Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 1-2

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: 13.07.2025

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

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

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

Bundesgericht für Einsitz von Genossenschaftsvertretern in Miet-Schlichtungsstellen

In einem Basler Fall hat das Bundesgericht nunmehr höchstrichterlich bestimmt und definitiv festgelegt, dass Genossenschaftsvertreter auf Vermieterseite Einsitz in die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben können. Bei einem genügenden Anteil von Genossenschaftswohnungen ist dieser Rechtsprechung nun in den einzelnen Kantonen beziehungsweise den entsprechenden Gerichten zur weiteren Verbreitung zu verhelfen.

Im September 2001 wählte der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt den Kandidaten des SVW (der Sektion Nordwestschweiz), der als Vizepräsident und Kassier einer Basler Wohngenossenschaft mit Genossenschaftsfragen vertraut ist, als Mitglied in die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Damit hätte dort erstmals ein Genossenschaftsvertreter als Mitglied der Schlichtungsstelle geamtet. Da die Genossenschaften im Mietverhältnis und damit auch vor Schlichtungsstellen als Vermieter auftreten, wäre dieser Sitz auf der Vermieterseite eingenommen worden. Der Hausbesitzer-Verein Basel sowie die Sektion beider Basel des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder erhoben gegen diesen regierungsrätlichen Beschluss Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt und anschliessend an dieses Urteil staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht. Sowohl das Rekursverfahren als auch die staatsrechtliche Beschwerde sind abgewiesen und die Wahl damit bestätigt worden.[1, 2]

«Wohnfrieden» sichern. Gemäss der obligationenrechtlichen Regelung haben die Kantone die in Mietstreitigkeiten zuständigen Behörden zu bezeichnen und das entsprechende Verfahren zu regeln. So haben sie insbesondere eine Schlichtungsbehörde einzusetzen, in der die Vermieter und die Mieter durch ihre Verbände oder durch andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, paritätisch vertreten sind.[3] Entsprechend wurde im Kanton Basel-Stadt die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten gestaltet. Diese setzt sich im Einzelfall aus drei Mitgliedern zusammen, von denen ein Mitglied, das den Vorsitz führt, die Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Streitsache zu bieten hat, währenddem die anderen Personen die Vermieter- beziehungsweise die Mieterschaft vertreten. Die Idee hinter dieser Zusammensetzung liegt darin, den «Wohnfrieden» zu sichern beziehungsweise die Beziehungen zwischen den Mietern und Vermietern zu entkrampfen. Mit «gesundem Menschenverstand» sollen Mieter und Vermieter Mietstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter bereinigen und notfalls für ihresgleichen auch Entscheide fällen.[4]
Vor Verwaltungsgericht rügten die beiden betroffenen Verbände, denen es natürlich auch um ihre eigene Sitzwahrung ging, vor allem, dass die Wohngenossenschaften zwar als Vermieter auftreten, ihre Mitglieder aber Mieter einer Genossenschaftswohnung seien. Die Stellung der Genossenschaften gleichzeitig als Mieter und als Vermieter sei zwiespältig und ihre Einsitznahme in die Schlichtungsstelle widerspreche grundsätzlich der paritätischen Zusammensetzung.

Vermietervertretung bei SVW im Vordergrund. Das Appellationsgericht anerkannte in seinem Entscheid, dass der Bedeutung des SVW als Vermieterverband auf dem kantonalen Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden könne. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass die Genossenschaftswohnungen einen Anteil von rund zwölf Prozent des entsprechenden Wohnungsmarktes ausmachen. Entscheidend war aber, dass die Genossenschaften bis anhin vor der Schlichtungsstelle stets als Vermieter auftraten und der SVW, wann immer er an Schlichtungsverfahren beteiligt war, als Vermietervertreter in Erscheinung trat. Zu Rate gezogen wurde auch eine Gesetzesänderung, über die am 8. Februar 2004 nunmehr abgestimmt worden ist, die Folgendes umfasst: Die Grundnorm der Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden soll mit einem zweiten Satz ergänzt werden, der wie folgt lautet: «Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen.»[5] Sinn dieser Ergänzung ist, dass die Angebotsseite ▶

