

# Vom Wert des Wohnrechts des Genossenschafters

Autor(en): **Kugler, Peter F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **58 (1983)**

Heft 12

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105268>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Eines der wichtigsten Privilegien des Genossenschafters ist sein statutarisch verankertes Wohnrecht, das heisst, sein Mietvertrag ist praktisch unkündbar. Nur wer die Miete nicht bezahlt oder in schwerwiegender Weise gegen die Statuten der Genossenschaft verstösst, muss mit einer Kündigung rechnen.

In vielen Genossenschaften geht dieses Wohnrecht beim Tode des Genossenschafters auf seine Witwe oder seine gesetzlichen Erben über. Man kann sich nun fragen, was dieses Wohnrecht wert sei?

Mit diesem Problem hat sich nun auch das Bundesgericht auseinandergesetzt. Seine Entscheid vom 18. März 1982 sei wie folgt zusammengefasst:

In seinem Testament hatte A.X. bestimmt, dass seine Ehefrau nach seinem Tode in den Mietvertrag mit der Genossenschaft für das Einfamilienhaus eintrete.

Zum Nachlass gehört der Anteilschein der Genossenschaft von Fr. 1000.-. Die damit verbundene Mitgliedschaft kann gemäss den Statuten der Genossenschaft auf die Witwe übertragen werden, sofern diese in den Mietvertrag eintritt. Die Erneuerung des Mietvertrages mit einem gesetzlichen Erben hingegen bedarf der Genehmigung durch den Vorstand.

Dieser nahm die Witwe als Genossenschaftlerin auf. Sie kündigte ein Jahr später den Mietvertrag, teilte dies dem Miterben C.X., Sohn aus erster Ehe, mit und erklärte sich bereit, ihm das Haus zu überlassen. Die Genossenschaft lehnte jedoch die Aufnahme von C.X. ab.

Unter den Erben entstand Streit über den Wert des Anteilscheins. Die Witwe vertrat die Auffassung, dass der Nominalwert von Fr. 1000.- massgebend sei. C.X., der Stiefsohn, wollte auf die mit ihm verknüpften vermögensrechtlichen Vorteile abstellen; dabei sei entweder vom Verkehrswert der Liegenschaft oder vom Barwert des Wohnrechts auszugehen.

Gegenstand des Prozesses bildete somit die Frage, ob das im Anteilschein verkörperte Wohnrecht nur zum Nominalwert, das heisst zu Fr. 1000.-, in die Nachlassrechnung einzusetzen sei.

Vor Bundesgericht hielt der Stiefsohn fest, der Übergang des Benützungrechts am Haus auf die Witwe sei infolge Erbrechts erfolgt. Sie habe sich deshalb den Wert der Nutzung des Hauses anrechnen zu lassen. Aufgrund des Mietwertes und unter Berücksichtigung der Lebenserwartung der Witwe sei dieses Recht mit 150000 Franken zu bewerten. Die Witwe habe Anspruch auf Übertragung der Mitgliedschaft und damit auf Fortsetzung

der Miete bis zu ihrem Ableben. Daran habe der Vorbehalt der Genehmigung durch den Vorstand nichts geändert. Gemäss Statuten stehe dem ausscheidenden Mitglied ein Vorschlagsrecht für den Nachfolger zu. Davon habe der Erblasser in seinem Testament Gebrauch gemacht. Für den Vorstand hätte keine Möglichkeit bestanden, die Fortsetzung des Mietvertrages mit der Witwe zu verweigern. Eine Verweigerung wäre rechtsmissbräuchlich und deshalb anfechtbar gewesen. Als die Witwe den Mietvertrag gekündigt habe, habe er sich nicht auf die Statuten berufen können, da es sich nicht um einen Fall von Erlöschen der Mitgliedschaft infolge Todes gehandelt und er gegenüber seiner Stiefmutter auch kein Erbrecht gehabt habe.

Nach Auffassung des Bundesgerichtes ist unbestritten, dass der Anteilschein kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen verleiht. Eine Höherbewertung unter diesem Gesichtspunkt fällt deshalb ausser Betracht. Streitig ist einzig, ob die sich aus der Mitgliedschaft ergebende Möglichkeit, in den Mietvertrag einzutreten, die Pflichtteilsberechnung zu beeinflussen vermöge und ob der Witwe mit Rücksicht darauf ein noch näher zu bestimmender Wert angerechnet werden müsse.

Die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft ist unvererblich, sofern die Statuten nichts anderes bestimmen. Die Statuten können festlegen, dass ein Erbe als Mitglied anerkannt werden muss. In diesem Fall besteht ein klarer Anspruch auf Beitritt. Es liegt somit ein Übergang des Mitgliedschaftsrechts kraft Erbrechts vor, obwohl der Rechtserwerb nicht ipso iure erfolgt, sondern vom Entschluss der Erben abhängt. Im Unterschied dazu machen die Statuten der Genossenschaft... den Übergang des Mietvertrages und der Mitgliedschaft nicht nur von der Bereitschaft eines der Erben abhängig, an Stelle des Verstorbenen in den Mietvertrag einzutreten, sondern sie behalten die Genehmigung des Eintritts durch den Vorstand ausdrücklich vor. Wird diese erteilt, so ist wohl anzunehmen, dass der Erbe in die Rechtsstellung des Erblassers nachrückt. Unabhängig davon stellt sich die Frage, ob und inwieweit die mit der Mitgliedschaft verbundenen Rechte bei der Festsetzung des Nachlassvermögens berücksichtigt und dem in die Genossenschaft eintretenden Erben wertmässig angerechnet werden können.

