

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Buegggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Ausschluss und Kündigung bei Abbruchvorhaben

Der Abbruch einer Liegenschaft – zuweilen auch der Umbau – bedingen, dass die Mieter aus der Wohnung ausziehen. Gehen sie nicht freiwillig, muss der Mietvertrag gekündigt werden (vgl. wohnen 4 und 5/2002). Eine Kündigung ist jedoch beim genossenschaftlichen Mietverhältnis nur zusammen mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft zulässig. Werden die Statuten sorgfältig redigiert und die gängigen Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag verwendet, sind Ausschluss und Kündigung auch bei Abbruch- und Umbauprojekten zulässig.

In BGE 118 II 173 hat das Bundesgericht entschieden, dass die Kündigung des Mietvertrags mit dem Mitglied einer Genossenschaft nur zulässig ist, wenn ein statutarischer Ausschlussgrund oder ein wichtiger Grund vorliegt, sofern der Mietvertrag nicht ausdrücklich eine besondere Regelung bezüglich der Kündigung enthält. Das Gericht ging davon aus, dass die Kündigung des Mietvertrages dem Ausschluss aus der Genossenschaft gleichkommt, weil sie sein Recht, die genos-

schaftlichen Einrichtungen zu benützen, in gleicher Weise beeinträchtigt wie ein Ausschluss aus der Genossenschaft. Das Gericht schloss daraus, dass beide Rechtsakte (Ausschluss und Kündigung) den gleichen Bedingungen unterstehen müssen. Das gilt auch für die Kündigung bei Abbruch und Umbau. Eine Kündigung wegen Abbruchs oder Umbaus muss somit sowohl nach den Statuten einen Ausschlussgrund darstellen als auch mietrechtlich als Kündigungsgrund vorgesehen sein.

WORTLAUT DER STATUTEN.

Viele Statuten enthalten neben dem eigentlichen Zweckartikel eine Art Absichtserklärung, wie der Zweck – in der Regel die Vermietung von preisgünstigen Wohnungen an die Mitglieder – erreicht werden soll. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaften sorgfältig, zeitgemäss, zweckentsprechend usw. unterhalten werden sollen. Fügt man der entsprechenden Aufzählung den Absatz «durch den Ersatz von Häusern, die nicht mehr den genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und nicht auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise renoviert werden können» bei, muss sich die Generalversammlung, in der die entsprechende Statutenänderung diskutiert wird, bereits mit dem Abbruch von Häusern auseinandersetzen, bevor konkrete Projekte bestehen. Damit wird die Diskussion verschlicht. Der Abbruch einer Liegenschaft muss als Ausschlussgrund in den Statuten erwähnt

werden, sei dies ausdrücklich, sei dies, dass er von einer umfassenderen Formulierung gedeckt ist. Für die Zulässigkeit des Ausschlusses beim Abbruch der Liegenschaft können auch weitere Bedingungen eingefügt werden. Ein Beispiel für eine ausdrückliche Formulierung ist: «Wenn das zuständige Organ einen Beschluss über den Abbruch oder die Erneuerung des betreffenden Mietobjektes getroffen hat und ein zumutbares Umsiedlungsangebot nicht angenommen wurde [ist der Ausschluss zulässig].» Der Abbruch ist jedoch auch von der nachfolgenden umfassenden Formulierung gedeckt: «Bei Zuwiderhandlung gegen Beschlüsse von Vorstand oder Generalversammlung.» Voraussetzung für die Gültigkeit des Ausschlusses ist hier, dass die Generalversammlung bzw. der Vorstand statutengemäss über den Abbruch der Liegenschaft entschieden hat. Verweist der Statutenartikel über den Ausschluss auf den ▶

**In Kürze****Nebenkostenanfechtungen bei WEG-Wohnungen**

Nachdem das Bundesgericht vor bald vier Jahren in BGE 124 II 463 entschieden hat, dass das BWO bei WEG-Wohnungen auch für die Beurteilung von Streitigkeiten über die Nebenkosten zuständig sei, wurde – endlich – das entsprechende «Merkblatt für Mieterinnen und Mieter» angepasst. Wir empfehlen, den MieterInnen die neue Fassung des Merkblattes (Mai 2002) zuzustellen. Es kann auch von der Homepage des BWO (www.bwo.admin.ch) unter Wohnbau- und Eigentumsförderung/Informationen/Informationsblätter herabgeladen werden.

Besondere Vertragsbestimmungen für fluglärmgeplagte Liegenschaften

Im Zusammenhang mit der Sperrung der Westpiste im

Sommer 2000 hatten sich Genossenschaften mit Mietzinssenkungsbegehren auseinander zu setzen. Um sich in Zukunft gegen solche Begehren besser schützen zu können, empfehlen wir, den Mietvertrag entsprechend zu ergänzen und die künftige Mieterschaft mündlich und schriftlich darauf aufmerksam zu machen. Bei der Zweckbestimmung ist folgender Hinweis aufzunehmen: Verwendung für Wohnzwecke, soweit es der gegenwärtige und der künftige Fluglärm zulassen. Bei den besonderen Vereinbarungen ist folgendes zu notieren: Es ist dem Mieter/der Mieterin bekannt, dass das Wohngebiet mit Fluglärm belastet ist und dass die An- und Abflugrouten jederzeit geändert werden können. Dies ist bei der Festlegung des vorliegenden Mietzinses bereits berücksichtigt worden.