(Vermietende) in den Schlichtungsbehörden unter angemessener Berücksichtigung der einzelnen Kategorien (Privatperson, Genossenschaften, institutionelle Anleger) vertreten sein muss. Namentlich in Gegenden mit einem höheren Anteil von Genossenschaftswohnungen sind die Baugenossenschaften bei der Vertretung der Angebotsseite mit einzubeziehen.[6] Zusammenfassend führte das Verwaltungsgericht aus, dass der Regierungsrat weder eine unrichtige Rechtsanwendung vorgenommen noch eine Ermessensüberschreitung gemacht habe.
Das angerufene Bundesgericht bestätigte das Verwaltungsgerichtsurteil vollumfänglich, wobei fairerweise festgehalten werden muss, dass das Bundesgericht nur überprüfte, ob der vorinstanzliche Entscheid willkürlich sei, was jedoch verneint werden konnte.[7] Hauptargument des bundesgerichtlichen Entscheides war wiederum, dass es nicht willkürlich sei, den SVW aufgrund der eindeutigen prozessualen Stellung seiner Mitgliedgenossenschaften vor der Schlichtungsbehörde und aufgrund seiner Bedeutung als Vermieterverband auf dem kantonalen Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Austragung von Mietstreitigkeiten der Vermieterseite zuzuordnen.

Abweichende frühere Rechtsprechung. In einer früheren Entscheidung des Bundesgerichtes hatte dieses noch festgehalten, dass es ebenfalls nicht willkürlich sei, Zweifel an der Vermietereigenschaft der Wohnbaugenossenschaften zu haben.[8] Schon im damaligen Entscheid wurde ausgeführt, dass «unsere» Argumente für eine Vertretung auf Vermieterseite beachtlich seien. Damals wurde dem Umstand noch grössere Beachtung geschenkt, dass der körperschaftliche Wille innerhalb der Genossenschaft letztlich von den Mietern beziehungsweise den Genossenschaftern gebildet wird, die das oberste Organ der Genossenschaft mit der Generalversammlung bilden, und entsprechend dieser Doppelfunktion die erwähnten Zweifel bestünden. Aufgrund dieser Situation war die Ablehnung des Einsitzes in die Zürcher Schlichtungsbehörde ebenfalls als nicht willkürlich beurteilt worden. Im damaligen Entscheid war jedoch entscheidend mitberücksichtigt worden, dass in früheren und längst vergangenen Jahren Vertreter von Genossenschaften als Mietervertreter in Schlichtungsbehörden gewählt worden waren, womit die zweifelhafte Stellung untermauert worden war.[9]

Wahlvorschläge einreichen. Für die Zukunft dürfte jedoch das neue bundesgerichtliche Urteil für Gebiete mit einem höheren Anteil am genossenschaftlichen Wohnungsbau Auswirkungen haben. Bei Neuwahlen haben die Sektionen die entsprechenden Wahlvorschläge für die Vermieterseite der Wahlbehörde einzureichen, auch wenn bis anhin der Hauseigentümerverband oder der Schweizerische Verband der Immobilien-Treuhänder oder aber der Hausbesitzerverein die Sitze auf Vermieterseite jeweils besetzt haben. In einem ersten Schritt ist die zuständige Wahlbehörde mit einem Schreiben darauf aufmerksam zu machen, dass die Sektion bei Neu- oder Bestätigungswahlen in Schlichtungsbehörden jeweils vorweg über Vakanzen auf Vermieterseite zu informieren und zur Einreichung von Kandidatenvorschlägen aufzufordern ist. Den gewählten Vertreter des SVW der Sektion Nordwestschweiz, Pierre Moulin, ist in seinem Amt – welches er trotz bundesgerichtlichem Verfahren schon längere Zeit ausübt – viel Befriedigung zu wünschen, und dem SVW-Vorstand der Sektion Nordwestschweiz beziehungsweise ihrem Advokaten, Vorstandsmitglied René Brigger, ist für den Einsatz und das erreichte Urteil herzlich zu danken.

