

# Rechtsfragen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

## Gutachten für den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, über die Pfändbarkeit von Genossenschaftsanteilen

Von Prof. Dr. Max Gerwig

(Fortsetzung)

### C. Entstehung des Artikels 845

Es ist wertvoll, sich klarzumachen, was früher rechtens war und wie der ominöse Artikel 845 entstanden ist.

1. Das alte Obligationenrecht von 1881 setzte in Art. 694 fest:

«Die Gläubiger eines Genossenschafters sind nicht befugt, die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Sachen, Forderungen oder Rechte zum Bedarf ihrer Befriedigung in Anspruch zu nehmen. Gegenstand der Exekution oder der Beschlagnahme kann für sie nur dasjenige sein, was der Genossenschaftler selbst an Zinsen, Dividenden oder *Anteilen* im Liquidationsfalle zu fordern berechtigt ist.»

Der Kommentar Bachmann schreibt dazu (Seite 266/267): «*Niemals* kann der Privatgläubiger auf dem Exekutionswege selbst Genossenschaftler werden. Ausgeschlossen ist die *zwangswise Aufkündigung der Mitgliedschaft*.

Ich lege Gewicht darauf, daß es sich bei diesem Art. 694 um eine durchaus genossenschaftsgemäße Lösung handelte, obwohl sie die Pfändung und Verwertung des Anteils gestattete; denn die persönlichen Mitgliedschaftsrechte konnten doch niemals auf Gläubiger übergehen, und die Anteilspfändung und -verwertung blieb hinter der Geltendmachung des Austrittsrechts zurück, tastete die Mitgliedschaft nicht an. Er berücksichtigte *alle* Interessen, die der Genossenschaft, des Mitglieds und des Gläubigers. Wurde der Anteil versteigert, so bekam der Gläubiger den Steigerungserlös, der sein Guthaben ganz oder doch teilweise decken mochte. Der Ersteigerer aber hatte freilich nicht etwas unmittelbar Realisierbares, aber es mußte ihm zufallen, was im Laufe der Entwicklung das gepfändete Mitglied als Anteilsbesitzer erhalten hätte (Zinsen, eventuell Vermögenswert des Anteils bei Austritt oder Liquidation).

2. Die Entwürfe Hubers und Hoffmanns enthielten noch keine Rechte des Gläubigers, direkt auf Anteile zu greifen.

3. Erst in der Expertenkommission beantragte Ostertag (Protokoll Seite 578) folgenden Zusatz zu Art. 843 des Entwurfes 2: «Gewähren die Statuten einem Ausscheidenden Anteil am Genossenschaftsvermögen, so kann in dessen Konkurs oder der Pfändung dieses Anteils die Konkursmasse beziehungsweise der Pfändungsgläubiger das Austrittsrecht für den Genossenschaftler geltend machen.»

Schaer beantragte, hinter dem Wort «Austrittsrecht» einzuschalten: «*soweit es dem Schuldner selbst zusteht.*»

Antrag Ostertag und Zusatz Schaer wurden ohne Diskussion angenommen. Die Expertenkommission, die den Art. 845 ge-

schaffen hat, war also durchaus der von uns (Seite 380) vertretenen Meinung, daß der Gläubiger bei der Austrittserklärung an die gleichen Grenzen (Kündigungsfrist, -termin, Sperrjahre) gebunden sei, die statutarisch für das Mitglied gelten.

Warum der Bundesrat in seinem Entwurf (Entw. III von 1928) den Zusatz Schaer nicht mitaufgenommen hat (Art. 834), ist aus der Botschaft nicht ersichtlich und kann sich nur daraus erklären lassen, daß der Bundesrat den Inhalt des Zusatzes für selbstverständlich hielt (vgl. Botschaft Seite 85 unten, die Formulierungen der Botschaft verraten doch ein leises Unbehagen). Ob es auch bei Bindung des Gläubigers an Austritterschwerungen die Möglichkeit eines sofortigen Austritts gibt, hängt davon ab, ob man mit einzelnen Autoren die Anteilspfändung als nach OR 843 wichtigen Grund zum sofortigen Austritt betrachtet. Das wäre aber eine üble formaljuristische Verrenkung. Es hieße in schlichtem Deutsch, daß der Gläubiger dem Richter sagt: «Höre, ich habe den Anteil gepfändet; damit habe ich dem Mitglied einen Grund zum *sofortigen* Austritt verschafft, dann aber kann auch ich, der bezüglich des Austrittes dem Mitglied rechtlich gleichstehe, die Austrittserklärung auf morgen abgeben.»