Artikel über die Gründe für die Kündigung des Mietvertrages, wie dies in Art. 11 der Musterstatuten der Fall ist, muss im Artikel, auf den verwiesen wird, der Abbruch der Liegenschaft erwähnt werden. Dies kann ausdrücklich (z.B.: «Wenn das zuständige Organ einen Beschluss über den Abbruch oder die Erneuerung des betreffenden Mietobjektes getroffen hat und ein zumutbares Umsiedlungsangebot nicht angenommen wurde») oder im Rahmen einer umfassenden Formulierung geschehen (z.B.: «Handlungen gegen von zuständigen Organen gefasste Beschlüsse» oder «Verletzung genossenschaftlicher Pflichten»). Vorteil einer ausdrücklichen Erwähnung ist auch hier, dass sich die Generalversammlung losgelöst von einem konkreten Bauvorhaben mit dem Abbruch einer Liegenschaft auseinandersetzen kann.

Wo der Vorstand über den Ausschluss entscheidet¹, steht dem Mitglied das Rekursrecht an die Generalver-

sammlung zu². Nach der heutigen Fassung der Musterstatuten hat der Rekurs gegen den Ausschluss keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietvertrages gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist sowie bei der Nichtbeachtung von Subventionsbestimmungen. Hier ist eine Anpassung vorzunehmen. Die aufschiebende Wirkung des Rekurses muss ebenfalls ausgeschlossen werden, wenn die Kündigung erfolgt, weil das zuständige Organ einen Beschluss über Abbruch oder Erneuerung des betreffenden Mietobjektes getroffen hat.³ Denn sonst kann ein einziges Mitglied ein Abbruchvorhaben blockieren.

WORTLAUT VON MIETVERTRAG BZW. ALLGEMEINEN BESTIMMUNGEN. Die Kündigung durch die Genossenschaft – die Vermieterin – ist in den von den Genossenschaften verwendeten Mietverträgen sehr unterschiedlich geregelt. Gewisse

Verträge erwähnen diese nicht ausdrücklich. Dann gilt die gesetzliche Regelung. Die Kündigung wegen Abbruch der Liegenschaft kann dann als ordentliche Kündigung ausgesprochen werden, bei der für Wohnungen eine dreimonatige, für Geschäftsräume eine sechsmonatige Kündigungsfrist eingehalten werden muss.⁴ Zu beachten sind jedoch die vertraglichen Kündigungstermine, auch wenn diese nur für die Kündigung des Mieters/der Mieterin statuiert wurden. Als Vorteil erweist sich jetzt, wenn nicht vierteljährliche, sondern monatliche Kündigungstermine gewählt wurden.⁵

Verwendet die Genossenschaft den Paritätischen Mietvertrag oder den Mietvertrag der Sektion Zürich, fällt eine Kündigung wegen Abbruchs der Liegenschaft unter Art. 266g OR (Kündigung aus wichtigem Grund). Hier sind die ordentlichen Kündigungsfristen einzuhalten, nicht aber die Kündigungstermine: Die Kündigung ist auf einen beliebigen Zeitpunkt hin zulässig. Eine Kündigung nach Art. 266g OR kann grundsätzlich für die Vermieterin finanzielle Folgen haben⁶, doch gehe ich davon aus, dass ein Richter dort, wo ein vom zuständigen Organ gefasster Abbruchbeschluss vorliegt, darauf verzichtet, dem Mieter eine Entschädigung zuzusprechen. Verwendet die Genossenschaft eigene Vertragsbestimmungen, welche die Kündigungsgründe nennen, empfiehlt es sich, als Kündigungsgrund den Umstand vorzusehen, dass das zuständige Organ einen Beschluss über den Abbruch oder die Erneuerung des betreffenden Mietobjektes getroffen hat. Damit wird vermieden, dass die Kostenregelung von Art. 266g Abs. 2 OR zur Anwendung kommt.

STATUTENREVISION UND ÜBERPRÜFUNG DES MIETVERTRAGES. Viele Genossenschaften verfügen über Liegenschaftenbestände aus den 50er- und

60er-Jahren, bei denen erfahrungsgemäss Abbruch und Neubau oft billiger kommen als eine umfassende Sanierung. Die bauliche Seite solcher Projekte wird in der Regel schon viele Jahre zum Voraus geplant. Das Gleiche empfiehlt sich für die rechtliche Seite: Statuten und Mietverträge sind darauf zu überprüfen, ob sie den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrages zulassen, wenn die Liegenschaft aufgrund eines Beschlusses des zuständigen Organs abgebrochen werden soll. Ist eine Statutenrevision erforderlich, kann die Generalversammlung über diese beschliessen, ohne dass bereits Partikulärinteressen im Vordergrund stehen. Neue Mietverträge sind mit einem Text abzuschliessen, der die Kündigung zulässt. Schwieriger gestaltet sich die Frage, was vorzukehren ist bei bestehenden Mietverhältnissen, welche die Kündigung nicht zulassen. Nachdem jedoch die Generalversammlung eine entsprechende Statutenrevision gutgeheissen hat, muss meines Erachtens eine entsprechende Vertragesänderung nach Art. 269d Abs. 3 OR mittels des Formulars zulässig sein.

¹ d.h. bei der grossen Mehrheit der Genossenschaften

² Art. 846 Abs. 3 OR

³ Es empfiehlt sich, generell vorzusehen, dass der Rekurs an die Generalversammlung keine aufschiebende Wirkung hat. Im Einzelfall kann dann mit der Ausweisung noch immer bis zum Entscheid der Generalversammlung zugewartet werden.

⁴ Art. 266c und 266d OR

⁵ Eine solche Regelung ist allgemein von Vorteil: Da der Mieter das Recht hat, einen Nachmieter zu stellen, kann er faktisch, nicht rechtlich ohne Rücksicht auf den Kündigungstermin ausziehen, während der Vermieter mit seiner Kündigung an solche gebunden ist.

⁶ «Der Richter bestimmt die vermögensrechtliche Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.» (Art. 266g Abs. 2 OR)