

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

## URTEIL

Bekanntlich können Genossenschaften bei einer Wohnungsaufgabe so vorgehen, dass sie allfällige Mietzinsrückstände oder andere Forderungen, die z.B. aus vom Mieter zu vertretenden Schäden entstanden sind, mit der Forderung des Mieters auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verrechnen. Diese durchaus korrekte Vorgehensweise hat in letzter Zeit vermehrt zu Diskussionen Anlass gegeben. In prozessualer Hinsicht hatte sich im letzten Jahr auch der Mietgerichtspräsident in Zürich mit dem Thema zu befassen, wobei insbesondere die Zuständigkeit des Mietgerichts streitig war. Dieser neuere richterliche Entscheid wird nachfolgend kurz zusammengefasst. Anschliessend soll in einem Kommentar versucht werden, Vorteile und Problematik dieser Verrechnungsmöglichkeit kurz auszuleuchten:

**Sachverhalt**

Nachdem die Mieter (Kläger) eines Einfamilienhauses einer Wohnbaugenossenschaft (Beklagte) ihr Mietverhältnis gekündigt hatten, veranlasste die Genossenschaft die Aufnahme eines amtlichen Befundes über den Zustand des Mietobjektes. In der Folge stellte sie den Klägern Rechnung für Mieterschäden in Höhe von Fr. 6'800.–, mit welchem Betrag sie den Anteilschein der Kläger von Fr. 6'300.– verrechnete. Die Mieter wollten sich das nicht gefallen lassen und klagten beim Mietgericht auf Rückerstattung des Genossenschaftskapitals.

**Aus der Verfügung des Mietgerichtspräsidenten**

«...2.a) Mit dem Hauptklagebegehren fordern die Kläger die Ausbezahlung des Anteilscheinguthabens im Betrag von Fr. 6'300.–, abzüglich der von Ihnen anerkannten Schadenersatzansprüche der Beklagten wegen Mängeln aus dem Mietverhältnis bezüglich des unbestrittenen Guthabens aus Heizöl. Mit der Beklagten (Anm. d. Red.:

Genossenschaft) ist davon auszugehen, dass es sich bei der Forderung der Kläger auf Ausbezahlung des Anteilscheinguthabens grundsätzlich um einen Anspruch genossenschaftlicher und nicht mietvertraglicher Natur handelt, zu dessen Beurteilung nicht das Mietgericht, sondern der Einzelrichter beim Bezirksgericht zuständig ist.» ...

Im weiteren stellt der Entscheid mit überzeugender Begründung fest, dass sich die Natur des vorliegenden Rechtsstreits nach dem eingeklagten Anspruch (Rückzahlung des Anteilkapitals) und nicht nach der dagegen erhobenen Einrede (Forderung aus Mieterschäden) bestimme. Es sei deshalb für die Beurteilung der Zuständigkeit des Mietgerichtes alleine auf das von den Mietern erhobene Leistungsbegehren und nicht auf die von der Genossenschaft entgegengesetzte Einrede abzustellen. Das Mietgericht sei demzufolge nicht zuständig (Entscheid vom 8. Februar 1995). Mit diesem Entscheid ist wenigstens bezüglich der gerichtlichen Zuständigkeit die wünschbare Klarheit geschaffen

**Stein des Anstosses ...**

In der Praxis stösst allerdings die erwähnte Verrechnungsmöglichkeit als solche zuweilen auf Skepsis. Gerade kürzlich machte ein Mietamt im Kanton Bern eine Genossenschaft darauf aufmerksam, ihre diesbezüglichen Statuten- und Mietvertragsbestimmung sei gesetzeswidrig und müsse abgeändert werden. Diese Auffassung ist jedoch aus folgenden Gründen schlicht falsch: Die Beteiligung am Anteilscheinkapital der Genossenschaft durch den Mieter ist das Mittel zur Eigenkapitalbeschaffung. Quasi als Nebeneffekt kommt die Genossenschaft dadurch in den Besitz einer «Sicherheit», die sie beim Auszug des Mieters fallweise realisieren kann, indem sie dessen Anteilschein-

kapital in Höhe der ausstehenden Zahlungen zurückbehält. Folgerichtig verzichten nahezu alle Wohnbaugenossenschaften auf die zusätzliche Einforderung einer eigentlichen Mieterkaution (Art. 257e OR). Deren Funktion wird wie erwähnt durch die Betei-

ligung des Mieters an der Genossenschaft erfüllt. Die Besonderheit dieser Verrechnungsmöglichkeit gegenüber der Kautions besteht darin, dass erstere von der Genossenschaft einseitig geltend gemacht werden kann und dadurch den Mieter, der damit nicht einverstanden ist, zwingt, seine Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Bei der Kautions ist es umgekehrt: Diese kann nur durch Einverständnis beider Miet-

parteien gelöst werden und zwingt deshalb den Vermieter in die Klägerrolle, wenn der Mieter die gegen ihn geltend gemachten Forderungen nicht akzeptieren will.

