

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: SVW

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: 06.05.2025

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

Rechtsecke



Das neue Mietrecht auf Kollisionskurs mit dem Genossenschaftsrecht

Wie schon Barbara Truog in «das wohnen» Juli/August 1992 ausführte, wird das neue Mietrecht den Besonderheiten der genossenschaftlichen Mietverhältnisse nicht mehr gerecht. In einigen Statuten findet sich die Bestimmung, dass sowohl gegen die Kündigung als auch gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft, wenn dieser von der Generalversammlung bestätigt wurde, das Schiedsgericht angerufen werden kann. Das neue Mietrecht, OR 274c schreibt nun zwingend vor, dass nur die Schlichtungsstelle, nicht aber das Schiedsgericht über die Gültigkeit der Kündigung entscheiden darf und kann. Ein Entscheid der Schlichtungsstelle kann an das Zivilgericht weitergezogen werden. Beim Ausschluss aus der Genossenschaft hingegen entscheidet entweder das Schiedsgericht oder – wenn in den Statuten kein solches vorgesehen ist – das Zivilgericht, bei dem der Generalversammlungsbeschluss, der den Ausschluss bestätigt, angefochten werden kann (OR 846).

In der Regel wird ein Genossenschafter, dem gekündigt wird, gleichzeitig auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen. Es ist sinnvoll, die Kündigung und den Ausschluss gleichzeitig zu verfügen. Die Kündigung ist beiden Ehegatten auf dem amtlichen Formular mitzuteilen (OR 266 1 Abs. 2), der Ausschluss dem Ehegatten, der Mitglied der Genossenschaft ist, durch eingeschriebenen Brief. Der ausgeschlossene Ehegatte ist gleichzeitig darauf hinzuweisen, dass ihm ein Rekursrecht an die Generalversammlung und eventuell das Schiedsgericht oder – bei dessen Fehlen – an das Zivilgericht zusteht, mit Frist.

Teilt die Schlichtungsstelle der Genossenschaft mit, ihr Genossenschafter/Mieter habe Einsprache gegen die Kündigung erhoben, so ist der Schlichtungsstelle ein Gesuch um Sistierung des Kündigungsverfahrens einzureichen, bis über den Ausschluss des Genossenschafters rechtsgültig entschieden sei. Die Schlichtungsstelle ist mit diesem Vorgehen ausdrücklich einverstanden. Der Genossenschafter/Mieter ist in jedem Fall geschützt, kann er doch in der Wohnung verbleiben, bis über den Ausschluss und die Kündigung entschieden ist.

Die Genossenschaft hat zwar mit einer längeren Dauer des Mietverhältnisses zu rechnen, doch wird die Schlichtungsstelle bei einer Erstreckung des Mietvertrages nach dem Ausschluss die längere Dauer des Mietvertrages und auch die Gründe des Ausschlusses berücksichtigen OR 257f Abs. 3 + 4, und 272 in Verbindung mit 272b. Vorbehalten bleibt OR 266g, wonach die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen können, wenn die Erfüllung des Mietvertrages für sie aus wichtigen Gründen unzumutbar wird. Die Erstreckung der Miete ist in diesem Falle ausgeschlossen (OR 272a Abs. 1b). Der Richter stellt allerdings an diese wichtigen Gründe hohe Anforderungen. Vorbehalten bleibt auch die Kündigung nach 257d oder OR 266h, wenn der Mieter die Miete nicht zahlt oder in Konkurs fällt. Eine Erstreckung ist in diesem Falle ebenfalls ausgeschlossen (OR 272a Abs. 1a und c).

Zur Zeit ist in Basel ein Prozess einer Wohngenossenschaft hängig, die einen Genossenschafter ausgeschlossen hat. Die Kündigung wurde damals von der Schlichtungsstelle aufgehoben, mit dem Hinweis, dass wenn der Ausschluss vom Zivilgericht bestätigt würde, die Genossenschaft neu künden könne. Offen blieb aber, wie es dann mit der Erstreckung des Mietverhältnisses steht.

Aus all diesen Gründen sei obiges Verfahren, d.h. Kündigung und Ausschluss zusammen und bei Einsprache gegen die Kündigung, Sistierung des Verfahrens bei der Schlichtungsstelle empfohlen.

