Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 4

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: 08.08.2025

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Kündigung des Mietvertrags ohne Ausschluss aus der Genossenschaft

Die bisherige Lehre und Rechtsprechung sah zwischen der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft und einem allenfalls bestehenden Mietvertrag zwischen Genossenschaft und Genossenschafter eine untrennbare Einheit vor. Anfang Jahr äusserte sich nunmehr auch das Bundesgericht eingehend zum Zusammenspiel dieser zwei Beziehungen. Es kam dabei zu überraschenden Schlussfolgerungen.

Die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft beinhaltet – ganz grundsätzlich – das Recht des Mitglieds, von den genossenschaftlichen Einrichtungen zu profitieren beziehungsweise diese zu nutzen. Während das Mitglied einer landwirtschaftlichen Genossenschaft zum Beispiel das Recht erwirbt, im Genossenschaftsladen einzukaufen oder landwirtschaftliche Maschinen zu mieten, bezieht sich das Recht eines Mitglieds einer Wohnbaugenossenschaft darauf, von der Genossenschaft eine Wohnung mieten zu dürfen. Die Genossenschaft erfüllt ihren Zweck, indem sie dem Mitglied eine Wohnung vermietet. Solange der Mieter also auch Mitglied der Genossenschaft ist, hat er Anspruch auf diese Nutzung.

Bisher: keine Kündigung ohne Ausschluss

Das Genossenschaftsrecht gewährleistet deshalb, dass dem Mieter das Mitgliedschaftsrecht nicht entzogen wird, bevor er nicht rechtskräftig aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden ist. Dies wäre aber faktisch der Fall, wenn auf mietrechtlichem Weg eine Wohnung definitiv entzogen wird, bevor das genossenschaftsrechtliche Ausschlussverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. Grundsätzlich musste demnach ein Ausschlussverfahren rechtskräftig abgeschlossen sein, bevor zur mietrechtlichen Auflösung des Mietvertrages geschritten werden konnte. Dies konnte zur Folge haben, dass ein Mieter noch über Monate, ja gar Jahre in der Wohnung verbleiben konnte, obwohl die Genossenschaft alle Gründe gehabt hätte, das Mietverhältnis zu beenden (etwa wenn der Mieter die Mietzinszahlungen eingestellt hatte).

Glücklicherweise bestand die Möglichkeit, dem Rechtsmittel des Mitglieds gegen den Ausschlussentscheid des zuständigen Organs (die Generalversammlung beziehungsweise, wenn die Statuten es vorsehen, der Vorstand) die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Dies hatte zur Folge, dass das ausgeschlossene Mitglied während der Dauer des Ausschlussverfahrens seiner Mitgliedschaftsrechte verlustig ging. Obwohl das genossenschaftliche Ausschlussverfahren noch nicht abgeschlossen war, konnte damit bereits das mietrechtliche Kündigungsverfahren in die Wege geleitet werden. Dies war allerdings nur in denjenigen Fällen möglich, in denen die Statuten dies so vorsahen.

Entscheid des Bundesgerichts vom 13. Januar 2010 (A4_553/2009)

Das Bundesgericht hatte über folgenden Sachverhalt zu entscheiden: Herr und Frau X. (Ehepaar) sind durch Beitritt in die Genossenschaft Y. Mitglieder der Genossenschaft geworden. Die Genossenschaft bezweckt gemäss Statuten, ihren Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weiter halten die Statuten fest, dass die Genossenschaft ihre Wohnungen vorrangig ihren Mitgliedern vermietet. Unter diesem Aspekt hat die Genossenschaft Y. denn auch den Eheleuten X. eine 3-Zimmer-Wohnung, zwei Mansardenzimmer und einen Parkplatz vermietet. Nach zwei Jahren Mietdauer teilte die Genossenschaft Y. den Eheleuten X. mit, dass Beschwerden über sie eingegangen seien. Die Nachbarn hätten sich über Herumschreien und aggressives Verhalten beklagt. Aus diesem Grund wurden die Eheleute X. von der Genossenschaft Y. dahingehend abgemahnt, dass sie mit der Kündigung des Mietvertrages zu rechnen hätten, falls weiterhin Beschwerden eingehen würden.

Einige Zeit später mahnte die Genossenschaft die Eheleute zweimal ab, weil diese persönliche Gegenstände in Gemeinschaftsräumen lagerten. In der Folge gingen bei der Genossenschaft wiederum Klagen über das Verhalten der Eheleute X. ein. Insbesondere wurden sämtliche bereits vorstehend beschriebenen Umstände erneut thematisiert. Die Eheleute X. wurden erneut – unter Kündigungsandrohung – abgemahnt, was allerdings nichts fruchtete. In der Folge entschloss sich die Genossenschaft Y., das Mietverhältnis mit den Eheleuten X. zu beenden, was sie auch tat. Die Genossenschaft schloss die Eheleute X. allerdings nicht aus der Genossenschaft aus.

Schlussfolgerungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht zog folgende Schlussfolgerungen: Zwischen der Genossenschaft Y. und den Eheleuten X. bestehen zwei Beziehungen. Einerseits die Mitgliedschaft von Herr und Frau X. bei der Genossenschaft, andererseits ein Mietvertrag. Zwischen diesen beiden Beziehungen besteht ein gewisser Zusammenhang, der sich insbesondere bei der Auflösung einer dieser Beziehungen auswirkt, da beide Beziehungen im Wesentlichen das gleiche Ziel verfolgen. Während die Mitgliedschaft in der Genossenschaft das grundsätzliche Nutzungsrecht der genossenschaftlichen Einrichtungen begründet, definiert der Mietvertrag die Rechte und Pflichten in Bezug auf die konkrete Nutzung einer bestimmten Wohnung aus dem Bestand der Genossenschaft.

Mit der Auflösung des Mietvertrages durch die Genossenschaft entzieht diese dem Mitglied gegen dessen Willen seine Wohnung. Damit geht aber der wesentliche Kerngehalt der Mitgliedschaft in der Genos-

senschaft ebenfalls verloren. Aus diesem Grund sah die bisherige Rechtsprechung vor, dass die Kündigung des Mietvertrages nur möglich ist, wenn dieser Kündigungsgrund auch gleichzeitig einen Ausschlussgrund gemäss Genossenschaftsrecht (beziehungsweise gemäss Statuten) darstellt. Diese Ausgangslage führte bisher somit faktisch dazu, dass sich Wohnbaugenossenschaften weder auf die mietrechtlichen Kündigungsfristen noch auf die -termine berufen konnten.

Damit definiert die bisherige Rechtsprechung allerdings nur, dass mietrechtliche Kündigungsgründe gleichzeitig auch genossenschaftsrechtliche Ausschlussgründe sein müssen. Über die Frage, wie konkret vorzugehen ist, wird aber keine Aussage gemacht. In einem älteren Entscheid (BGE 118 II 168) hielt das Bundesgericht zwar fest, dass eine Wohngenossenschaft das Mietverhältnis mit einem Mitglied nur wegen eines in den Statuten vorgesehenen Ausschlussgrundes oder wegen wichtiger Gründe kündigen darf. Daraus zog die Lehre dann die Schlussfolgerung: keine Kündigung ohne Ausschluss. Dabei wurde allerdings übersehen, dass in BGE 118 II 168 – für das Bundesgericht verbindlich – bereits durch eine untere Instanz rechtskräftig entschieden worden war, dass kein Ausschlussgrund bestand. Damit konnte das Bundesgericht in BGE 118 II 168 auch die Kündigung des Mietvertrages nicht schützen. Es ist offensichtlich – so das Bundesgericht im neusten Entscheid – dass der Entscheid in BGE 118 II 168 anders hätte ausfallen können, hätte die Genossenschaft den vorinstanzlichen Entscheid, wonach kein Ausschlussgrund vorliege, bis ans Bundesgericht weitergezogen. Dies hat die Genossenschaft nicht getan und sie hat damit den vorinstanzlichen Entscheid akzeptiert.

Im Entscheid vom 13. Januar 2010 hält das Bundesgericht sodann fest, dass in keiner Art und Weise ersichtlich sei, dass die beiden Parteien ihre beiden Beziehungen derart ausgestalten wollten, dass die Auflösung der einen Beziehung zwingend mit der Auflösung der anderen Beziehung einhergehen müsse. Aus den Akten geht nicht hervor, dass die Eheleute X. mit dem Beitritt zur Genossenschaft Y. gleichzeitig das Recht erwerben würden, von der Genossenschaft auch eine Wohnung mieten zu können. Aus den Statuten ergibt sich, dass Wohnungen «vorrangig» an Genossenschafter vermietet werden. Damit wird aber auch festgehalten, dass es auch möglich ist, eine Wohnung zu mieten, ohne dass man gleichzeitig Genossenschafter wäre. Es ist deshalb die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und der abgeschlossene Mietvertrag getrennte Wege gehen können.

