

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 10  
  
**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:** 11.12.2025

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



Autorin des folgenden Beitrags ist 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

## Pflichtdarlehen wollen geregelt sein

**Verlangt eine Genossenschaft Pflichtdarlehen, ist der/die MieterIn verpflichtet, der Genossenschaft ein Darlehen zu gewähren, dessen Höhe von der Wohnungsgrösse abhängig ist. Pflichtdarlehen bei Mietergenossenschaften sind zwar mietrechtlich erlaubt, müssen aber in den Statuten oder in einem Darlehensvertrag klar geregelt sein. Beträgt die Summe der Pflichtdarlehen mehr als 500 000 Franken, ist auf neuen Pflichtdarlehen der Emissionsstempel geschuldet.**

Manche Baugenossenschaften verlangen von ihren MieterInnen, dass sie ihnen statt oder neben der Zeichnung von Anteilscheinen so genannte Pflichtdarlehen gewähren. Diese Pflichtdarlehen werden nachfolgend unter dem Blickwinkel des Mietrechts, des Obligationenrechts im Allgemeinen und des Steuerrechts untersucht.

### KEIN KOPPLUNGSGESCHÄFT

Verlangt die Vermieterin vom Wohnungsinteressenten als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages, dass dieser eine Lebensversicherung abschliesst, spricht man von einem unzulässigen Kopplungsgeschäft<sup>1</sup>. Das Geschäft ist nichtig, weil es nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Sind Pflichtdarlehen auch unzulässige Kopplungsgeschäfte?

In der Literatur herrscht Einigkeit darüber, dass die Verpflichtung zur Zeichnung von Anteilscheinen kein unerlaubtes Kopplungsgeschäft darstellt<sup>2</sup>. Nach Auffassung des Bundesamtes für Justiz ist auch die Einräumung eines Mieterdarlehens kein Kopplungsgeschäft<sup>3</sup>, wobei in der Stellungnahme nicht danach unterschieden wird, ob es sich um das Darlehen eines Mitglieds oder eines Nichtmitglieds handelt. Beim Darlehen eines Mit-

glieds liegt kein verpöntes Kopplungsgeschäft vor, wenn die Statuten Mitgliederdarlehen vorsehen; dann erfüllt das Mitglied mit der Darlehensgewährung nämlich eine Mitgliederpflicht. Sehen die Statuten Pflichtdarlehen auch für Nichtmitglieder vor, stellt sich die Frage anders, weil der Grund der Darlehensgewährung hier die Verknüpfung mit dem Mietvertrag ist. Jetzt muss geprüft werden, ob die Darlehen «unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache» zusammenhängen. Das Bundesamt für Justiz bejaht diesen Zusammenhang sinngemäss mit der Begründung, es komme nicht zu einer versteckten Mietzinszahlung, weil mit den Darlehen zur Verbilligung des Mietzinses beigetragen werde. Daraus muss geschlossen werden, dass solche Darlehen dann zulässig sind, wenn sie nicht oder niedriger verzinst werden als eine zweite Hypothek, denn nur dann haben sie Verbilligungswirkung; das ist in der Regel auch der Fall. Ferner müssen die Darlehen auch wirklich zur Finanzierung der Liegenschaften verwendet werden<sup>4</sup>. Missbräuchlich<sup>5</sup> und somit nichtig wären Pflichtdarlehen bei Nichtmietergenossenschaften in jedem Fall dann, wenn sie bei der Bank mangels Bonität keine Darlehen mehr bekommt und aus diesem Grund auf die MieterInnen zurückgreift.

**VERZUG MIT DER DARLEHENSZAHLUNG** Ist ein/e MieterIn, welche/r Mitglied ist, mit der Zahlung des Pflichtdarlehens im Rückstand, kommen nicht die Verzugsbestimmungen des Darlehens zum Zug<sup>6</sup> und schon gar nicht die Bestimmungen über den Zahlungsrückstand des Mieters<sup>7</sup>, sondern jene über die Erfüllung genossenschaftlicher Leistungspflichten<sup>8</sup>: Das Mitglied ist zweimal unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von je 30 Tagen mit eingeschriebenem Brief zu mahnen und kann dann vom Vorstand ohne Rekursmöglichkeit an die Generalversammlung<sup>9</sup> ausgeschlossen werden. Anschliessend kann der Mietvertrag ordentlich gekündigt werden. Ist der/die säumige MieterIn nicht Mitglied, ist Vorsicht am Platz: Der Anspruch auf Aushängung des Darlehens verjährt nämlich innert sechs Monaten nach der ersten Mahnung<sup>10</sup>; innert dieser Frist muss also gerichtlich gegen den/die MieterIn vorgegangen oder er/sie muss zum mindesten betrieben werden.