**... oder genossenschaftliche Spezialität?**

Einerseits trifft es zu, dass diese ausschliesslich bei den Mieterbaugenossenschaften auftretende Spezialität aus Mietersicht eine gewisse Schlechterstellung bedeutet. Die Verrechnungsmöglichkeit ist den Mieterverbänden denn auch aus nachvollziehbaren Gründen ein Dorn im Auge. Auf der anderen Seite ist es aber eine vertragsrechtliche Banalität, dass sich gegenüberstehende Geldforderungen zweier Vertragsparteien bei Fälligkeit der Hauptforderung miteinander verrechnet werden können (Art. 120 OR). Dies gilt unabhängig vom Mietrecht, und es wäre deshalb von vorneherein falsch zu behaupten, die Verrechnung widerspreche dem Mietrecht. Sodann kann gesagt werden, dass die Baugenossenschaften aus naheliegenden Gründen häufig mit schlechter Zahlungsmoral und hohen Mieterschäden konfrontiert sind. Auch unter

Fortsetzung auf Seite 51

Fairness  
auch  
nach  
Schlüssel-  
abgabe

## KALEIDOSKOP

**Abschied von Pierre Lachat**

Am vergangenen 27. März ist der Geschäftsführer der Siedlungsgenossenschaft Freidorf in Muttenz, Pierre Lachat, verstorben. Das Freidorf verliert damit einen Mitarbeiter, der sich stets voll für die Interessen der Genossenschaft und der Bewohnerinnen und Bewohner eingesetzt hat und durch den ein Stück Freidorf-Geschichte geprägt wurde.

**Pierre Gassmann ist VLB-Delegierter bei der FDP**

Der Verband Liberaler Baugenossenschaften hat sein Vorstandsmitglied Pierre Gassmann, Immobilien-Treuhänder in Emmenbrücke, als Vertreter im Delegiertenrat der Freisinnig-demokratischen Partei der Schweiz gewählt.

**«Stich-Modell» doch aktuell?**

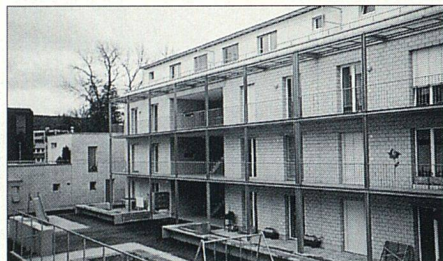
Die 1993 eingereichte Volksinitiative der Hauseigentümer «Wohneigentum für alle» hat in der vergangenen Frühjahrssession des Ständerats eine halbe Niederlage erlitten: Die kleine Kammer lehnt die Initiative vor allem aus finanzpolitischen Gründen vorerst einmal ab. Das Begehren zielt darauf ab, bereits bestehendes Wohneigentum steuerlich zu begünstigen. Die Hauseigentümer haben sich vor allem darauf eingeschossen, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen. Damit bringt der Initiativtext nach Meinung der Mehrheit des Ständerats keine wesentlichen Instrumente zur breiteren Streuung des Eigentums, sondern nur steuerliche Vorteile für Besizende. Die finanziellen Auswirkungen sind happig: Bundesrat und Finanzminister Kaspar Villiger rechnete dem Rat vor, dass die Initiative dem Bund 500 Millionen Franken jährliche Steuerausfälle beschert, den Kantonen sogar 1,4 Milliarden.

Der Rat beschloss mit 25 zu 12 Stimmen die Rückweisung der Vorlage an die zuständige Wirtschaftskommission (WAK). Denkbar ist, dass die WAK das «Stich-Modell» nochmals prüfen wird: Dieses verzichtet auf die Besteuerung des Eigenmietwertes und auf den zeitlich unbegrenzten Abzug der Hypothekarschulden von den Steuern. Stich erntete vor wenigen Jahren mit dieser provokativen Idee den Zorn gerade der Eigentümer.

