

Die Rechtsstellung des Genossenschafters/Mieters

Autor(en): **Kugler, Peter F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105207>

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.

Zweck der Wohnbaugenossenschaft ist es, ihren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Der Genossenschaftler geniesst demgemäss gegenüber dem gewöhnlichen Mieter ein statutarisches Wohnrecht und meist eine günstige Miete.

Bezüglich Festsetzung der Miete gilt auch für die Genossenschaftler der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM). Auch die Genossenschaft muss eine Erhöhung der Miete mit dem amtlichen Formular anzeigen und begründen und auch der Genossenschaftler hat das Recht, die Miete vom Richter überprüfen zu lassen.

Dem BMM teilweise nicht unterstellt sind subventionierte Wohnungen. (Die demnächst bevorstehende Änderung der Verordnung zum Missbrauchsbeschluss wird die Einzelheiten erstmals genau festlegen. Die Red.)

Das Recht auf eine Wohnung ist für einen Genossenschaftler ein wohlverworbenes Recht. Die Genossenschaft kann deshalb den Mietvertrag nur unter den statutarisch geregelten Voraussetzungen kündigen. Der Genossenschaftler hat einen doppelten Kündigungsschutz. Er kann - wie ein gewöhnlicher Mieter - beim Richter innert 30 Tagen eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen und gleichzeitig bei den genossenschaftlichen Instanzen gegen die Kündigung rekurrieren.

Es kommt also zu einem doppelten Vorgehen, wobei beim Richter ein Ruhenlassen des Verfahrens verlangt werden kann, bis die genossenschaftlichen Instanzen entschieden haben.

Wird die Kündigung der Genossenschaft oder gar der Ausschluss bestätigt, und gelingt es dem Genossenschaftler in der ersten Erstreckungsfrist nicht, eine neue Wohnung zu finden - wobei an den Beweis strenge Anforderungen gestellt werden -, kann er ausnahmsweise noch eine zweite Erstreckung verlangen.

Keine Erstreckung wird auch dem Genossenschaftler gewährt, wenn er zu berechtigten Klagen Anlass gibt. Auf Eigenbedarf kann sich meines Erachtens eine Genossenschaft nicht berufen.

Bei einer Hauswartwohnung entschied das Schiedsgericht des Bundes nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW), dass auch der Hauswart/Genossenschaftler sich auf sein statutarisches Wohnrecht berufen, d. h. dass die Genossenschaft nur den Hauswartvertrag auflösen kann.

In den meisten Statuten wird nur dem Mitglied das Wohnrecht eingeräumt. Ist nur der Ehemann Mitglied, so hat die Ehefrau kein Wohnrecht, was insbesondere bei Trennung oder Scheidung von Bedeutung sein kann, so wenn der Richter der Ehefrau die Wohnung zuspricht. Sie ist dann zwar Mieterin, aber nicht Genossenschaftlerin und die Genossenschaft kann das Mietverhältnis kündigen. Noch ungeklärt ist die Stellung unverheirateter Paare, denen ja das Bundesgericht unter gewissen Umständen ein eheähnliches Verhältnis zubilligt.

Dies ist von Bedeutung, weil die meisten Statuten vorsehen, dass beim Tode eines Genossenschafters das Wohnrecht auf den überlebenden Ehegatten übergeht. Problematisch wird die Situation, wenn dieser allein eine grosse Wohnung belegt. Das Bundesgericht entschied aber, es sei keine Verletzung der Treuepflicht, wenn ein Genossenschaftler sich weigert, von einer grösseren in eine kleinere Wohnung zu wechseln, falls die Statuten keine ausdrückliche Vorschrift enthalte, die das Wohnrecht auf das ausgewiesene Bedürfnis beschränkt.

Sehr viele Statuten kennen auch ein vererbliches Wohnrecht der direkten Nachkommen eines Genossenschafters, wobei allerdings die Zustimmung des Vorstandes vorgesehen ist. Bis die Zustimmung vorliegt, haben die Nachkommen die Stellung gewöhnlicher Mieter. Das oben erwähnte Schiedsgericht entschied aber, dass auch ihnen das Recht zusteht, das Schiedsgericht anzurufen.

Die Ablehnung der Aufnahme der Nachkommen in die Genossenschaft ist von ihr zu begründen. Es gelten die Regeln über die Ausschliessung.

Während die alten Normalstatuten und nun wieder - inklusive Unsauberkeit - moderne Statuten als Ausschliessungsgründe liederlichen Lebenswandel, Streitsucht und Unverträglichkeit aufgeführt, sind in den neueren Normstatuten keine speziellen Charakterfehler mehr angegeben. Ausschlussgründe sind ferner neben der Verletzung mietvertraglicher, auch statutarischer Vorschriften, also Nichtbezahlung der Miete, des Anteilscheinkapitals, die Verletzung genossenschaftlicher Verpflichtungen, krasse Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner u.a.m.

Die Fehler des Genossenschafters müssen erheblich sein, um einen Ausschluss zu rechtfertigen, doch muss nicht ein Verschulden vorliegen.

Wie das Basler Appellationsgericht 1974 entschied, kann ein Genossenschaftler, der in einer Genossenschaft nur eine Garage gemietet hat, sich für die Garage nicht auf sein Wohnrecht berufen.

Obwohl Kündigung des Mietvertrages und Ausschluss aus der Genossenschaft mit Kündigung des Mietvertrages die gleiche Wirkung haben, nämlich Verlust des Wohnrechts, sind die Verfahren oft sehr verschieden geregelt, was zu Unsicherheiten und Verzögerungen führt. Eine einheitliche Regelung dieser für die Genossenschaftler so wichtigen Frage würde sich empfehlen.

Ein Hauptzweck der Baugenossenschaften: Schaffung familiengerechter Wohnungen.

