

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Rechtmässigkeit eines Sozialzuschlags  
**Autor:** Truog, Barbara  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105990>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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



währten Toleranz keinen Bumerang formen. Zwar ist ein Ersatzmieter zumutbar, der die gleichen oder ähnliche Eigenschaften wie der ausziehende Mieter aufweist. Doch diese Regel gilt wiederum nicht absolut. Wenn bestimmte Eigenschaften des ausziehenden Mieters das frühere Mietverhältnis belastet haben, kann der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnen. Weshalb sollten «statutarische

Probleme» der Genossenschaften kein Gewicht haben?

Das Beispiel zeigt: Unser Mietrecht enthält sehr wohl Spielräume, die es erlauben, der besonderen Situation der Genossenschaften Rechnung zu tragen. Es besteht kein Anlass, ihm den Rücken zuzuwenden. Nicht nur Sonnenstoren muss man vernünftig anwenden, sondern auch Gesetze.

## Rechtmässigkeit eines Sozialzuschlags

**Als Mitglied Ihres Verbandes gestatten wir uns die Anfrage, ob unsere langjährige Praxis, gut verdienende Mieter zusätzlich mit einem Sozialzuschlag zu belasten, nach neuem Mietrecht statthaft ist. (...) Dieser Zuschlag wird zum vertraglich festgelegten Nettomietzins separat zugerechnet. Mietzinserhöhungen werden nur vom Nettomietzins, ohne Sozialzuschlag, berechnet. Die Genossenschafter sind verpflichtet, dem Vorstand entsprechende Einkommensänderungen zu melden (...). Die Erhöhung/Senkung des Sozialzuschlags wird anschliessend dem betroffenen Mieter schriftlich mitgeteilt. Wir vertreten bisher die Ansicht, dieser stets veränderliche Sozialzuschlag sei eine Komponente für sich und sei ohne amtliches Formular Mietzinsänderung zu erheben.**

Die Frage nach der Rechtmässigkeit lässt sich nicht – wie so oft – mit einem Ja oder einem Nein beantworten. Das Mietrecht kennt den Begriff der Solidarität zwischen Mietern nicht, sondern beurteilt die Zulässigkeit resp. Missbräuchlichkeit eines Mietzinses einzig unter dem Aspekt, ob ein angemessener oder überrissener Ertrag aus der einzelnen Wohnung erzielt wird. Um zu beurteilen, ob der Er-

trag angemessen ist, werden ausschliesslich wirtschaftliche Faktoren, die mit der Erstellung und dem Betrieb der Wohnung zusammenhängen, berücksichtigt. Vergleichsgrössen sind der Nettomietzinsertrag und der Betrag, der sich ergibt durch die Verzinsung der tatsächlich investierten Eigenmittel zu einem Zinsfuss, der höchstens ein halbes Prozent höher sein darf als der Zinssatz für erste Hypotheken der Grossbanken. Ein Mietzinsausgleich zulasten von einkommensstarken Mietern ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur insoweit zulässig, als sich kein nach den oben genannten Grundsätzen beurteilter übersetzter Mietertrag für die Wohnung ergibt, auf die der Sozialzuschlag erhoben wird.

Offensichtlich betrachten Sie den Sozialzuschlag aber als zusätzliche Leistung finanzstärkerer Mitglieder und als Verpflichtung, die sich aus der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ergibt. Die Rechtmässigkeit des Zuschlags unter diesem Aspekt ist aber nicht nach Mietrecht zu beurteilen, sondern nach genossenschaftsrechtlichen Aspekten. Die Mitglieder einer Genossenschaft sollen zwar grundsätzlich gleich behandelt werden. Dieser Grundsatz ist aber nicht absolut zu handhaben. Eine gewisse Ungleichbehandlung ist möglich und erlaubt, sofern sie sich durch unterschiedliche Leistungen der Mitglieder, durch ungleiche Benützung der Genossenschaftseinrich-

tungen begründen lässt oder aber zum Wesen der Genossenschaft gehört. Die Genossenschaft ist eine Körperschaft, die auf der Idee der gemeinsamen Selbsthilfe und der Solidarität begründet ist. Solidaritätsbeiträge und Beiträge nach sozialen Gesichtspunkten sind im genossenschaftsrechtlichen Rahmen durchaus denkbar und werden auch bei anderen Wohnbaugenossenschaften eingefordert. Voraussetzung jedoch ist, dass der Grundsatz sowie die Kriterien, nach denen eine Leistung eingefordert und bemessen wird, in den Statuten festgelegt ist. Artikel 832 Ziffer 3 OR schreibt zwingend vor, dass die Statuten Bestimmungen enthalten müssen über allfällige Verpflichtungen der Genossenschafter zu Geld- oder andern Leistungen sowie deren Art und Höhe. Das heisst nicht, dass Frankenbeträge in den Statuten angegeben sein müssen (eine Ausnahme bilden die Nominalwerte der Anteilscheine). Die Angabe des Kriteriums, nach welchem der Geldbeitrag gefordert wird, muss in der Statutenbestimmung enthalten sein. Im Fall eines Sozialzuschlages genügt es, wenn festgehalten wird, dass der Zuschlag nach sozialen Gesichtspunkten und in Funktion z. B. des steuerbaren Einkommens berechnet wird. Ferner sollten sich die Statuten auch darüber äussern, welches Organ die Einkommenslimiten resp. -stufen festlegt. Eine Änderung des Sozialzuschlags muss demzufolge auch nicht mit dem amtlichen Formular für Mietzinserhöhungen mitgeteilt werden, da es sich nicht um eine aus dem Mietvertrag geschuldete Leistung handelt. Der Klarheit halber wäre die Forderung aber deshalb auch nicht im Mietvertrag selbst aufzuführen, sondern in einem separaten Dokument, das dem Mietvertrag beigelegt werden kann und das die Verpflichtung und Aufforderung enthält, den aus genossenschaftlicher Mitgliedschaft und Solidarität geschuldeten Beitrag jeweils mit der Mietzinszahlung monatlich einzuzahlen.

Barbara Truog ■

**Gartenbau-  
Genossenschaft  
Zürich**

Im Holzerhurd 56  
8046 Zürich  
Tel. 01/371 55 55



Beratung  
Neuanlagen

Renovationen  
Unterhalt

# die guten Gärtner