Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 74 (1999)

Heft: 3: Ranjit und Babli wohnen im 1. Stock

Rubrik: Recht

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: 07.08.2025

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

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Recht

Belegungsvorschriften

Bei subventionierten Wohnungen ist in den Subventionsbestimmmungen zwingend vorgeschrieben, wie viele Personen in einer Genossenschaftswohnung leben müssen. Im freitragenden Wohnungsbau bedürfen solche Bestimmungen einer statutarischen Grundlage und einer ausführlichen Regelung in einem Reglement.

Oft ist der Vermieter nicht daran interessiert, wieviel Personen in der vermieteten Wohnung leben; wenn nur die Miete bezahlt wird. Und je weniger Leute sich in der Wohnung aufhalten, desto weniger wird sie abgenützt. Im Gegensatz dazu sind viele Genossenschaftswohnungen im subventionierten und auch im freitragenden Wohnungsbau Familienwohnungen. Es spielt also eine Rolle, wie viele Personen in der Wohnung leben oder ob ein volljähriges Kind auszieht oder ein Wohnpartner verstirbt.

Im subventionierten Wohnungsbau

Hier schreiben die Subventionsvorschriften genau vor, wie viele Personen in der Wohnung leben müssen und welche verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen diesen allenfalls bestehen müssen. In Familienwohnungen muss mindestens ein Elternteil mit mindestens einem Kind leben. Konkubinatspaare sind verheirateten Paaren gleichgestellt. Oft wird verlangt, dass die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der Zimmerzahl entspricht. In einer anderen Subventionskategorie mag eine Belegung durch eine Person weniger genügen, als Zimmer vorhanden sind. Bei den WEG-Wohnungen wird die Zusatzverbilligung für Wohnungen gewährt, die höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner, bei Haushalten mit einem minderjährigen Kind höchstens zwei Zimmer mehr aufweisen.

Bei Unterbelegung sind in der Stadt Zürich verschiedene Sanktionen vorgesehen. An erster Stelle steht die Bezahlung eines Unterbelegungszuschlages, d.h. eines Zuschlages zum Mietzins, der die Unterbelegung ausgleichen soll. Unterbelegungszuschläge sind entweder eine vorläufige Massnahme bis zur Behebung der Unterbelegung oder eine definitive Sanktion in gewissen Ausnahmesituationen (Beispiel: ein Zimmer von weniger als 10 m² oder ein gefangenes Zimmer). Sobald eine zumutbare kleinere Wohnung frei wird, muss der Mieter/die Mieterin in diese wechseln. Eine Kündigung der Wohnung wird dann ausgesprochen, wenn sich der Mieter oder die Mieterin weigert, einen Zusatzvertrag über die Leistung eines Unterbelegungsbeitrages abzuschliessen, aber auch wenn eine zumutbare kleinere Wohnung zweimal abgelehnt wird. Ob eine Wohnung zumutbar ist, muss im Einzelfall jedoch nach objektiven Kriterien entschieden werden.

Im freitragenden Wohnungsbau

Die Genossenschaft kann den Begriff der Unterbelegung selber festlegen. Bei den meisten Genossenschaften wird ein «freies» Zimmer toleriert, bei einigen auch zwei (Beispiel: «Unterbesetzung liegt vor bei Wohnungen mit mehr als drei Zimmern in Mehrfamilienhäusern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei»). Zu empfehlen ist, Zimmer mit einer Fläche unter 10 m² nicht mitzuzählen. Gleichfalls bestimmen kann die Genossenschaft, was unter «Bewohner» einer Wohnung zu verstehen ist, d.h. insbesondere ob Wochenaufenthalter, beispielsweise erwachsene Kinder, die auswärts studieren, weiterhin mitgezählt werden. Möglich ist auch eine unterschiedliche Regelung der Unterbelegung bei Einfamilienhäusern und bei Wohnungen.

Eine Unterbelegungsregelung muss in den Statuten verankert sein. Ungenügend ist somit ein Reglement ohne statutarische Grundlage oder gar eine schon immer geübte Praxis von Vorstandsbeschlüssen. Die Statuten räumen dem Mitglied nämlich einen Anspruch auf die Benützung einer Wohnung ein. Unterbelegungsvorschriften schränken diesen Anspruch ein und müssen sich deshalb in den Grundsätzen ebenfalls aus den Statuten ergeben. Eine solche Einschränkung stellt insbesondere die Pflicht zum Wohnungswechsel dar. Auch Unterbelegungsbeiträge bedürfen einer statutarischen Grundlage, aber aus einem anderen Grund. Nach Gesetz müssen sämtliche Pflichten der Mitglieder zu Geld- oder anderen Leistungen in den Statuten geregelt sein. Es genügt auch nicht, dass die Statutenbestimmung lediglich den Grundsatz festhält, dass Unterbelegungsbeiträge zu zahlen sind. Sie muss sich auch über Art und Höhe solcher Zahlungen aussprechen, wobei lediglich erforderlich ist, dass ein zukünftiges Mitglied seine künftige Beitragspflicht abschätzen kann. Einzelheiten können in einem Reglement festgehalten werden. Es empfiehlt sich, auch die Kündigung bei Nichtbezahlung der Unterbelegungsbeiträge oder bei Verweigerung des Wohnungswechsels in die Statuten aufzunehmen, obwohl eine Kündigung wohl auch auf allgemeine Bestimmungen bzw. auf eine Verletzung statutarischer Pflichten gestützt werden könnte. Zum Erlass des Reglementes ist je nach Statutenbestimmung die Generalversammlung oder der Vorstand zuständig.

Der Rechtsdienst des SVW hat sich eingehend mit Unterbelegungsregelungen befasst. Die Grundlagen dazu befinden sich in den Musterstatuten in Art. 4 Abs. 2 Satz 2 und in Art. 35 Abs. 2. ■