Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 9

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: 25.12.2025

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

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Fälle aus der Praxis

Die nachfolgenden Beispiele sollen Ihnen einen Einblick in unsere Beratungspraxis geben. Sie sind auch für andere Genossenschaften relevant.

Pfändung/Verpfändung von Anteilscheinen. *Ein Mitglied einer Genossenschaft bezahlte den Mietzins immer mit Verspätung. Es war zudem für verschiedene andere Schulden betrieben worden. Das Betreibungsamt pfändete das von diesem Mitglied einbezahlte Anteilscheinkapital von Fr. 20 000.–. Es stellte sich die Frage, ob die Genossenschaft gegen diese Pfändung etwas unternehmen kann.*

Die Pfändung von Anteilscheinen kann nicht in den Statuten untersagt werden[1]. Gepfändet sind in erster Linie die Zinsen aus den Anteilscheinen. Da Anteilscheine oft unverzinslich sind oder nur zu einem niedrigen Satz verzinst werden, sind diese für das Betreibungsamt nicht wirklich interessant. Es möchte vielmehr auf den Rückzahlungsanspruch greifen. Dieser wird jedoch erst fällig, wenn das Mitglied aus der Genossenschaft austritt. Nach der gesetzlichen Regelung von Art. 845 OR kann das Betreibungsamt oder die zuständige Konkursverwaltung dieses Austrittsrecht geltend machen. Um dies zu vermeiden, empfehlen wir die Aufnahme des nachfolgenden Passus in die Statuten: «Hat das Mitglied von der Genossenschaft Räumlichkeiten gemietet, setzt der Austritt die Kündigung dieser Räumlichkeiten voraus.» So kann der Austritt nur zusammen mit der Wohnungskündigung geltend gemacht werden, und daran hat das Betreibungsamt kein Interesse.
Eine andere Frage als die Pfändung von Anteilscheinen durch das Betreibungsamt ist diejenige der Verpfändung der Anteilscheine durch das Mitglied. Diese kann in den Statuten ausgeschlossen werden. Der entsprechende Passus lautet wie folgt «Die Verpfändung der Genossenschaftsanteile ist ausgeschlossen.» Eine entgegen dieser Bestimmung erfolgte Verpfändung ist nichtig.

Ausweisung von Mietern und Mieterinnen. *Eine Genossenschaft hat einem Mitglied gekündigt, weil es den Mietzins nicht mehr bezahlte. Das Mitglied weigert sich, die Wohnung nach Vertragsablauf zu verlassen.*

Verlässt ein Mieter die Wohnung bei Vertragsablauf nicht, muss er in einem gerichtlichen Verfahren ausgewiesen werden. Bevor jedoch ein solches Ausweisungsverfahren eingeleitet wird, soll die Genossenschaft nochmals überprüfen, ob einerseits die mietrechtlichen Kündigungsvorschriften peinlich genau befolgt wurden und ob anderseits der Genossenschafter oder die Genossenschafterin auch entsprechend den statutarischen Vorschriften aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden ist. Auch wenn die zuständigen Stellen, so jedenfalls im Kanton Zürich, nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis haben, werden nämlich die formellen Voraussetzungen von Kündigungen, insbesondere solche nach Art. 257d (Nichtbezahlen des Mietzinses) oder von Art. 257f (Sorgfaltspflichtverletzung), streng geprüft. Es wird kontrolliert, ob die Fristen eingehalten worden sind und ob die entsprechenden Schreiben und Formulare an beide Ehegatten versandt worden sind. Aus Beweisgründen empfehlen wir, alle Schreiben per Einschreiben, noch besser mit Rückschein, zu versenden. Findet das Gericht, die Voraussetzungen seien erfüllt, erhält die Genossenschaft im Kanton Zürich einen so genannten ▶

In Kürze

Rückzahlung der Genossenschaftsanteile beim Austritt
Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 30. Mai 2001 eine genossenschaftsrechtliche Streitfrage entschieden: Macht eine Genossenschaft aufgrund statutarischer Grundlage oder nach Art. 864 Abs. 3 OR vom Recht Gebrauch, die Rückzahlung der Anteile von ausgetretenen Mitgliedern um drei Jahre hinauszuschieben, berechnet sich die Höhe dieses Anspruches zwingend nach der Bilanz im Zeitpunkt des Austrittes und nicht jener im Zeitpunkt der Rückzahlung (Bundesgerichtsentscheid 4C.58/ 2001; beim Rechtsdienst erhältlich).

Hausordnung und Waschküchenordnung in fremden Sprachen
Beim HEV können eine Hausordnung und eine Waschküchenordnung in den nachfolgenden Sprachen bestellt werden (www.hev.zh.ch): deutsch, französisch, italienisch, englisch, spanisch, serbokroatisch, türkisch, albanisch. Der SVW verzichtet deshalb darauf, diese Drucksachen selber herauszugeben.

Soziale Hilfe
Das Nachschlagewerk «Soziale Hilfe von A–Z» mit ca. 3300 Hilfsangeboten ist neu und gratis nun auf dem Internet abrufbar und zwar unter folgender Adresse: www.infostelle.ch/abisz.asp

superprovisorischen Befehl, d. h., es kommt nur zu einer Verhandlung, wenn die Mieterschaft innert einer kurzen Frist Einsprache erhebt. Wird keine Einsprache erhoben, so kann die Genossenschaft den Befehl durch das zuständige Gemeindeammannamt (für den Kanton Zürich) vollziehen lassen. Wird eine Einsprache erhoben, so findet eine Verhandlung statt, an der aber auch ein Vergleich geschlossen werden kann.
Für Fragen im Zusammenhang mit Ausweisungsbegehren können Sie sich selbstverständlich an den Rechtsdienst wenden; dieser übernimmt im Kanton Zürich auch die Einreichung solcher Begehren.