Mit dem Beschluß der Expertenkommission war etwas durchaus Neuartiges geschaffen, etwas anderes als die meines Erachtens harmlosere Pfändung des Anteils. Auch von einer Pfändung des Abfindungsanspruchs kann man nicht ohne weiteres reden. Denn zunächst existiert ja gar kein Abfindungsanspruch, erst die neuartige Austrittserklärung durch Gläubiger oder Betreibungsamt *schafft* ja dieses Pfandobjekt.

Ich werde deshalb im folgenden jeweils genau unterscheiden zwischen:

1./ der *direkten* Pfändung des Anteilsbesitzes, wie sie das alte OR erlaubte in Art. 694;

2./ der Pfändung des *Abfindungsanspruchs* des Austretenden, bei der aber das Pfändungsobjekt erst *geschaffen* werden muß durch eine Austrittserklärung, die nach Art. 845 statt vom Mitglied auch vom Gläubiger (via Betreibungsamt) vorgenommen werden kann, etwas von vornherein sehr Eigenartiges, Gefährliches, Außergewöhnliches.

### D. Anwendungsbereich

Voraussetzungen zur betreibungsamtlichen Austrittserklärung nach Art. 845, *Anwendungsbereich dieses Artikels*.

1. Selbstverständliche Voraussetzung ist, daß die Statuten in Umkehr der Voraussetzung von 864 II Anteilrückzahlung an Austretende vorsehen.

2. a) *Nicht* dagegen genügt, daß dem Austretenden bei Liquidation der Genossenschaft innert eines Jahres seit dem Austritt eine entsprechende Beteiligung am dannzumaligen Liquidationsüberschuß zufiele, obwohl Art. 913 den Anteil auch als Vermögenswert erscheinen läßt.

b) *Nicht* genügt ferner, daß die Statuten nach 864 I und Schluß von Absatz 3 dem Austretenden einen sofort oder spätestens in drei Jahren auszahlbaren Anteil am ganzen Nettovermögen zubilligen.

Ein Artikel wie 845 darf *keinesfalls extensiv* ausgelegt werden.

Was folgt daraus für das Suchen nach einer harmonischen, *nicht* nur die Gläubigerinteressen berücksichtigenden, aber im Rahmen des Gesetzes bleibenden Lösung?

1. Am einfachsten ist es natürlich, bei der Präsumpcion von 864 II zu bleiben: also *nicht* Anteilrückzahlung, sondern

Anteilsverfall. Ob das möglich und zweckmäßig ist oder ob es die Aufbringung des Genossenschaftskapitals gefährdet, müßte natürlich jede einzelne Wohngenossenschaft aus ihrer Lage, aus der Gestaltung, Zahl und Qualität ihres Mitgliederbestandes heraus entscheiden. Man muß sich dabei nur vor Augen halten, daß der Eintretende bei Prüfung seiner Beteiligung nicht nur die Lage beim Austritt vor Augen haben wird, sondern *alles*, was ihm gerade *diese* Genossenschaft, *diese* Siedlung, *diese* Mitwohnenden und -sorgenden bieten können. Er wird dabei unschwer einsehen, daß *jedes* Mitglied bis zum eigenen Austritt aus dem verfallenden Anteil Nutzen ziehen wird; sie stärken die ökonomische Tragkraft, den finanziellen Rückhalt der Genossenschaft, können es ihr möglich machen, bei der Anteilsverzinsung an die obere zulässige Grenze zu gehen, Verbesserungen vorzunehmen, eventuell auch Mietzinse zu senken.

Nicht übersehbar ist trotz allem, trotz dem Guten, das der Anteilsverfall *allen* bringen kann, daß es Mitglieder gibt, die im Augenblick des Austrittes auf die Rückzahlung angewiesen sind, insbesondere wenn sie austreten wegen notwendiger Übersiedlung in eine andere Ortschaft oder ein entlegenes Quartier, eventuell auch, weil Veränderungen des Einkommens sie in eine andere «Besoldungsklasse» rücken, die entweder von ihnen oder von der Genossenschaft aus die Mitgliedschaft gerade in *dieser* Genossenschaft nicht mehr erlaubt.

2. Die bisherigen Erwägungen über Vorteile und Gefahren des Anteilsverfalls zeigen, daß man nach einer Lösung suchen muß, die eine *Individualisierung* erlaubt, wobei neben dem bisher Angedeuteten vieles als individualisierendes Moment in Betracht gezogen werden darf, nur *eines nicht*, was eine Genossenschaft bei einer «allzu schlauen» Statutenrevision nach 1936 versuchte, nämlich die Feststellung, *ob das Mitglied selbst oder der Gläubiger den Anteilswert erhält*. (Vgl. unten Näheres.)

Ich möchte deshalb bei Genossenschaften eine Statutenbestimmung für möglich halten, die einen *Reservefonds* besonderer Art schafft, einen Reservefonds zur Hilfeleistung für Mitglieder, die mit dem unfreiwilligen Verlust der Mitgliedschaft (keineswegs immer nach 845) bedroht sind, deren Zugehörigkeit der Genossenschaft aber von Wert ist und die auch selbst ihre Pflichten einschließlich der Treupflicht immer erfüllt haben (für Einzelheiten vergleiche man ein zu erlassendes Reglement).

Das Reglement müßte normieren:

1./ woraus dieser Reservefonds gespeisen wird (ich denke daran, daß eine statutarisch für Anteile in den Grenzen von Art. 859 vorgesehene Dividende nicht ausbezahlt wird, sondern diesem Fonds zugute kommt, was eine Art von Kombination von Wohngenossenschaft und genossenschaftlicher Sparkasse ergeben könnte).

2./ Die Voraussetzungen, unter denen die Hilfeleistungen aus diesem Fonds durch Bezahlung des Gläubigers erfolgen darf: Es müßte ein Mitglied sein, das selber seine Pflichten auch bezüglich moralischer Unterstützung der Genossenschaft erfüllt hat, zu keinen überflüssigen und vermeidbaren Konflikten Anlaß gab und nicht mutwillig Schulden machte, in Schuldenmacherei geriet, wovor es durch andere oft gewarnt wurde.

3./ Die Höhe, bis zu der maximal Hilfe gewährt werden kann. Sie ist nicht begrenzt durch den Wert der dem betreffenden Mitglied gehörenden Anteile, da ja Dividenden in diesen Fonds geflossen sind, sondern nur durch die Rücksicht auf die übrigen Mitglieder, die möglicherweise den Reserve-

fonds auch später einmal beanspruchen müssen. Diese Rücksicht ist schon ein Erfordernis der Rechtsgleichheit (Art. 854).

4./ *Wieweit* bei späterem *freiwilligem* Austritt die derzeitige Hilfe bei der Anteilsrückzahlung berücksichtigt werden muß.

Die Lösung ist nicht einfach, aber es ist eine erste Anregung, die unschwer durch Wohngenossenschaften selbst praktikabel gestaltet werden könnte. (Für Kontrolle entsprechender Formulierungen und Beihilfe stände ich zur Verfügung.)

Die Lösung hätte eben doch wesentliche Vorzüge. Da, was ich für ganz sicher halte, der Gläubiger nicht mehr Rechte haben kann als das Mitglied, gelten auch für ihn alle Austritterschwerungen, die der Gesetzgeber 1936 noch für zweckmäßig erachtete (Kündigungsfrist, Sperrjahre, Hinausschiebung der Auszahlung nach Art. 843, 844 und 864, Abs. 3 [vgl. Seite 379]). Das gibt einmal der Genossenschaft Zeit und Ruhe, sich Art und Maß der Hilfeleistung zu überlegen, und macht den Gläubiger vergleichsbereiter, weil gerade das allzu schroffe Vorgehen ihn nicht rasch befriedigt.