**VERZINSUNG** Findet sich weder in den Statuten noch in einem allfälligen Darlehensvertrag eine entsprechende Vereinbarung, ist das Darlehen verzinslich, weil die Genossenschaft als Borgerin das Darlehen für ihr Geschäft verwendet<sup>11</sup>. Wenn nicht anders verein-





bart, gilt als Zinssatz wohl jener für zweite Hypotheken am Sitz der Genossenschaft<sup>12</sup>. Will die Genossenschaft die Pflichtdarlehen unter diesem Satz oder gar nicht verzinsen, muss dies in den Statuten oder im Darlehensvertrag festgehalten sein.

#### KÜNDIGUNG UND VERJÄHRUNG

Enthalten weder Darlehensvertrag noch Statuten eine Regelung, kann der/die MieterIn das Darlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen kündigen<sup>13</sup>. Es ist somit ausserordentlich wichtig, dass Statuten oder Vertrag vorsehen, dass das Darlehen frühestens gleichzeitig mit dem Mietvertrag kündbar ist.

Der Rückforderungsanspruch des/der MieterIn verjährt, wenn das Darlehen zusammen mit dem Mietvertrag gekündigt wurde, innert zehn Jahren ab Kündigung. Ist hingegen die Kündigung weder im Vertrag noch in den Statuten geregelt – also wenn nach den obigen Aus-

führungen eine bloss sechswöchige Kündigungsfrist besteht –, beginnt die zehnjährige Verjährungsfrist sechs Wochen nach der Hingabe des Darlehens zu laufen<sup>14</sup>. Die Verjährung wird jedoch durch jede Zinszahlung unterbrochen<sup>15</sup>. Wohnt jedoch der/die MieterIn seit mehr als zehn Jahren und sechs Wochen in der Genossenschaft und wird das Darlehen nicht verzinst, ist der Rückforderungsanspruch somit bereits verjährt.

**STEUERLICHE ASPEKTE** Im Gegensatz zur Verzinsung von Anteilscheinen, die aus dem Reingewinn zu erfolgen hat<sup>16</sup>, stellt die Verzinsung von Pflichtdarlehen steuerlich gesehen Aufwand dar. Hier liegt meines Erachtens für Mitgliedergenossenschaften der einzige Vorteil von Pflichtdarlehen gegenüber Anteilscheinen. Dieser Vorteil wird aber, sobald der Gesamtbetrag der ausstehenden Pflichtdarlehen einer Genossenschaft den Betrag von

500 000 Franken übersteigt<sup>17</sup>, dadurch zunichte gemacht, dass dann die Pflichtdarlehen als Kassenobligationen im Sinne des Stempelsteuergesetzes gelten und der Emissionsabgabe unterliegen<sup>18</sup>. Diese beträgt zurzeit 0,6 Promille.<sup>19 20</sup>

**WÜRDIGUNG** Für Mietergenossenschaften ist die Beschaffung des Eigenkapitals durch Mitgliederdarlehen<sup>21</sup> – ausser allenfalls in steuerlicher Hinsicht – nicht vorteilhafter als die Zeichnung von Anteilscheinen im entsprechenden Betrag. Vielmehr setzt sie eine detaillierte Regelung in den Statuten oder in einem Darlehensvertrag voraus, um die Anwendung von dispositiven Gesetznormen zu vermeiden, die der Sachlage nicht Rechnung tragen. Nichtmietergenossenschaften können nur dann Mieterdarlehen verlangen, wenn diese auch wirklich zu einer Verbilligung des Mietzinses führen und dies in der Rechnungslegung transparent gemacht wird.

<sup>1</sup>Art. 254 OR.

<sup>2</sup>Higi, Zürcher Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; SVIT-Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, Zürich 1999, 2.2.2.4 und N 14; Engler, Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1996, S. 12; Bundesamt für Justiz in VPB 57 Nr. 21.

<sup>3</sup>VPB 57 Nr. 21.

<sup>4</sup>Die Kontrolle liegt im subventionierten Wohnungsbau bei den Kontrollbehörden. Bei der Mietzinsberechnung nach Art. 269ff. OR müssen die Pflichtdarlehen bei den Hypotheken aufgeführt werden.

<sup>5</sup>Higi, Zürcher Kommentar, N 14 zu Art. 254 OR.

<sup>6</sup>Art. 315 OR.

<sup>7</sup>Art. 257d OR

<sup>8</sup>Art. 867 Abs. 2 und 3 OR.

<sup>9</sup>Reymond, Die Genossenschaft, SPR VIII/5, S. 56.

<sup>10</sup>Art. 315 OR.

<sup>11</sup>Schärer, Basler Kommentar, N 3 zu Art. 313 OR.

<sup>12</sup>Nach Art. 314 Abs. 1 OR ist derjenige Zinssatz massgebend, der zur Zeit und am Ort des Darlehensempfanges für die betreffende Art von Darlehen üblich war.

<sup>13</sup>Art. 318 OR.

<sup>14</sup>Guhl/Merz/Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, 9. Aufl., Zürich 2000, § 45 N 25; Schärer, Basler Kommentar, N 28 zu Art. 318 OR.

<sup>15</sup>Art. 135 Ziff. 1 OR; Guhl/Merz/Koller, a.a.O., N 22.

<sup>16</sup>Es handelt sich begrifflich nicht um Zins, sondern um eine Dividende.

<sup>17</sup>Vgl. dazu Merkblatt Obligationen der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom April 1999.

<sup>18</sup>Art. 5a Abs. 1 Buchst. a StG

<sup>19</sup>Art. 9a Buchst. b StG.

<sup>20</sup>Wird der Betrag von Fr. 500 000.– überschritten, muss die Emissionsabgabe nachträglich auch für die bereits bestehenden Pflichtdarlehen entrichtet werden.

<sup>21</sup>Die Banken betrachten Mitgliederdarlehen als Eigenkapital.

## In Kürze

### DREIJÄHRIGE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST

Nach Art. 271a Abs. 1 Buchst. e und Abs. 2 kann einem Mieter für drei Jahre nicht gekündigt werden, auch wenn Differenzen zwischen Mieter und Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens erledigt wurden. Gemäss Bundesgericht setzt eine solche Einigung über eine mietrechtliche Forderung eine entsprechende Auseinandersetzung zwischen den Vertragsparteien (Mieter mit Vermieter) voraus. Entspricht jedoch der Vermieter dem Begehren der Mieterschaft sogleich, so liegt keine Einigung über eine mietrechtliche Forderung im

Sinne des erwähnten Artikels vor. Aus diesem Grund folgt auf eine solche «Einigung» auch keine dreijährige Sperrfrist.

### BUNDESGESETZ ÜBER DEN GERICHTSSTAND IN ZIVILSACHEN

Das Bundesgesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen tritt voraussichtlich auf den 1. Januar 2001 in Kraft. Künftig wird man die Antwort auf die Frage, an welchem Ort in einer Zivilsache zu klagen ist, in diesem Gesetz finden, während heute die Zuständigkeitsvorschriften einerseits im materiellem Bundesrecht und andererseits in den kantonalen Prozessvorschriften zu finden sind. Die miet- und pachtrechtlichen

Gerichtsstände des geltenden Rechtes werden im neuen Gesetz unverändert übernommen. Einzige vorgeschlagene Neuerung in diesem Bereich ist, dass nicht nur der Mieter von Wohnräumen, sondern neu auch der Geschäftsmieter nicht zum Voraus auf seinen Gerichtsstand verzichten kann.

### MIETZINSE VON GESCHÄFTSLOKALEN

Mietzinse von Geschäftslokalen unterstehen immer den Bestimmungen des Obligationenrechts über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, da die Ausnahme nach Art. 253b Abs. 3 OR ausdrücklich nur für Wohnräume – d. h. nicht für

Geschäftsräume – gilt. Dies bedeutet u. a., dass Mietzinserhöhungen für Geschäftslokale auf dem amtlichen Formular mitzuteilen sind und bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden können, auch wenn die Mietzinse der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen von einer Behörde kontrolliert werden.