Bepflanzung von Balkonen und Gartensitzplätzen. *Ein Mieter hat auf seinem Balkon eine wilde Rebe gepflanzt, die bereits beinahe beim Balkon des oberen Nachbarn angelangt ist. Ein anderer Mieter hat auf dem Gartensitzplatz bei der Parterrewohnung drei Tannen gepflanzt. Die Mieterschaft erklärt, dass sie das Recht an der Nutzung des Balkons und des Sitzplatzes habe und daher entscheiden könne, was gepflanzt werde und wie es aussehen solle.*

Die Antwort findet sich in erster Linie im Mietvertrag oder den dazugehörenden Allgemeinen Bestimmungen[2]. Wurde keine Regelung getroffen, so gilt Folgendes: Der Mieter hat zwar gestützt auf Art. 256 OR ein Gebrauchsrecht an der gemieteten Sache, aber dieses ist nicht unbegrenzt und umfasst auch Pflichten. Zum einen hat der Mieter für den so genannten kleinen Unterhalt nach Art. 259 OR aufzukommen, und zum anderen ist es ihm gemäss Art. 260a OR untersagt, Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache vorzunehmen, ausser wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat[3].
Das Zurückschneiden von Bepflanzungen auf dem Balkon gehört sicher zum kleinen Unterhalt, den der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen hat. Ist der Mieter dazu nicht in der Lage, kann auch vereinbart werden, der Gärtner der Genossenschaft schneide die Pflanzen auf Kosten des Mieters. Gegenüber ganz Uneinsichtigen steht eine Kündigung nach Art. 257f OR offen.
Für die Frage der Bepflanzung des Gartensitzplatzes ist entscheidend, dass der Mieter nur ein Nutzungsrecht am Gartensitzplatz hat und kein Verfügungsrecht. Daher hat er kein Recht, selbstständig Bäume und Sträucher zu setzen oder zu entfernen. Ganz grundsätzlich ist ihm nämlich die Umgestaltung des Gartensitzplatzes ohne Zustimmung der Vermieterschaft untersagt (analog den Umbauarbeiten innerhalb der Wohnung). Es bleibt noch, darauf hinzuweisen, dass auch von der Mieterschaft gepflanzte Bäume und Sträucher Eigentum der Genossenschaft werden, was die Konsequenz hat, dass die Genossenschaft für Schäden, die diese verursachen, haftet.

Boiler. *Ein Mieter hat reklamiert, dass sein Boiler nicht mehr richtig funktioniere. Der von der Genossenschaft beauftragte Handwerker stellt fest, dass der Mieter an der Batterie im Badezimmer eine Waschmaschine angeschlossen hat. Wer hat nun für die Reparaturkosten aufzukommen?*

Die meisten Standardverträge sehen vor (so auch der SVW in Punkt 8 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag), dass die Verwendung von privaten Apparaturen mit Wasseranschluss in der Wohnung nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet ist. Fehlt eine solche Zustimmung, so hat dies die folgenden rechtlichen Konsequenzen: Der Mieter begeht durch seine Handlung eine Vertragsverletzung, die ihn grundsätzlich schadenersatzpflichtig nach den Artikeln 97ff. des Obligationenrechts werden lässt. Die Rechtslage ist klar, doch muss man sich im Klaren sein, dass der Vermieter Schaden und Kausalzusammenhang, d. h. den Zusammenhang zwischen dem Verhalten des Mieters und dem Schaden, beweisen muss. Im vorliegenden Fall muss er also insbesondere beweisen, dass der Schaden durch den veränderten Wasserdruck entstand. Der Mieter kann dann immer noch einwenden, ihn treffe kein Verschulden, doch genügt der Umstand, dass er nicht gewusst habe, dass solche Schäden entstehen können, dazu nicht.
Ebenfalls immer Schwierigkeiten bereitet die Frage, wie gross der verursachte Schaden tatsächlich ist. Reparaturkosten sind in der Regel voll vom Mieter zu übernehmen. Muss der Boiler ersetzt werden, ist dessen Lebensdauer zu berücksichtigen. Geht man von einer Lebensdauer eines Elektroboilers von fünfzehn Jahren aus und ist der Boiler beispielsweise zehn Jahre im Gebrauch, so muss die Mieterschaft sich nur mit einem Drittel an den Kosten für den Ersatz des Boilers beteiligen. Die anderen zwei Drittel hat die Vermieterin aus den Mietzinseinnahmen der zehn Jahre zu decken. Ist die Lebensdauer vollständig abgelaufen, so hat die Genossenschaft die gesamten Kosten zu tragen, ganz unabhängig vom Grund der Schadensverursachung.

---

[1] Réymond, Schweizerisches Privatrecht, Band VIII/5, Basel 1998, Seite 122; Forstmoser, Berner Kommentar N 54 zu Art. 849 OR
[2] Vgl. dazu Art. 4b des Mietvertrages des Hauseigentümerverbandes Zürich, der wie folgt lautet: «Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.»
[3] Vgl. dazu eine mögliche Vertragsformulierung: «Die Umgestaltung des Gartens, wie das Setzen und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, das Vergrössern und Verkleinern der Rasenlöcher, die Vornahme der Erdbewegungen und dergleichen, sind dem Mieter ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.»