Da man aber geneigt sein könnte, nach einer einfacheren Lösung zu suchen, will ich nur darauf hinweisen, daß eine statutarische Norm, die die Rückzahlung nur eines Teils des Anteilsbesitzes vorsehen würde (etwa mit Ausnahme von ein bis drei Pflichtanteilen bei Austritt), nichts hülfe. Auch Rückzahlung eines Teils würde die Anwendbarkeit von Art. 845 zur Folge haben. Das Betreibungsamt könnte auch dann eine für das Mitglied gefährliche Austrittserklärung abgeben.

## E. Expertenfragen

Obwohl meine zusammenhängenden Darlegungen die Antwort auch auf spezielle Fragen enthalten, will ich doch der größtmöglichen Klarheit wegen die Fragen beantworten:

I. *Besteht die Möglichkeit, die zur Erhaltung der Wohn- und Baugenossenschaften und zum Schutze ihrer Mitglieder wünschbare Unpfändbarkeit des Anteils am Vermögen der Genossenschaft zu erreichen:*

a) *auf Grund des geltenden schweizerischen Rechts (Zivil- oder Schuldbetreibungs- und Konkursrecht) im Sinne einer Änderung der Rechtsprechung?*

Auf Grund des geltenden Rechts ist kaum eine volle Unpfändbarkeit des Anteils zu erreichen.

b) *durch Selbsthilfe der Genossenschaften in Form geeigneter statutarischer Vorschriften?*

Geeignete statutarische Vorschriften sollten zu finden sein (vgl. meine Ausführungen sub D, Seite 380 oben).

c) *durch Schaffung einer gesetzlichen Grundlage: 1. Teilrevision des 29. Titels des OR? 2. Teilrevision des SchKG (Ausdehnung des Notbedarfs auf die genossenschaftliche Wohnung)? 3. Krisenrechtliche Maßnahmen in Zeiten einer allgemeinen wirtschaftlichen Notlage?*

1. Für eine Teilrevision des neuen Genossenschaftsrechts halte ich den Zeitpunkt noch nicht für gekommen.

2. und 3. Vom SchKG her ist wohl am ehesten etwas zu erreichen bei allgemeiner wirtschaftlicher Notlage, wo Krisenmaßnahmen die Notwohnung und damit speziell die genossenschaftliche in den Schutz einbeziehen müßten.

II. *Welche Auswirkung hat die Pfändung des Anteils am Vermögen einer Wohngenossenschaft:*

a) *für den Erwerber:*

1. *Hat der Erwerber oder das Betreibungsamt das Anteil-*

scheinkapital auf den statutarisch festgesetzten Termin zu kündigen oder kann die sofortige Auszahlung verlangt werden?

Der Erwerber oder das Betreibungsamt kann nicht mehr Rechte haben als das Mitglied. Kündigungsfrist und Sperrjahre gelten auch für sie.

2. Haben der Erwerber, beziehungsweise die Gläubiger Anspruch auf die durch die Generalversammlung beschlossene Verzinsung des Anteilscheinkapitals:

aa) für die im Zeitpunkt der Pfändung fälligen Zinsen?

bb) für die im Zeitpunkt der Versteigerung (Dritterwerb) fälligen Zinsen?

cc) für die im Zeitpunkt der Auszahlung fälligen Zinsen?

Der Erwerber oder die Gläubiger haben Anspruch auf die Zinsen, und zwar: a) bei Vorgehen nach Art. 845 auf die bei der Austrittserklärung fälligen und auf die bis zur Auszahlung fällig werdenden Zinsen; b) bei Verwertung des Anteils auf die bis zur Versteigerung fällig gewordenen Zinsen. Später fällig werdende «Zinsen» (recte Dividenden) könnten jeweils wieder für den Erwerber neu gepfändet werden.

3. Besteht der Zinsanspruch für das gesamte Anteilscheinkapital (Nominalwert) oder nur für den nach Abzug der Ansprüche der Genossenschaft verbleibenden Restbetrag?

