

Die Sektion Zürich meldet...

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 4

PDF erstellt am: **18.09.2024**

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.

Pfändung eines Anteilscheines

Die Mieterin einer Genossenschaft befand sich in finanziellen Schwierigkeiten und wurde betrieben. Das zuständige Betreibungsamt stellte der Schuldnerin ein Schreiben zu, dass bei einem Vollzug die Anteilscheine gepfändet würden, da Lohnpfändung bei ihr nicht möglich war. Frau XY erklärte, die Anteilscheine befänden sich bei einem Verwandten, der sie ihr auch finanziert habe. Darauf verlangte das Betreibungsamt, dass die Anteilscheine innert 5 Tagen dem Amt zu überbringen seien oder es sei anzugeben, bei wem sich die Anteilscheine befänden. Wenn auf das Schreiben nicht reagiert werde, setze sich das Betreibungsamt mit der Genossenschaft in Verbindung.

Das Betreibungsamt gelangte an die Genossenschaft, verwies auf das Schreiben an die Schuldnerin und fügte bei: «Wir machen hiermit androhungsgemäss das Austrittsrecht per 30. September 1988 geltend (Artikel 845 OR). Gleichzeitig kündigen wir (das Betreibungsamt) das Anteilscheinkapital auf diesen Zeitpunkt. Wir bitten Sie, das AS-Kapital nach Beendigung des Mietverhältnisses auf unser PC-Konto zu überweisen und allfällige verrechnungsweise gemachte Gegenforderungen bekanntzugeben.»

Die Genossenschaft erwiderte darauf:

«Die Mitgliedschaft erlischt

a) zufolge Kündigung (der AS) auf Ende eines Kalenderjahres unter Wahrung einer vierteljährigen Kündigungsfrist und unter gleichzeitiger Kündigung der Wohnung auf den nächsten Vertragstermin.

b) Frau XY denkt nicht an eine Kündigung. Seitens der Genossenschaft besteht kein Grund zu kündigen, weil keine Verletzung der Statuten oder des Mietvertrages vorliegt.

Mangels Kündigung des Mietvertrages können wir die in Ihrem Schreiben ausgesprochene Erklärung des Austrittes aus der Genossenschaft (mit gleichzeitiger Kündigung des Anteilscheinkapitals) auf den 30. September 1988 nicht akzeptieren. Ob Sie den Mietvertrag anstelle von Frau XY kündigen können, möchten wir offen lassen. Jedenfalls wäre eine Kündigung ohne Zustimmung der Betroffenen praktisch undurchführbar.

c) Wir sind bereit, bei einer allfälligen Beendigung des Mietverhältnisses das AS-Kapital unter Anrechnung unserer allfälligen Gegenforderung auf Ihr Postcheckkonto zu überweisen, sofern nicht anderweitige, bessere Rechte darauf bestehen.»

Das Betreibungsamt nahm dazu wie folgt Stellung:

«Mit unserem Schreiben haben wir von dem den Betreibungsämtern nach Artikel 845 OR zustehenden Austrittsrecht Gebrauch gemacht. Entgegen Ihrer Meinung kann die Austrittserklärung einseitig erfolgen und braucht von Ihnen nicht akzeptiert zu werden, um rechtsgültig zu sein.

Gemäss einem Rechtsgutachten von Prof. Max Gerwig, publiziert vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, steht Ihnen als Genossenschaft im Fall der Pfändung und Kündigung des Anteilscheinkapitals das Recht zu, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen. Ein Schaden kann Ihnen also aus unserem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren nicht erwachsen.

Natürlich steht es Ihnen frei, der Schuldnerin die Wohnung weiterhin als Mieterin zu überlassen, sofern das die Genossenschaftsstatuten zulassen. Andernfalls müssen Sie die Schuldnerin dazu verpflichten, neue Anteilscheine zu zeichnen und zu liberieren, sofern Sie ihr nicht kündigen wollen.

Unabhängig davon sind Sie nach Artikel 845 OR verpflichtet, uns den Betrag spätestens auf Ende des Kalenderjahres zu überweisen, wobei Sie allfällige Gegenforderungen verrechnen können. Die Verwertung gepfändeter Vermögensbestandteile kann nie von der Zustimmung der Schuldner abhängig gemacht werden. Dies gilt auch für gepfändete Anteile an Genossenschaftsvermögen.

Sofern Sie sich weigern sollten, das Anteilscheinkapital zu überweisen, bliebe uns nichts anderes übrig, als den Gläubigern den Anspruch auf Rückerstattung des Kapitals abzutreten.»

Das Problem löste sich auf folgende Weise:

Die Mieterin geriet in Rückstand mit der Miete, so dass ihr gekündigt werden musste. Da die Wohnung nicht verlassen wurde, kam es zur Zwangsausweisung. Ausstehende Miete und Reparaturen in der Wohnung waren grösser als die bezahlten Anteilscheine, diese deckten den Aufwand nicht. Die Genossenschaft verrechnete nun ihr Guthaben mit dem Anteilscheinkapital.

Von der Schlichtungsstelle

Der Mietzins betrug bisher 800 Franken pro Monat, zuzüglich Nebenkosten von 135 Franken. Die Liegenschaft wurde ver-

kauft. Der neue Besitzer liess IV-Fenster montieren, ebenso ersetzte er in der Waschküche den Waschautomaten sowie den Tumbler. Vorgesehen hat er noch den Einbau neuer Küchen, Installationen für Warmwasser und ein Badezimmer in einer der vier Wohnungen. Da sich im Parterre der Liegenschaft ein Restaurant befindet, ergeben sich gewisse Schwierigkeiten für die Führung der Warmwasserleitung, davon werden nur zwei Wohnungen (der insgesamt vier) betroffen.

Obwohl Küchen-, Warmwasser- und Badprojekte noch nicht ausgeführt wurden, erhöhte der Liegenschaftsbesitzer die Mietzinse pro Monat um 400 Franken auf 1200 Franken.

IV-Fenster und Waschküchenanteil betrugen pro Wohnung 12 000 Franken, davon wurden 60 Prozent als Wertvermehrung gerechnet, kapitalisiert zu 8 Prozent = 600 Franken oder pro Monat 50 Franken Mietzinsaufschlag. Der Vorschlag der Schlichtungsstelle lautete wie folgt:

Mietvertrag ausgestellt 1983, seither keine Zinserhöhung, die Teuerung und Abgaben/Gebühren wurden mit 11 Prozent berechnet,	= Fr. 90.-
von Fr. 800.-	
Mehrzins zufolge	
Wertvermehrung	= Fr. 50.-
Kehrichtabfuhr früher in den NK,	
jetzt im Mietzins	= Fr. 10.-
Orts- und quartierüblicher Mietzins	= Fr. 50.-
Mietzinsaufschlag pro Monat	<u>Fr. 200.-</u>

Damit ist, bei einer Hypothekarzinsbasis von 5½ Prozent, die Teuerung bis Ende 1988 nachgeholt. Dies bedeutet eine saubere Grundlage für allfällige weitere, kommende Erhöhungen. Werden weitere Arbeiten ausgeführt, zum Beispiel neue Küchen, Warmwasser, Einbau eines Bades oder erfolgt zum Beispiel eine Erhöhung des Hypothekarzinses, kann der Vermieter eine weitere Mietzinsenerhöhung beantragen. Der Mieter bezahlt statt einer Mietzinsenerhöhung von monatlich 400 Franken eine solche von 200 Franken ab 1. April 1989. Gleichzeitig erhält er einen Kündigungsschutz von zwei Jahren. Von der Zinsreduktion profitiert nur jener Mieter, der gegen die Erhöhung Einspruch erhob, die ändern müssen den vollen Mietzinsaufschlag bezahlen.

Beide Parteien stimmten dem Schlichtungsvorschlag zu.