Dr. Peter F. Kugler, Advokat und Notar, Basel, Präsident des Schiedsgerichts des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften in Basel ■

Kündigung und Ausschluss – ein Dauerbrenner

Dr. P. F. Kugler hält in seinem Beitrag den Finger auf ein Problem, das in den vergangenen Monaten immer wieder zum Stolperstein für Wohnbaugenossenschaften geworden ist. Obwohl bereits im Jahr 1989 in der Nummer 11 von 'das wohnen' Dr. Urs Engler, damals Zivilgerichtspräsident und Mitglied des Bundes

Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Basel, und von der Schreibenden selbst im an alle Mitglieder zugestellten Heft «mietrechtspraxis/mp 1/92» darauf hingewiesen wurde, dass einem Genossenschafter nicht einfach die Wohnung gekündigt werden kann, kommt es immer wieder vor, dass Kündigungen ohne vorgängigen oder zumindest gleichzeitigen Ausschluss ausgesprochen werden. Eine Ausnahme von dieser Anforderung ist nur dann denkbar, wenn dem Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung eine andere Wohnung angeboten wird oder wenn dem Mitglied die Wohnung gekündigt werden muss, weil die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllt werden und die Genossenschaft eine Mitgliedschaft aus Solidarität kennt. In diesen Fällen führt nicht ein Fehlverhalten des Mitglieds zur Kündigung. Die Genossenschaft sieht sich einzig zur Kündigung gezwungen, weil sie dem Mitglied genau diese Wohnung aus von jedermann nachvollziehbaren Gründen nicht weiterhin vermieten will oder darf. Im ersten Fall soll ihm ja auch nicht ein mit der Mitgliedschaft wohlverworfenes Recht entzogen werden, da die Genossenschaft eine Ersatzwohnung anbietet.

Öfters kommt es vor, dass zwar der Ausschluss ausgesprochen, aber noch nicht rechtskräftig ist, sei es, weil die Rekursfrist noch nicht abgelaufen ist oder weil das Mitglied Rekurs eingereicht hat. In diesen Fällen pflegt die Schlichtungsstelle Zürich die Kündigung für nichtig, also als nicht erfolgt zu erklären. Dies ist in all den Fällen gerechtfertigt, wo sich darüber streiten lässt, ob der Ausschluss- und Kündigungsgrund ausreichend ist. Zu inakzeptablen Resultaten führt die Forderung, dass der Ausschluss rechtskräftig sein muss, aber in all jenen Fällen, wo unbestrittenermassen ein Kündigungsgrund vorliegt, der eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausschliesst (OR 272a). Dies ist namentlich der Fall bei Zahlungsverzug (OR 257d) oder aber bei indiskutabler schwerer Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (OR 257f Abs. 3 und 4). Ich denke dabei an Fälle, in denen ein Mieter einen anderen Hausbewohner angefallen oder sogar umgebracht hat. Dies ist leider in genossenschaftlichen Liegenschaften vorgekommen. In diesen Fällen kommt das ►

elektrotechnische Unternehmung

elektronische Steuerungen

24-Stunden-Service

Telefon (01) 30144 44

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

Planung Installation

Telefon A Schalttafelbau

Beharren auf der Rechtskräftigkeit des Ausschlusses und in der Folge die Nichtigerklärung der Kündigung einer Rechtsverweigerung gleich und einer durch nichts zu begründenden Schlechterstellung der Genossenschaftsverwaltungen im Vergleich mit «gewöhnlichen» Vermietern. Es gibt meines Wissens noch keinen Entscheid, in dem sich ein Gericht zu dieser Frage verbindlich geäußert hat. Die Schlichtungsstelle Zürich pflegt dieses Problem so zu lösen, dass sie die Parteien zu folgendem Vergleich zu bringen sucht: Das Mietverhältnis wird einvernehmlich, d.h. im gegenseitigen Einverständnis auf einen Zeitpunkt aufgelöst, der etwas nach dem vorgesehenen Kündigungstermin liegt. Das Genossenschaftsmitglied erklärt als Gegenleistung freiwillig den Austritt aus der Genossenschaft. Ebenfalls von der Schlichtungsstelle Zürich kommt der wertvolle Hinweis, dass sich das Problem leichter lösen lässt, wenn die Statuten folgende Bestimmung unter dem Titel «Ausschluss» enthalten:

«Der Rekurs gegen den Ausschluss hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist.»

Zu guter Letzt sei hier noch erwähnt, dass der Hinweis auf die Rekursmöglichkeit zur Gültigkeit des Ausschlusses nicht notwendig ist. Dies ist keine gesetzliche Anforderung, sondern ein Gebot der Fairness. An sich darf davon ausgegangen werden, dass das Mitglied über seine Rechte und Pflichten Bescheid weiss.

