

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 10

Rubrik: Recht

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: 05.05.2025

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



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses im genossenschaftlichen Mietverhältnis

Kürzlich setzte sich das Bundesgericht¹ mit der Frage auseinander, ob die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff. OR) auch im Mietverhältnis zwischen Genossenschaften und ihren mietenden Genossenschaftern anzuwenden seien. Die Frage wurde vollumfänglich bejaht, wobei Mietverhältnisse von Wohnräumen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzins durch eine Behörde kontrolliert wird, davon ausgenommen sind.

Eine Genossenschaft in Genf erstellte auf einem Grundstück, das ihr vom Kanton Genf im Baurecht überlassen worden war, Neubauwohnungen. Die Wohnungen waren nicht subventioniert und unterlagen auch keiner staatlichen Mietzinskontrolle. Die neue Mieterschaft focht daraufhin den Anfangsmietzins an und erhielt in den kantonalen Urteilen jeweils mehrheitlich Recht. Vor Bundesgericht brachte die Genossenschaft im Wesentlichen vor, dass die Schutzbestimmungen der Art. 269 ff. OR nicht anwendbar seien, weil der Genossenschafter – anders als ein normaler Mieter – nicht als die schwache Vertragspartei angesehen werde. Der Genossenschafter wirke zudem bei der Festlegung des Mietzinses anlässlich der Generalversammlung mit.

Genossenschafter haben gleiche Rechte wie Mieter

Zu diesem Argument hielt das Bundesgericht klar fest, dass die Bezahlung des Mietzinses nicht eine gesellschaftsrechtliche Verpflichtung darstelle, weshalb es dafür auch keiner statutarischen Grundlage be-

dürfe. Der Mietzins werde denn auch nicht durch die Generalversammlung festgelegt, sondern er liege häufig in der Kompetenz der Verwaltung, die jedoch bei der Festlegung an den Zweck der Genossenschaft und das Prinzip der Gleichbehandlung gebunden sei. Auch das Argument, dass das Genossenschaftsrecht dem Mieter einer Genossenschaftswohnung einen genügenden Rechtsschutz gewähre, wurde verworfen. Anlässlich der Generalversammlung, wenn diese tatsächlich für die Festlegung des Mietzinses zuständig sei, habe ein Genossenschafter immer nur eine Stimme, mit der er jedoch kaum Einfluss auf die Entscheidung nehmen könne. Dazu kommt, dass man dem mietenden Genossenschafter die prozessualen Vorteile, welche der Gesetzgeber dem Mieter zur Verfügung stellt, damit wegnehmen würde. Bekanntlich ist das Schlichtungsverfahren kostenlos, das mietgerichtliche Verfahren soll einfach und rasch durchgeführt werden und der Sachverhalt wird von Amtes wegen erforscht. Demgegenüber erfolgt die Anfechtung des Generalversammlungsbeschlusses zuerst über den Friedensrichter und danach über den normalen Gerichtsweg, was bereits von Anfang an mit Kosten oder Kostenvorschüssen behaftet ist.

Ebenfalls eine Abfuhr erteilte das Bundesgericht der Genossenschaft mit Bezug auf das erwähnte Gleichbehandlungsgebot². Diese Ungleichbehandlung resultiere nämlich nicht aus einer Entscheidung des Vorstandes oder der Generalversammlung der Genossenschaft, sondern sie sei ein Resultat der Anfechtung des Mietzinses und stehe nur dem anfechtenden Mieter zu. Im Übrigen hob das Bundesgericht wieder einmal klar die zwei Rechtsverhältnisse zwi-

schen dem mietenden Genossenschafter und der Genossenschaft hervor: Einerseits besteht eine gesellschaftsrechtliche Beziehung, die durch den Beitritt des Genossenschafters zur Genossenschaft entsteht; andererseits besteht eine individuelle mietvertragliche Beziehung, die sich aus dem abgeschlossenen Mietvertrag ergibt. Es liegen demnach zwei Rechtsbeziehungen vor, deren Nebeneinander aber nicht zu einem gemischten Vertragsverhältnis führt.

Keine Ausnahme für Genossenschaften

Schliesslich äusserte sich das Bundesgericht auch zur Ausnahmebestimmung von Art. 253b Abs. 3 OR. Gemäss diesem Artikel finden die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse keine Anwendung auf Mietverhältnisse für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Sinn dieser Bestimmung ist es, eine doppelte Überprüfung von Mietzinsen beziehungsweise sogar widersprechende Urteile zu vermeiden. Liegen aber die Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand von Art. 253 Abs. 3 OR nicht vor, gilt die normale gesetzliche Regelung der Anfechtungsmöglichkeit. Nur das «Dasein als Genossenschaft» allein führt nicht zur Anwendung dieser Ausnahmebestimmung.