Damit kann die eine Beziehung auch beendet werden, ohne dass damit gleichzeitig auch die andere Beziehung beendet werden müsste. So ist es möglich, dass ein Mitglied zwar aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird, der Mietvertrag aber bestehen bleibt. Aber auch das Umgekehrte, die Kündigung des Mietvertrages ohne Ausschluss aus der Genossenschaft, ist zulässig. Wenn die Genossenschaft nur das Mietverhältnis, nicht aber die Mitgliedschaft beenden möchte, dann ist nicht ersichtlich, welche rechtlichen Grundsätze dies untersagen würden. Es bleibt aber anzumerken, dass die Gründe für einen Ausschluss aus der Genossenschaft vorliegen müssen, denn nur dann ist die Genossenschaft berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Im vorliegenden Fall kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass die von den Eheleuten begangenen schweren (mietvertraglichen) Vertragsverletzungen (im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR) auch Verletzungen der genossenschaftsrechtlichen Treuepflichten des Mitgliedes (im Sinne von Art. 866 OR) darstellen. Damit stellt das Verhalten der Eheleute X. sowohl einen mietvertraglichen Kündigungsgrund wie auch einen genossenschaftsrechtlichen Ausschlussgrund dar. Es stand der Genossenschaft also frei, das Mietverhältnis zu beenden, ohne vorgängig auch den Ausschluss aus der Genossenschaft zu beschliessen.

Konsequenzen dieses Bundesgerichtsurteils

> Die Kündigung des Mietvertrages ist möglich, ohne dass vorgängig auch der Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft beschlossen werden muss. Selbstverständlich können jedoch auch beide Beziehungen beendet werden.

> Der mietvertragliche Kündigungsgrund muss aber gleichzeitig einen Ausschlussgrund darstellen (auch wenn die Genossenschaft sich dazu entschliesst, das Mitglied eben nicht auszuschliessen). Aus diesem Grund ist es sehr zu empfehlen, die Ausschlussgründe in den Statuten möglichst detailliert anzuführen (siehe dazu Art. 11 Abs. 1 der SVW-Musterstatuten).

> Die Kündigung ohne Ausschluss ist nur möglich, wenn die Statuten vorsehen, dass auch Nichtmitglieder eine Genossenschaftswohnung mieten können. Es darf also keine zwingende und ausschliessliche Koppelung zwischen Mitgliedschaft und Mietvertrag geben.

> Selbst wenn in den Statuten die aufschiebende Wirkung eines Ausschlussbeschlusses nicht entzogen ist, kann fortan sogleich auch zur Kündigung des Mietvertrages geschritten werden. Oder anders ausgedrückt: Der Mietvertrag kann bereits gekündigt werden, auch wenn das Ausschlussverfahren noch nicht abgeschlossen ist (was bisher nur möglich war, wenn die Statuten entsprechend formuliert waren).

Der SVW-Rechtsdienst wird die zukünftige Rechtsprechung von unteren Instanzen (Schlichtungsbehörden, Mietgerichte usw.) in dieser Frage genau verfolgen und über die sich aus dem Bundesgerichtsentscheid allenfalls abzeichnenden Anpassungen der Statuten oder des Vorgehens bei Kündigungen rechtzeitig wieder informieren.

In Kürze

Anpassung der Firmenbezeichnung der Genossenschaft durch das Handelsregisteramt

Am 1. Januar 2008 ist eine Änderung des Obligationenrechts in Kraft getreten, die sämtliche Genossenschaften verpflichtet, in der Firma die Rechtsform anzugeben. Dies bedeutet, dass die im Handelsregister eingetragene Firma in irgendeiner Form das Wort «Genossenschaft» enthält. Gemäss den Übergangsbestimmungen müssen Genossenschaften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gesetzesänderung im Handelsregister eingetragen sind und deren Firma den neuen gesetzlichen Vorschriften nicht entspricht, ihre Firma innerhalb von zwei Jahren den neuen Bestimmungen anpassen. Diese Frist ist somit am 31.Dezember 2009 abgelaufen. Nach Ablauf dieser Frist ergänzt das Handelsregisteramt die Firma von Amtes wegen. Die Genossenschaften sind verpflichtet, ihre Firma so zu gebrauchen, wie es das Handelsregisteramt neu vorgesehen hat. Wir empfehlen den betroffenen Genossenschaften, die Firmenbezeichnung an der nächsten Generalversammlung anzupassen.

Darlehens- und Depositenkassen

Wie in *wohnen* 11/2009 angekündigt, sind per 1. Januar 2010 Vorschriften in der Bankenverordnung angepasst worden. Insbesondere wurde festgehalten, dass die Minimallaufzeit einer Einlage sechs Monate betragen muss. Der Rechtsdienst hat das bestehende Merkblatt «Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft» daraufhin überarbeitet und den neuen Vorschriften angepasst, vor allem auch in Bezug auf die Zinsfreigrenze betreffend Verrechnungssteuer. Das Merkblatt mit Musterreglement kann auf unserer Homepage www.svw.ch/fachverlag unter der Rubrik Finanzen/Finanzierung bestellt werden.