

Rechtmässigkeit eines Sozialzuschlags

Autor(en): **Truog, Barbara**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105990>

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.

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