Barbara Truog ■

Agenda

Wohnen tut Not

Möglichkeiten kommunaler Wohnpolitik. Wohnen ist zu einem zentralen Problem geworden. Immer mehr Menschen werden aufgrund ihres Einkommens oder wegen ihrer Lebensumstände vom öffentlichen Wohnungsmarkt verdrängt. Raum und Boden sind knapp und teuer – Ansprüche haben sich verändert. Welche Handlungsmöglichkeiten bleiben den Kommunen? Wo liegen Ansätze einer zukunftsorientierten Wohnpolitik? Gibt es richtungsweisende Erfahrungen und Modelle?

Ergänzung/Nachtrag zu unserer Meldung im «wohnen» Nr. 3/93, auf Seite 24:

Die Tagung «Zukunft des Wohnens» wird vom Büro für soziale Arbeit, Leonhardstr. 51, 4051 Basel, organisiert. Ihre Anmeldungen können Sie ebenfalls an diese Adresse richten. Telefonische Auskünfte erhalten Sie über: 061/271 82 23 ■

Alfred Rohner, Verwaltungsratspräsident der GEWOB, Gemeinnützige Wohnbau Oberrieden AG

René Brigger, Grossrat Kanton Basel-Stadt und Vorstandsmitglied des Mieter/innen-Verbandes Basel

Ort und Datum:

30. April 1993, Rhyпарк Basel
Fr. 180.–/100.– (Studierende)

Anmeldung:

Büro für soziale Arbeit, Leonhardstr. 51, 4051 Basel
Telefon 061 271 83 23,
Telefax 061 271 83 29 ■

BWO-Merkblätter

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat zwei neue Merkblätter herausgegeben:

- * Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen mit Bundeshilfe. Bestell-Nr. 725.701.d.
- * Erstellung, Erwerb, Erneuerung von Wohneigentum mit Bundeshilfe. Bestell-Nr. 725.700.d.

Es handelt sich bei beiden Merkblättern um eine Neufassung bereits bekannter Merkblätter. Die Berechnungsbeispiele sind mit aktuellen Zahlen und Faktoren berechnet und geben einen illustrativen Überblick über die Funktionsweise der Bundeshilfen. Ebenfalls im Merkblatt aufgeführt sind Hinweise auf das Vorgehen bei der Gesuchseingabe. Auf der letzten Umschlagseite schliesslich sind sämtliche kantonalen Amtsstellen mit Adresse und Telefonnummer aufgeführt.

Bestellungen an: BWO, Postfach 38, 3000 Bern 15 oder EDMZ, Postfach, 3000 Bern

BWO/bu ■

Jubiläen

50 Jahre Wohngenossenschaft Landhof in Basel

Am 22. Oktober 1943 wurde die Wohngenossenschaft Landhof gegründet, welche nun mit dem Fussballclub Basel gleichzeitig einen runden Geburtstag feiern kann. Schon im Herbst 1944 wurde die erste Siedlung an der Riehenstrasse vollendet und die letzten Häuser – rund um den Fussballplatz Landhof – an der Peter Rotstrasse wurden am 1. September 1950 bezogen. Mitte 1949 konnten 13 Häuser in Kleinhüningen bezogen werden. Damit standen insgesamt 285 Wohnungen für Familien in Kleinbasel zur Verfügung.

In der wechselvollen Geschichte der WGL wurden inzwischen für mehr als 20 Mio. Franken Renovationen vorgenommen und gleichzeitig verpasste sich die BG ein neues Leitbild mit zeitgemässen Statuten und einer angepassten Hausordnung. Eine vorläufig letzte Renovation mit Einbau neuer Küchen und Bäder erfolgt im Jubiläumsjahr in der Siedlung Peter Rotstrasse.

Aus Anlass des Jubiläums führt die BG für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 8. Mai einen Festanlass durch. Für die Kinder der Genossenschaft findet im Juni ausserdem eine spezielle Veranstaltung statt.

Pierre Moulin ■

Das ist ja die Höhe!

Ein Abonnement der Zeitschrift «das wohnen» kostet im Jahr 41 Franken. Ab zwei Exemplaren noch 32, ab 8 Abonnements je 28 Franken. Und für 4 Franken dazu wird das Heft sogar einzeln per Post geliefert. Also ehrlich, wer da nicht zugreift... Bestellungen an Redaktion «das wohnen», Telefon 01/362 42 40, oder Telefax 01/362 69 71.

	ENERGIETECHNIK	PLANUNG, BERATUNG
	SANITÄR – HEIZUNG	INSTALLATION, SERVICE
ROBERT BADER AG · HEIZUNG – SANITÄR 8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20		