Die Frage erkennt vielleicht teilweise die Situation. Es handelt sich ja hier nicht um Zinsen oder Verzugszinsen, die im Augenblick ihres Entstehens schon dem Tode verfallen wären, weil der Gläubiger selber im Verzug ist, sondern um die nach Art. 859 zulässigen Dividenden. Würden oder werden diese Dividenden ausbezahlt, so hätte die Genossenschaft natürlich klarstellen müssen, ob sie verrechnen will, weil in der vorbehaltlosen Auszahlung ein Verzicht auf die Verrechnung gerade gegenüber diesem Anspruch läge. Dann könnte Frage 3 aber gar nicht mehr gestellt werden. Hat die Genossenschaft aber von einer statutarischen Ermächtigung, sich Dividenden stunden zu lassen (entweder einer *allgemeinen* Ermächtigung oder speziell der Möglichkeit zu *jener* Stundungsform, die wir in unserem Exposé vorschlagen: Einlegung in einen Reservefonds), Gebrauch gemacht, so kann aus einer mangelnden Verrechnungserklärung *kein Verzicht* auf Verrechnung geschlossen werden. Die Verrechnung einem einzelnen Mitglied gegenüber ist auch später möglich. Im Betreibungs- oder Konkursverfahren könnte allerdings die Verrechnung auf Schranken stoßen aus Gedanken des Betreibungsrechts. Bestimmte Normen des SchKG wollen vor allem verhindern, daß ein Gläubiger durch Verrechnung voll befriedigt wird, auf Kosten der andern, die nur die Konkursdividende erhalten. Diese Komplikation ist aber hier nicht von Bedeutung. Im allgemeinen ist hinsichtlich der Verrechnung festzustellen, daß gegenüber dem Ersteigerer\* (Zessionar) alle Gegenforderungen verrechnet werden können, die im Zeitpunkt, in dem die Abtretung dem Schuldner angezeigt wird, bereits dem Rechtsgrund nach vorhanden sind und nicht später als die abgetretene Forderung fällig werden (Wieland, Nr. 2 zu Art. 906, Becker OR, Nr. 9 zu Art. 120). Das bedeutet, daß Wohngenossenschaften auch mit künftigen Mietzinsforderungen verrechnen dürfen, beim Vorgehen nach Art. 845, mit allen Zinsforderungen bis zum Termin, auf den der Austritt erklärt wurde, denn diese Forderungen bestehen bereits dem Rechtsgrund nach, und der Abfindungsanspruch wird nach Art. 864 nicht vor ihnen fällig, sie können sogar auch verrechnen mit einer eventuell statutarisch auf Grund von Art. 842 vorgesehenen Auslösungssumme, die auch dann sofort

\* vgl. Anhang I.

fällig wird (Art. 864, Abs. 3 Ende), wenn die Auszahlung der Anteile nach Abs. 4 von Art. 864 noch hinausgeschoben wird (vgl. so auch Seite 89 der bundesrätlichen Botschaft).

b) für den Genossenschafter:

Verliert der Genossenschafter mit der Pfändung oder Verwertung seines Anteils am Vermögen der Baugenossenschaft auch die bereits fälligen Zinsen?

Ja, die bereits fälligen Zinsen gehen auf den Gläubiger oder bei Pfändung des Anteils auf den Ersteigerer über. Das ergibt sich aus den bisherigen Ausführungen. Die bereits fälligen Zinsen sind nicht nur ohne weiteres übertragbar, ohne daß das Mitglied an seiner Mitgliedstellung berührt wird, sondern sie sind auch das einzige, was dem Gläubiger oder dem Ersteigerer sofort etwas bietet.

c) für die Genossenschaft:

1. Ist die Genossenschaft berechtigt, allfällige Forderungen gegenüber dem Schuldner (Genossenschafter) aus dem Mietverhältnis bei der Pfändung oder im Konkurs geltend zu machen und mit dem einbezahlten Anteilscheinkapital zu verrechnen:

aa) für die im Zeitpunkt der Pfändung fälligen Forderungen?

bb) für die im Zeitpunkt der Mitteilung der Pfändung fälligen Forderungen?

cc) für die im Zeitpunkt der Verwertung (Dritterwerb) fälligen Forderungen?

dd) für die bis zum Ablauf der nächstzulässigen Kündigung des Mietverhältnisses fälligen Forderungen?

ee) für die bis zum Ablauf der Kündigung des Anteilscheinkapitals fälligen Forderungen?

ff) für allfällige bis zu welchem andern Zeitpunkt fälligen Forderungen?

Ich verweise auf das sub a 3 über die Verrechnung Ausgeführte. Danach könnte verrechnet werden mit allen bis zum Austrittstermin fällig werdenden Mietzinsen.

(Schluß folgt)

## Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

### Nachträgliche Anwendung von Mietzinskontrollvorschriften auf Neubauten

Gemäß Art. 2, lit. a, der Verordnung vom 30. Dezember 1953 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts (VMK) sind die nach dem 31. Dezember 1946 bezugsbereit gewordenen Neubauten von der Mietzinskontrolle ausgenommen. In der Praxis stellt sich hin und wieder die Frage, ob ein sich auf einen derartigen Neubau beziehendes Bewilligungsverfahren, welches vor dem 1. Januar 1954 hätte eingeleitet werden sollen, aber zu Unrecht unterblieben ist, auch noch unter der Herrschaft des neuen Rechts durchgeführt werden soll. Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission hatte Gelegenheit, sich mit diesem Problem zu befassen. Dem Entscheid lag folgender Tatbestand zugrunde: Die Beschwerdeführerin ließ in den Jahren 1951/52 einen Neubau erstellen, der am 1. Juni 1952 bezogen wurde. Im Jahre 1953 sandte sie den Mietern die Heizungskostenrechnung für den Winter 1952/53, ohne vorher der durch Art. 5, Abs. 2, der Verfügung Nr. 632 A/45 der EPK vom 22. August 1945 über Heizungs- und Warmwasserkosten auf-

gestellten Bewilligungspflicht nachzukommen. Nachdem ein Mieter im Jahre 1954 die zuständige Mietzinskontrollstelle angerufen hatte, schied diese von den geltend gemachten Heizungskosten einen Teil unter dem Titel «Austrocknung des Neubaus» aus. Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission anerkannte die Rechtmäßigkeit der nach der Entlassung der Neubauten aus der Mietzinskontrolle erfolgten nachträglichen Durchführung des Bewilligungsverfahrens.

Entscheid der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission vom 10. Juni 1955 in Sachen E. S.-C., Zürich (MR 12 420). M 13 711-d. *Eidgenössische Preiskontrollstelle.*

### **Gener. Bewilligung; durch das Ausbleiben einer behördlichen Intervention wird eine vorschriftswidrige Erhöhung nicht sanktioniert**

K. erhöhte 1948 die Mietzinse um die auf den Treppenhausreinigungskosten eingetretene Verteuerung. 1951 machte er von der generellen Bewilligung von 10 Prozent gemäß Vfg. EPK vom 30. August 1950 Gebrauch, ohne jedoch die Erhöhung von 1948 in Abzug zu bringen. Die KPK senkte dann 1954 die Erhöhung von 10 Prozent um die genannte frühere Erhöhung. K. erhob dagegen Beschwerde. Er machte unter anderem geltend, daß die PK 1951 durch das Doppel des vorgeschriebenen amtlichen Formulars von der Inrechnungstellung der beiden Erhöhungen Kenntnis erhalten hatte und während dreier Jahre nicht beanstandet habe. Aus Gründen der Rechtssicherheit sei es nicht angängig, nach mehr als drei Jahren eine stillschweigend anerkannte Erhöhung aufzuheben.

EPK und Eidgenössische Mietrekurskommission haben die Beschwerde abgewiesen. Letztere führte dazu unter anderem aus: «Der Rekurrent befindet sich im Irrtum, wenn er glaubt, daß durch das Stillschweigen der zuständigen Behörde die seinerzeitige Mietzinsberechnung als richtig anerkannt worden sei. Wenn die von ihm getroffene Regelung ungesetzlich war, so konnte sie nicht durch Ausbleiben einer behördlichen Intervention zur gesetzlichen werden. Nachdem in der Vfg. vom 30. August 1950 keine Frist gesetzt ist, innert welcher die PK gegen unzulässige Erhöhungen hätte Einsprache erheben müssen, kann ihr das Recht nicht genommen werden, jederzeit die Aufhebung von Maßnahmen zu verlangen, die den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen.»

Entscheid der Eidgenössischen Mietrekurskommission vom 6. Mai 1955 in Sachen H. K., Zürich (MR 12 664). M 13 687-d. *Eidgenössische Preiskontrollstelle.*

### **Verfügungen der Preiskontrollstellen sind keine Rechtsöffnungsmittel**

Die Vfg. der kant. PK, durch welche der Mietzins ab Beginn der Miete festgesetzt wird, mit der in der Begründung sich befindenden Bemerkung, der Vermieter habe den über den bewilligten Betrag hinaus bezogenen Mietzins dem Mieter zurückzuerstatten, ist kein Rechtsöffnungstitel für die Rückforderung des Mieters. – Als Rechtsöffnungstitel für die Rückforderung des seit 1. August 1946 zuviel bezahlten Mietzins nimmt die Klägerin die Vfg. der kant. PK vom 28. Mai 1949 in Anspruch. Darin wurde jedoch lediglich entschieden, daß der Mietzins ab Beginn der Miete (1. August 1946) auf 3800 Fr. festgesetzt werde. Wohl heißt es in der Begründung, der Vermieter hätte den über den bewilligten Betrag hinaus bezogenen Mietzins der Mieterin zurückzuerstatten. Für den Rechtsöffnungsrichter kann indessen nur das Dispositiv des Entscheides maßgebend sein, in welchem eine Verurteilung zur Rückerstattung des zuviel bezogenen Mietzinses nicht enthalten ist.

Die PK wäre denn auch gar nicht zuständig gewesen, den Vermieter zu einer Leistung zu verurteilen. . . . Bestand und Umfang der Schuldpflicht sowohl des Mieters als auch des Vermieters hängen aber nicht bloß von der Höhe des von der PK genehmigten Mietzinses ab. Vielmehr sind für sie noch weitere Faktoren maßgebend (Gültigkeit des Vertrages, Vertragsdauer, Schadenersatzansprüche des Mieters oder Vermieters, verrechenbare Ansprüche, die mit dem Mietvertrag in keinem Zusammenhang stehen). Schon das zeigt, daß der Streit darüber, in welchem Umfang der Vermieter zur Rückzahlung zuviel bezogenen Mietzinses verpflichtet ist, auf dem Wege des ordentlichen Prozesses vor dem Zivilrichter ausgetragen werden muß. Dies war denn die Auffassung der EPK. Nach Z. 85 des Kreisschreibens 130 A/46 der EPK vom 22. Juni 1946 kann der Vermieter durch die Mietpreiskontrollorgane nicht zur Rückerstattung von zuviel bezogenen Mietzinsen verpflichtet werden. Luzern, ObG. SchKK 17. Juni 1952 («Schweiz. Juristen-Zeitung» 1955, S. 111 ff.). M 13 678-d. *Eidgenössische Preiskontrollstelle.*

## **DIE SEITE DER FRAU**

### **. . . eines der schwierigsten!**

Der alte Stoßseufzer: «Das menschliche Leben ist eines der schwierigsten!» ist reichlich abgedroschen, aber trotzdem immer noch wahr. Das wurde mir von neuem klar, nachdem ich zwei Erziehungsvorträge zwecks Erweiterung meines diesbezüglichen Horizontes besucht hatte.

Am ersten vernahm ich, was mir allerdings nicht unbekannt war, daß die Familie die Hauptträgerin der Erziehung sei

und daß, wenn etwas schief gehe, sie eben versagt habe. Das gute Vorbild seien das A und das O sämtlicher pädagogischer Bemühungen. Ich glaube das übrigens auch und habe mich deshalb in meinem Leben, soweit es mir möglich war, angestrengt, meinen Kindern ein solches zu geben. Leider aber mußte ich hie und da feststellen, daß es gar nicht immer so ansteckend wirkt. Wer meiner Tochter beim Essen zusieht, wird nach obiger Theorie schließen müssen, daß das arme Kind in einer Art Räuberhöhle aufgewachsen ist. Sie stützt dabei die Ellenbogen auf, als ob sie kaum mehr über die Kraft verfügte, sich aufrecht zu halten, und schlürft dazu auf eine höchst unzivilisierte Weise die Suppe. Überflüssig, zu erwähnen, daß sie oft und gerne, wenn es ihr bei dieser Tätigkeit einfacher erscheint, handgreiflich wird. Kein Mensch