[1] Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt als Verwaltungsgericht vom 16. August 2002, Verfahrens-Nr. 737/2001/EU.
[2] Bundesgerichtsurteil vom 24. November 2003, Verfahrens-Nr. 1P.68/2003/sch.
[3] vgl. Art. 274 a Abs. 2 OR.
[4] vgl. dazu Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Die Miete, Zürich 1996, N. 17 zu Art. 274 a OR.
[5] Die erwähnte Ergänzung war Teil der Mietrechtsrevision, die am 8. Februar 2004 der Volksabstimmung unterbreitet worden ist.
[6] Vgl. dazu Botschaft zur Revision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», BBL 1999, Band 9, 9853.
[7] Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation im klaren Widerspruch steht, eine Norm oder einen umstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (vgl. S. 6 des zitierten Bundesgerichtsentscheides).
[8] Urteil vom 22. Dezember 1999, Verfahrens-Nr. 1P.550/1999 boh.
[9] Vgl. unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes vom 16. April 1986 in Sachen Mieterverband Zürich, Verfahrens-Nr. P 170/85/ki.

In Kürze

Formularpflicht definitiv abgeschafft

Das Bundesgericht hat am 25. September 2003 eine Stimmrechtsbeschwerde abgewiesen und damit die Frage der Abschaffung der Formularpflicht betreffend Anfangsmietzins letztinstanzlich geklärt. Das Zürcher Volk hatte am 9. Februar dieses Jahres die Abschaffung der im Jahre 1994 eingeführten Formularpflicht beschlossen. Die Beschwerdeführer hatten geltend gemacht, dass der Abstimmungszettel nichtssagend gewesen sei und die Stimmbürger nicht genügend informiert gewesen seien.
Das Bundesgericht hat dazu festgehalten, dass dem Stimmbürger auch zugemutet werden dürfte, nicht nur den Abstimmungszettel, sondern auch die Kurzfassung der ihm zugestellten Unterlagen durchzusehen, um sich über den Inhalt einer Vorlage zu informieren, und hat die Stimmrechtsbeschwerde als Ganzes abgewiesen. Dementsprechend ist die Formularpflicht im Kanton Zürich zur Bekanntgabe des Anfangsmietzinses somit endgültig ausser Kraft gesetzt (vgl. Urteil 1.P.356/2003).

Akontobeiträge bei Nebenkosten

Bei Nebenkostenabrechnungen, die ja immer im Nachhinein erstellt werden, stellt sich manchmal das Problem, dass sie deutlich über den ursprünglich vereinbarten Summe liegen. Die Gerichtspraxis geht diesbezüglich dazu über, vom Grundsatz auszugehen, dass der Vermieter die Akontobeiträge nach den effektiv zu erwartenden Kosten festsetzen muss. In analoger Anwendung der werkvertraglichen Regelungen wurde als vertretbar betrachtet, dass der Mieter dementsprechend nur einen Anteil der erhöhten Nebenkosten übernehmen muss (Zivilgericht Basel-Stadt, Urteil vom 11. April 2003, zitiert in mp 3/03, S. 112). Diese Praxis kann aber nur bei neu festgesetzten Nebenkostenbeiträgen gelten. Wenn hingegen die Akontobeiträge vom Vermieter ursprünglich korrekt angesetzt wurden, im Verlaufe der Jahre die Kosten kontinuierlich anstiegen, so haben sich beide Parteien in guten Treuen an den bisherigen Abrechnungen zu orientieren, wenn die Akontobeiträge nicht der neuen Situation angepasst wurden (vgl. Fertig, Offene Fragen bei den Nebenkosten, mp 2/99, S. 77).