Das Nebeneinander von Mietrecht und Genossenschaftsrecht ist auch aus anderen Gebieten bestens bekannt. Will eine Genossenschaft ein Mietverhältnis kündigen, so hat sie in jedem Fall den Mieter als Genossenschafter vorzeitig auch aus der Genossenschaft auszuschliessen, weil die Kündigung im Ergebnis dem Ausschluss aus der



Genossenschaft gleichkommen würde. Der Ausschluss muss sich jeweils auf die statutarischen Gründe abstützen können. Würde sich der Ausschluss des Genossenschafters als unzulässig erweisen, wäre es auch die Kündigung des Mietvertrages. Der Bun-

desgerichtsentscheid enthält keine neue Rechtssprechung, erläutert aber immerhin einige Grundsätze des genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnisses. Er hat auch bereits seinen Niederschlag in der Literatur gefunden.³

¹ Urteil des Bundesgerichtes vom 28. Januar 2008/ 4A_421/2007

² Art. 854 OR lautet wie folgt: «Die Genossenschaftler in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz nicht eine Ausnahme ergibt.»

³ Vergleiche Cahiers du bail No. 3, September 2008, Seite 89 ff. sowie MRA 2/2008, Seite 72 ff.

In Kürze

Revision des Mietrechtes wird weiter verfolgt

Wie den Medien entnommen werden konnte, beauftragte der Bundesrat an seiner Sitzung vom 19. September 2008 das EVD, eine Botschaft zur Änderung des Obligationenrechtes bezüglich Miete auszuarbeiten. Die geplante Revision basiert auf einer Einigung, die unter dem Vorsitz von Bundesrätin Doris Leuthard vor etwa einem Jahr mit den Verbänden der Mieter- und der Vermieterseite erzielt wurde. Im Detail gibt es allerdings noch Streitfragen, die die Revision gefährden könnten, wie das auch das Vernehmlassungsergebnis zeigt.

Revision der Bankenverordnung – Auswirkungen auf die Darlehenskasse

Gemäss den heute geltenden Regelungen ist es Genossenschaften erlaubt, für ihre Kunden Konten zu führen, auf denen ohne Einhaltung von Kündigungsfristen Ein- und Auszahlungen möglich sind. In diesem Zusammenhang wird auch in der Neuregelung nochmals betont, dass diese Ausnahmeregelung in der Bankenverordnung für Vereine, Stiftungen und Genossenschaften auf Einlagen zu beschränken sei, deren Verwendung zwingend in einem direkten Zusammenhang mit dem ideellen Zweck oder der gemeinsamen Selbsthilfe stehe. Die Gelder

seien dabei ausschliesslich für diesen Zweck zu verwenden. Diese Zweckbindung wird neu durch eine Laufzeit der Einlage von mindestens sechs Monaten bekräftigt. Der SVW nahm in einer Vernehmlassung dazu Stellung und wird demnächst in der Rechtsrubrik über die Einführung der möglichen neuen Regelung informieren.

Vorsicht Schwarzarbeit

Seit dem 1. Januar 2008 gelten neue Gesetzesbestimmungen, die die Schwarzarbeit eindämmen sollen. Im Rahmen dieser Gesetzesänderung wurden auch die Pflichten für Arbeitgeber zur Abrechnung von AHV und Sozialhilfebeiträgen verschärft. Allgemein bekannt ist, dass auf geringfügigen Löhnen (damit sind Löhne bis 2200 Franken pro Jahr gemeint) im Grundsatz keine Sozialhilfebeiträge (AHV, IV, EO und ALV) entrichtet werden müssen. Von dieser Grundregel gibt es aber zwei gewichtige Ausnahmen. Eine Abrechnungspflicht besteht immer dann, wenn der Arbeitnehmer dies wünscht und wenn die Arbeit in einem Privathaushalt ausgeübt wird. Wenn eine Hilfskraft der Genossenschaft also z.B. einmal in der Woche das Treppenhaus reinigt und dafür 2000 Franken pro Jahr verdient, besteht keine Abrechnungspflicht für die Genossenschaft. Übernimmt der Arbeitnehmer aber auch das Putzen der Wohnung eines Genossenschafters, so muss dieser mit der AHV-Ausgleichskasse abrechnen. Dazu besteht ein vereinfachtes Abrechnungsverfahren. www.keine-schwarzarbeit.ch

Anzeigen

www.schaub-maler.ch

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbstständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



Schaub Maler AG

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
info@schaub-maler.ch

Ganz schön grün!

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch