

# Eine Lanze für das neue Mietrecht

Autor(en): **Ruedin, Philippe**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 3

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105989>

## **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.

# Eine Lanze für das neue Mietrecht

**«Wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht fordern wir Sie ein letztes Mal auf, die Sonnenstore nur bei Sonnenschein zu benützen, ansonsten wir Ihnen auf den nächsten Termin kündigen müssten.»**

Wie bitte? Sie haben richtig gelesen. Das Zitat ist authentisch. Es stammt nicht, wie man anzunehmen geneigt ist, von einem bössartigen Privatvermieter, der seine Mieter als zahlende Einbrecher (Weltwoche) behandelt. Nein, die Drohung hat eine Genossenschaft ausgestossen, die, so will es das Gesetz, die Förderung wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.

Natürlich hat dieser etwas hilflose Brief eine Vorgeschichte. Und an dieser waren die Mieter, um es zurückhaltend auszudrücken, erheblich beteiligt. Doch dies ist eine andere Geschichte. Die in diesem Zusammenhang bedeutsame Frage lautet: Sind denn die Genossenschaften so viel bessere Vermieter, dass man sie getrost aus dem – nicht mehr ganz so neuen – Mietrecht entlassen kann? Eine schriftliche Bemerkung sowie ein freundschaftlicher Meinungs austausch mit Frau lic. iur. Barbara Truog haben mich aus der Reserve gelockt. Frau Truog schreibt im Leitartikel der Nummer 7–8/92: «Das Mietrecht ist jedoch kein passendes Kleid für die Genossenschaften. Es geht von anderen Voraussetzungen aus als denjenigen, die in einer Genossenschaft gegeben sind.»

Solche Sätze von einer Fachfrau, die gewiss mehr von der Sache versteht als ich, wiegen schwer. Und doch regt sich in mir Widerspruch. Nach meiner Meinung kleidet das Mietrecht auch die Genossenschaften gut. Nun ja, ein Masskleid ist es gewiss nicht. Aber man kann sich damit sehr wohl zumindest werktags auf die Strasse wagen. Ich bin dagegen, dass sich die Genossenschaften heimlich, still und leise vom hart erkämpften sozialen Mietrecht verabschieden, womöglich gar im politisch günstigen Rückenwind der sogenannten Deregulierung – ein Motto, das noch zu vielen sozialen Spannungen führen wird. Auch die Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen brauchen Schutz. Angesichts der Wohnungsnot können sie nicht frei zwischen der klassischen Mietwohnung und dem genossenschaftlichen Wohnen wählen.

Auch die Genossenschaften stellen Wohnraum gegen Geld zur Verfügung. Das Gesetz ist Ausdruck der zurzeit herrschenden Vorstellungen über den gerechten Austausch von Leistung und Gegenleistung.

## Nochmals: Sind die Genossenschaften bessere Vermieter?

Aus der Sicht des Beobachter-Beratungsdienstes, an den sich jährlich rund 30 000 Ratsuchende schriftlich wenden, lässt sich die Frage eindeutig beantworten: ja. Sie sind es. Beschwerden gegen Wohngenossenschaften sind sehr selten. Doch schwarze Schafe gibt es überall. Mein subjektiver Eindruck: Wenn in einer Genossenschaft einmal Konflikte aufbrechen, so werden sie oft mit einer ungewöhnlichen Härte und Verbissenheit ausgetragen. Da fordern Mieterinnen und Mieter mit dem Gesetzbuch in der Hand gebieterisch «ihr Recht»; da reagieren Verwaltungen auf Anliegen und Kritik autoritär und entrüstet – die Mieter, ein Haufen undankbarer Kinder. Selbst der kleine Kommunismus der Genossenschaften scheint der menschlichen Natur sehr viel abzuverlangen. Zu viel?

## Gute Vermieter, schlechte Gesetze?

Das Mietrecht ist besser als sein Ruf. Zugegeben, es existieren Reibungsflächen und Druckstellen. Zu nennen sind insbesondere folgende Problemkreise: ausserterminliche Kündigung, Kündigung und Umsiedlung bei veränderten Verhältnissen, Finanzierung und Durchführung von Renovationen, Mietzinsgestaltung nach solidarischen Gesichtspunkten. Aber in einigen Fällen lassen Gesetz und Rechtsprechung bedeutend mehr Spielraum offen, als allgemein bekannt ist. Ein Beispiel: In der heutigen Zeit ist bekanntlich das Bewusstsein, dass die vorzeitig ausziehenden Mieterinnen und Mieter, die ihre Zahlungen einstellen, den Vertrag verletzen, weitgehend abhanden gekommen. Sie erwarten, dass der Vermieter einen vorgeschlagenen Ersatzmieter innert Wochenfrist akzeptiert. Immer häufiger verlangen sie gar, dass das Mietverhältnis auf jeden Werktag im Monat hin aufgelöst werden kann. Gewiss, die Wohnungsnot erklärt vieles. Niemand zahlt gerne an zwei Orten Miete. Doch diesem bunten Treiben sind die Vermieter keineswegs machtlos ausgesetzt – auch

Philippe Ruedin

Dr. iur., Rechtsanwalt. Bis Sommer 1984 Leiter der Rechtsberatungsstelle «Tat und Rat» der Migros-Presse. Anschliessend Redaktor und seit rund 4 Jahren stellvertretender Chefredaktor Beratung beim «Schweizerischen Beobachter». Philippe Ruedin befasst sich neben presserechtlichen Problemen vor allem mit Mietrechtsfragen. Er äussert in diesem Beitrag seine persönlichen Ansichten.

die Genossenschaften nicht. In der Praxis ist man sich weitgehend einig, dass dem Vermieter «in der Regel» eine Prüfungs- und Bedenkfrist von einem Monat eingeräumt werden muss. Doch: Keine Regel ohne Ausnahme. Wie das Mietgericht Zürich in einem Entscheid vom 14. Oktober 1991 (mietrechtspraxis 2/92, S. 75) festgestellt hat, sind die individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der «Feierabendvermieter» darf nicht gleich behandelt werden wie die professionelle Liegenschaftsverwaltung. Abweichungen nach oben drängen sich auch auf, wenn Feiertage in die Prüfungsfrist fallen. Diese Rechtsprechung sollte es auch kleineren Genossenschaften erlauben, Ersatzmieter ohne übertriebene Hast auf ihre Eignung hin zu überprüfen.

## Verhindert Mietrecht Statuten?

Auch trifft die weitverbreitete Auffassung nicht zu, dass der Vermieter gezwungen ist, in jedem Fall denjenigen Ersatzmieter zu akzeptieren, der die Wohnung zum frühestmöglichen Zeitpunkt übernehmen will. Das Bundesgericht räumt dem Richter einen «breiten Ermessensspielraum» zu. Er soll im Einzelfall die Risiken «in Würdigung der Umstände» sachgerecht verteilen. Das Bundesgericht: «Dabei sind nicht bloss einseitig die Interessen des Mieters, sondern ebenso die schützenswerten Anliegen des Vermieters zu berücksichtigen» (BGE 117 II S.156). Diese Bemerkung aus Lausanne können die Genossenschaften mit ihren Wartelisten sehr wohl auch auf sich beziehen! Und schliesslich dürfen Genossenschaften bei einem Mieterwechsel die statutarischen oder reglementarischen Vermietungsvorschriften wieder konsequent handhaben. Die ausziehenden Mieterinnen und Mieter können aus der ihnen ge-

währten Toleranz keinen Bumerang formen. Zwar ist ein Ersatzmieter zumutbar, der die gleichen oder ähnliche Eigenschaften wie der ausziehende Mieter aufweist. Doch diese Regel gilt wiederum nicht absolut. Wenn bestimmte Eigenschaften des ausziehenden Mieters das frühere Mietverhältnis belastet haben, kann der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnen. Weshalb sollten «statutarische

Probleme» der Genossenschaften kein Gewicht haben?

Das Beispiel zeigt: Unser Mietrecht enthält sehr wohl Spielräume, die es erlauben, der besonderen Situation der Genossenschaften Rechnung zu tragen. Es besteht kein Anlass, ihm den Rücken zuzuwenden. Nicht nur Sonnenstoren muss man vernünftig anwenden, sondern auch Gesetze.

## Rechtmässigkeit eines Sozialzuschlags

**Als Mitglied Ihres Verbandes gestatten wir uns die Anfrage, ob unsere langjährige Praxis, gut verdienende Mieter zusätzlich mit einem Sozialzuschlag zu belasten, nach neuem Mietrecht statthaft ist. (...) Dieser Zuschlag wird zum vertraglich festgelegten Nettomietzins separat zugerechnet. Mietzinserhöhungen werden nur vom Nettomietzins, ohne Sozialzuschlag, berechnet. Die Genossenschafter sind verpflichtet, dem Vorstand entsprechende Einkommensänderungen zu melden (...). Die Erhöhung/Senkung des Sozialzuschlags wird anschliessend dem betroffenen Mieter schriftlich mitgeteilt. Wir vertreten bisher die Ansicht, dieser stets veränderliche Sozialzuschlag sei eine Komponente für sich und sei ohne amtliches Formular Mietzinsänderung zu erheben.**

Die Frage nach der Rechtmässigkeit lässt sich nicht – wie so oft – mit einem Ja oder einem Nein beantworten. Das Mietrecht kennt den Begriff der Solidarität zwischen Mietern nicht, sondern beurteilt die Zulässigkeit resp. Missbräuchlichkeit eines Mietzinses einzig unter dem Aspekt, ob ein angemessener oder überrissener Ertrag aus der einzelnen Wohnung erzielt wird. Um zu beurteilen, ob der Er-

trag angemessen ist, werden ausschliesslich wirtschaftliche Faktoren, die mit der Erstellung und dem Betrieb der Wohnung zusammenhängen, berücksichtigt. Vergleichsgrössen sind der Nettomietzinsertrag und der Betrag, der sich ergibt durch die Verzinsung der tatsächlich investierten Eigenmittel zu einem Zinsfuss, der höchstens ein halbes Prozent höher sein darf als der Zinssatz für erste Hypotheken der Grossbanken. Ein Mietzinsausgleich zulasten von einkommensstarken Mietern ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur insoweit zulässig, als sich kein nach den oben genannten Grundsätzen beurteilter übersetzter Mietertrag für die Wohnung ergibt, auf die der Sozialzuschlag erhoben wird.

Offensichtlich betrachten Sie den Sozialzuschlag aber als zusätzliche Leistung finanzstärkerer Mitglieder und als Verpflichtung, die sich aus der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ergibt. Die Rechtmässigkeit des Zuschlags unter diesem Aspekt ist aber nicht nach Mietrecht zu beurteilen, sondern nach genossenschaftsrechtlichen Aspekten. Die Mitglieder einer Genossenschaft sollen zwar grundsätzlich gleich behandelt werden. Dieser Grundsatz ist aber nicht absolut zu handhaben. Eine gewisse Ungleichbehandlung ist möglich und erlaubt, sofern sie sich durch unterschiedliche Leistungen der Mitglieder, durch ungleiche Benützung der Genossenschaftseinrich-

tungen begründen lässt oder aber zum Wesen der Genossenschaft gehört. Die Genossenschaft ist eine Körperschaft, die auf der Idee der gemeinsamen Selbsthilfe und der Solidarität begründet ist. Solidaritätsbeiträge und Beiträge nach sozialen Gesichtspunkten sind im genossenschaftsrechtlichen Rahmen durchaus denkbar und werden auch bei anderen Wohnbaugenossenschaften eingefordert. Voraussetzung jedoch ist, dass der Grundsatz sowie die Kriterien, nach denen eine Leistung eingefordert und bemessen wird, in den Statuten festgelegt ist. Artikel 832 Ziffer 3 OR schreibt zwingend vor, dass die Statuten Bestimmungen enthalten müssen über allfällige Verpflichtungen der Genossenschafter zu Geld- oder andern Leistungen sowie deren Art und Höhe. Das heisst nicht, dass Frankenbeträge in den Statuten angegeben sein müssen (eine Ausnahme bilden die Nominalwerte der Anteilscheine). Die Angabe des Kriteriums, nach welchem der Geldbeitrag gefordert wird, muss in der Statutenbestimmung enthalten sein. Im Fall eines Sozialzuschlages genügt es, wenn festgehalten wird, dass der Zuschlag nach sozialen Gesichtspunkten und in Funktion z. B. des steuerbaren Einkommens berechnet wird. Ferner sollten sich die Statuten auch darüber äussern, welches Organ die Einkommenslimiten resp. -stufen festlegt. Eine Änderung des Sozialzuschlags muss demzufolge auch nicht mit dem amtlichen Formular für Mietzinserhöhungen mitgeteilt werden, da es sich nicht um eine aus dem Mietvertrag geschuldete Leistung handelt. Der Klarheit halber wäre die Forderung aber deshalb auch nicht im Mietvertrag selbst aufzuführen, sondern in einem separaten Dokument, das dem Mietvertrag beigelegt werden kann und das die Verpflichtung und Aufforderung enthält, den aus genossenschaftlicher Mitgliedschaft und Solidarität geschuldeten Beitrag jeweils mit der Mietzinszahlung monatlich einzuzahlen.

Barbara Truog ■

**Gartenbau-  
Genossenschaft  
Zürich**

Im Holzerhurd 56  
8046 Zürich  
Tel. 01/371 55 55



Beratung  
Neuanlagen

Renovationen  
Unterhalt

# die guten Gärtner