

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: 27.01.2026

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 Ge- nossenschaft ein Darlehen zu gewähren, dessen Höhe von der Wohnungsgrösse abhän- gig ist. Pflichtdarlehen bei Mietgenossenschaften sind zwar mietrechtlich erlaubt, müssen aber in den Statuten oder in einem Darlehensver- trag klar geregelt sein. Beträgt die Summe der Pflichtdarlehen mehr als 500 000 Franken, ist auf neuen Pflichtdar- lehen der Emissionsstempel geschuldet.

Manche Baugenossenschaften verlangen von ihren Mieter- Innen, 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 Allge- meinen und des Steuerrechts untersucht.

KEIN KOPPLUNGSGESELLSCHAFT

Verlangt die Vermieterin vom Wohnungsinteressenten als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages, dass dieser eine Lebensver- sicherung abschliesst, spricht man von einem unzulässigen Kopplungsgeschäft¹. Das Ge- schäft ist nichtig, weil es nicht unmittelbar mit dem Ge- brauch der Mietsache zusam- men-hängt. Sind Pflichtdarlehen auch unzulässige Kopp- lungsgeschäfte?

In der Literatur herrscht Einig- keit darüber, dass die Verpflich- tung zur Zeichnung von Anteil- scheinen kein unerlaubtes Kopplungsgeschäft darstellt². Nach Auffassung des Bundes- amtes für Justiz ist auch die Einräumung eines Mieterdarle- hens kein Kopplungsgeschäft³, wobei in der Stellungnahme nicht danach unterschieden wird, ob es sich um das Darle- hen eines Mitglieds oder eines Nichtmitglieds handelt. Beim Darlehen eines Mit-

glieds liegt kein verpöntes Kopplungsgeschäft vor, wenn die Statuten Mitgliederdarle- hen vorsehen; dann erfüllt das Mitglied mit der Darlehens- gewährung nämlich eine Mit- gliederpflicht.

Sehen die Statuten Pflicht- darlehen auch für Nichtmitglie- der vor, stellt sich die Frage anders, weil der Grund der Dar- lehengewährung hier die Verknüpfung mit dem Mietver-trag ist. Jetzt muss geprüft werden, ob die Darlehen «un- mittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache» zusammenhän- gen. Das Bundesamt für Justiz bejaht diesen Zusammenhang sinngemäss mit der Begründung, es komme nicht zu einer versteckten Mietzinszahlung, weil mit den Darlehen zur Ver- billigung des Mietzinses beige- tragen werde. Daraus muss ge- schlossen 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 wirk- lich zur Finanzierung der Liegen- schaften verwendet werden⁴.

Missbräuchlich⁵ und somit nich- tig 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 DARLEHENS- ZAHLUNG Ist ein/eine MieterIn, welche/r Mitglied ist, mit der Zahlung des Pflichtdarlehens im Rückstand, kommen nicht die Verzugsbestimmungen des Darlehens zum Zug⁶ und schon gar nicht die Bestimmungen über den Zahlungsrückstand des Mieters⁷, sondern jene über die Erfüllung genossenschaft- licher Leistungspflichten⁸: Das Mitglied ist zweimal unter An- setzung einer Zahlungsfrist von je 30 Tagen mit eingeschriebe- nem Brief zu mahnen und kann dann vom Vorstand ohne Re- kursmöglichkeit an die General- versammlung⁹ ausgeschlos- sen werden. Anschliessend kann der Mietvertrag ordent- lich gekündigt werden. Ist der/die säumige MieterIn nicht Mitglied, ist Vorsicht am Platz: Der Anspruch auf Aus- händigung des Darlehens ver- jährt nämlich innert sechs Monaten nach der ersten Mah- nung¹⁰; innert dieser Frist muss also gerichtlich gegen den/die MieterIn vorgegan- gen oder er/sie muss zum min- desten betrieben werden.

VERZINSUNG Findet sich weder in den Statuten noch in einem allfälligen Darlehensver- trag eine entsprechende Vereinbarung, ist das Darlehen verzinslich, weil die Genos- senschaft als Borgerin das Dar- lehen für ihr Geschäft verwen- det¹¹. Wenn nicht anders verein-

bart, gilt als Zinssatz wohl jener für zweite Hypotheken am Sitz der Genossenschaft¹². 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 kündigen¹³. 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 laufen¹⁴. Die Verjährung wird jedoch durch jede Zinszahlung unterbrochen¹⁵. 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 hat¹⁶, 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 übersteigt¹⁷, dadurch zunichte gemacht, dass dann die Pflichtdarlehen als Kassenobligationen im Sinne des Stempelsteuergesetzes gelten und der Emissionsabgabe unterliegen¹⁸. Diese beträgt zurzeit 0,6 Promille.^{19 20}

WÜRDIGUNG

Für Mietergenossenschaften ist die Beschaffung des Eigenkapitals durch Mitgliederdarlehen²¹ – 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 Gesetzesnormen 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.

¹Art. 254 OR.

²Higi, Zürcher Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; SVIT-Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, Zürich 1999, 22.2.4 und N 14; Engler, Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1996, S. 12; Bundesamt für Justiz in VPB 57 Nr. 21.

³VPB 57 Nr. 21.

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

⁵Higi, Zürcher Kommentar, N 14 zu Art. 254 OR.

⁶Art. 315 OR.

⁷Art. 257d OR

⁸Art. 867 Abs. 2 und 3 OR.

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

¹⁰Art. 315 OR.

¹¹Schärer, Basler Kommentar, N 3 zu Art. 313 OR.

¹²Nach Art. 314 Abs. 1 OR ist derjenige Zinsfuß massgebend, der zur Zeit und am Ort des Darlehensempfangs für die betreffende Art von Darlehen üblich war.

¹³Art. 318 OR.

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

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

¹⁶Es handelt sich begrifflich nicht um Zins, sondern um eine Dividende.

¹⁷Vgl. dazu Merkblatt Obligationen der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom April 1999.

¹⁸Art. 5a Abs. 1 Buchst. a StG

¹⁹Art. 9a Buchst. b StG.

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

²¹Die 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 Begehrten 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 materiellen Bundesrecht und andererseits in den kantonalen Prozessvorschriften zu finden sind. Die miet- und pachtrechtlichen

Gerichtsstände des geltenden Rechtes werden im neuen Gesetz unverändert übernommen. Einige 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 Mietzins erhöhungen 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.