Bei der Ermittlung des Vermögens des Erblassers kann der mit der Mitglied-



**Schaub Maler**

Wir malen überall innen und aussen  
Neues und Altes

Freiestr. 186  
8032 Zürich  
Tel. 53 50 60

Auch für Sie!

schaft verbundene Vorteil der Weiterführung des (offenbar sehr günstigen) Mietvertrages aus zwei Gründen kaum als Vermögenswert anerkannt und zum Nachlass hinzugerechnet werden. Einmal steht in diesem Zeitpunkt noch nicht fest, ob einer der Erben die Mitgliedschaft übernehmen und in den Mietvertrag eintreten werde. Dazu kommt, dass noch offen ist, ob die erforderliche Genehmigung seitens des Vorstandes erteilt wird.

Es ist praktisch nicht möglich, die im Zeitpunkt des Todes des Erblassers vorhandene Möglichkeit, dass einer der Erben in seine Mitgliedschaft eintritt, wertmässig zuverlässig zu erfassen. Entschlüsse sich keiner der Erben zum Beitritt in die Genossenschaft oder würde die Genehmigung des Beitritts verweigert, so bestünde jedenfalls kein Grund für eine höhere Bewertung des Anteilscheins als zum Nominalwert.

Aber auch auf einen späteren Zeitpunkt, wie vor allem auf denjenigen der Erbteilung hin, würde die Bewertung des mit der Mitgliedschaft verbundenen Vorteils des billigen Wohnens zu grössten Schwierigkeiten führen. So könnte vor allem nicht von der Annahme ausgegangen werden, der in den Mietvertrag eintretende Erbe werde diesen lebenslanglich weiterführen. Eine solche Annahme, wie sie der Wertberechnung des Stiefsohnes zugrunde liegt, trägt dem Umstand nicht Rechnung, dass die Mietdauer aus den verschiedensten Gründen viel kürzer sein kann. Auch wäre es mit der persönlichen Freiheit des in den Mietvertrag eintretenden Erben kaum vereinbar, ihn durch eine auf langer Mietdauer beruhende Bewertung daran zu hindern, die Wohnung allenfalls schon viel früher wieder aufzugeben.

Nach Auffassung des Bundesgerichts kann offen bleiben, ob eine Wertbestimmung des sich aus der Weiterführung des Mietvertrages ergebenden Vorteils überhaupt möglich wäre. Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich nämlich, dass die Witwe, die an Stelle des Erblassers in die Genossenschaft aufgenommen worden war, bereits ein Jahr später wieder kündigte. Es wird vom Stiefsohn nicht geltend gemacht, sie habe so gehandelt, um ihm zu schaden. Sie gab ihm Gelegenheit, sich selber um die Aufnahme in die Genossenschaft und die Weiterführung des Mietvertrages zu bewerben. Dass dem kein Erfolg beschieden war, hat sie nicht zu vertreten. Es stand im Zeitpunkt des angefochtenen Urteils fest, dass die beklagte Witwe der Genossenschaft nur relativ kurze Zeit angehört und das Mietverhältnis nur etwa zwei Jahre über den Tod ihres Mannes hinaus weitergeführt hatte. Es verstösst jedenfalls nicht gegen Bundesrecht, wenn in dieser zeitlich eng begrenzten Weiterbenützung der ehelichen Wohnung zu einem sehr bescheidenen Mietzins nicht ein Vorteil erblickt

wurde, der zu einer Höherbewertung des Anteilscheins Anlass gegeben hätte. Un-erheblich ist, dass die Witwe mit der Kündigung auf diesen Vorteil verzichtete. Mit dem Eintritt in die Genossenschaft und in das bestehende Mietverhältnis wurde ihre Freiheit der Wohnungswahl nicht beschränkt. Sie war deshalb ihrem Miterben gegenüber nicht gehalten, das Mietverhältnis möglichst lange weiterzuführen. Der vorliegende Fall ist nicht anders zu behandeln als die Situation, da eine Witwe in einer günstigen Altwohnung weiterlebt. Niemand würde ihr in einem solchen Fall anrechnen wollen, was sie sich an Mietzinsen ersparen konnte. Die Berufung erweist sich daher als unbegründet, ohne dass entschieden werden müsste, ob der mit der Mitgliedschaft verbundene Vorteil des billigen Wohnens bei der Pflichtteilsberechnung im Falle einer längeren Dauer der Miete zu berücksichtigen wäre.

Wenn das Bundesgericht nun auch die Frage des Wertes des Anteilscheines und des damit verbundenen Wohnrechts offen liess, so dürfte sich doch mancher Genossenschafter wieder einmal Gedanken darüber machen, wie privilegiert er ist.

## Abonnementspreise

*Liebe Abonnenten,*

*die bevorstehende Erhöhung der Posttaxen und eine Anzahl weiterer Kostensteigerungen zwingen uns, die Abonnementspreise für 1984 zu erhöhen. Wir bedauern dies sehr und haben deshalb alles getan, um die Preisanpassung in den einzelnen Abonnementkategorien möglichst tiefhalten zu können.*

*Redaktion und Verlag  
«das wohnen»*

GZB – die sympathische Bank

**Bauherren gesucht.** Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

**GZB**

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft