengemeinden kontinuierlich an. Bern verliert vor allem jüngere Familien. Es gibt immer weniger Jugendliche und ständig mehr Betagte. Das Ungleichgewicht in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist frappant. Aus politischen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gründen braucht aber jede Stadt eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung.

Wohnungsnot

Ein wesentlicher Grund für die Stadtflucht ist die Wohnungsknappheit. Der Wohnungsmarkt ist praktisch ausgetrocknet, es wird immer schwieriger, in der Stadt Bern familiengerechte und preisgünstige Wohnungen zu finden. Seit Jahren liegt der Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent. So sind viele Berner gezwungen, in die teilweise anonymen Wohnsiedlungen der Agglomerationsgemeinden zu ziehen. Das wiederum verursacht Pendlerströme, die mit Verkehrslärm und Umweltverschmutzung die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt beeinträchtigen.

Um der Entvölkerung der Stadt entgegenzuwirken, sollte deshalb die Wohnqualität im allgemeinen verbessert werden. Erhaltenswerter Wohnraum muss saniert, neue Wohnungen, die auf die heutigen individuellen und gesellschaftlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind, müssen gebaut werden.

Ist Bern wirtschaftsfeindlich?

Die prekären Raumverhältnisse sind auch für viele Berner Unternehmen zu einem Problem geworden. Es ist für grössere Firmen schwierig, auf Stadtboden geeignete Geschäftsliegenschaften zu finden, und praktisch unmöglich, das notwendige Industrie- oder Gewerbeland zu erwerben. Standortentscheide werden heute aufgrund der Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke gefällt. So kommt es, dass traditionsreiche Berner Unternehmen in die Aussengemeinden ziehen müssen, obwohl sie lieber in der Stadt bleiben möchten. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass den Bernern Wirtschaftsfeindlichkeit vorgeworfen wird.

Dieser «Exodus» der Bevölkerung und der Unternehmen hat finanzielle Auswirkungen: die Lasten verteilen sich auf immer weniger Steuerzahler.

Damit Bern für Bevölkerung und Unternehmen eine attraktive Stadt bleibt, muss ein in jeder Beziehung ausgewogenes Verhältnis angestrebt werden. Eine gut durchmischte Bevölkerung ist ebenso wichtig wie eine attraktive und vielseitige Palette von Arbeitsplätzen. Zudem braucht es genügend Freizeit- und Erholungsraum auf Stadtgebiet. Die Zielsetzung für eine vernünftige Stadtentwicklung muss lauten: leben, wohnen und arbeiten in Bern.

Eine wichtige Abstimmung im November

Es ist nicht so, dass Berns Zukunft vollkommen «verbaut» ist. Die Stadt Bern verfügt noch über beträchtliche Landreserven im Westen und Osten der Stadt: in *Brünnen* und *Wittigkofen*. Über diese beiden Stadtteile wird im November abgestimmt.

Zwei Initiativen wollen die Gebiete vollständig auszonen und daraus Landwirtschaftszonen machen. Es könnten also weder neue Wohnungen noch Arbeitsplätze entstehen. Demgegenüber sehen die Gegenvorschläge des Gemeinderates eine vernünftige Stadtentwicklung vor: Es sollen ebenfalls grosse Teile der Gebiete der Landwirtschaftszone zugeordnet werden, zusätzlich sind aber Flächen für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen vorgesehen, und schliesslich soll auch in einem vernünftigen Mass gebaut werden können. Insgesamt würden im Westen und Osten der Stadt *Wohnungen für 4000 Einwohner* entstehen.

Es wird sich weisen, ob das Berner Stimmvolk seiner Stadt diese Chance geben wird.