## KURSE

**Siedlungsbesichtigung**

Am 22. März versammelten sich rund 40 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, um die neuen Siedlungen «In Böden» der Siedlungs- und Baugenossenschaft Waidmatt in Zürich-Affoltern und «Melchrüti» der beiden lokalen Wohngenossenschaften WSG und WADIOP in Wallisellen zu besichtigen. Beide Siedlungen bieten ein differenziertes Wohnungsprogramm aus subventionierten und freitragenden, ein- oder zweigeschossigen Klein- und Familienwohnungen an. Verantwortliche der Genossenschaften sowie deren Architekt/innen berichteten über die Entstehung der Projekte und führten durch die Siedlungen und einzelne Wohnungen. Erfreuliche Tatsache: Alle Wohnungen konnten ohne grössere Schwierigkeiten vermietet werden. Grund dafür mögen deren originale Grundrisse und die angemessenen Mietzinse sein.



Die offenen Treppenhäuser der Wohnüberbauung «Melchrüti» dienen gleichzeitig als Begegnungs- und Spielflächen.

## KURZ NOTIERT

**Sozialer Wohnungsbau gefährdet**

Schlechte Kunde für die Wohnbau- und Eigentumsförderung: Nimmt man die Bestrebungen des Bundes zur Aufgabenentflechtung zwischen Bund und Kantonen zum vollen Wortlaut, wird es bald keine eidgenössische Wohnbauförderung mehr geben, aber auch kein Rahmengesetz und kein Bundesamt für Wohnungswesen. Dies muss man annehmen, wenn man den Mitte März publizierten Expertenbericht zum neuen Finanzausgleich und zur Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen interpretiert. Als Folge der Abtretung der Wohnbauförderung an die Kantone hätten diese 8 Milliarden Bürgschaftsgelder zu übernehmen und dazu die gesamte bisherige Wohnbauförderung aufgrund des seit 1975 praktizierten Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung WEG. Gemäss Experten ist dies tatsächlich die Absicht, wie Projektmitarbeiter Gérard Wettstein von der Eid. Finanzverwaltung bestätigt. «Ich kann mir das schlicht nicht vorstellen», meint BWO-Direktor Peter Gurtner, dessen Amt nur punktuell befragt worden ist und im laufenden Vernehmlassungsverfahren nicht Stellung nehmen kann. Man sei beim BWO bereit, über Aufgabenteilung zu diskutieren. «Es wäre aber völlig unrealistisch, die rund 8 Milliarden Franken den Kantonen anzuhängen.» Zudem habe das BWO in den letzten Jahren in sehr intensiver Zusammenarbeit mit den Kantonen ein Know-how aufgebaut und Doppelspurigkeiten eliminiert. «Das Mischsystem Bund-Kantone hat sich bewährt», stellt Gurtner fest und kann sich dabei auf eine 1995 publizierte Untersuchung zu den «Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau» abstützen, wonach die gezielte Unterstützung unterer Einkommenskategorien das WEG zu einem wichtigen Instrument der Wohnungs- und Sozialpolitik macht. Gurtner gibt sich vorerst gelassen und will die Frage mit den Kantonen besprechen.

Signalraketen für die ganze Schweiz werden im Juni aus der Stadt Zürich hochgehen. Es sind keine Vorboten des 1. August, wohl aber dessen, was landesweit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau passieren könnte. Die Aussichten sind trüber geworden, von der durch einen neuen Finanzausgleich bedrohten Wohnbauhilfe des Bundes bis zum zögerlichen Engagement jener Landgemeinden, die eben erst begonnen hatten, zum Aufbau örtlicher Baugenossenschaften Hand zu bieten.

Die Stimmberechtigten von Zürich können in einer Abstimmung zwischen mehreren Möglichkeiten wählen. Der Stadtrat beantragt einen Kredit von 40 Millionen Franken, je zur Hälfte für Wohnbauvorhaben privater, hauptsächlich genossenschaftlicher Bauträger und zur Hälfte für Wohnbauten der Stadt. Sowohl Neubauten als auch Renovationen können mit den gesprochenen Mitteln gefördert werden. In allen Fällen sind die betreffenden Wohnungen bestimmt zur Vermietung an einkommensschwache Familienhaushalte und Betagte.

#### **Viel Geld, aber keine eigentlichen Ausgaben**

Der Gemeinderat hat die Kreditvorlage der Stadtregierung um die Hälfte gekürzt. Von den noch 20 Millionen Franken sollen 10 Millionen für städtische Wohnungen verwendet werden, aber ausschliesslich für Renovationen, und nicht für Neubauten. Jene 10 Millionen, die für Baugenossenschaften bestimmt sind, können hingegen auch für Neubauten eingesetzt werden. Die Abstimmungsregeln erlauben es, den Antrag der Stadtregierung jenem des Parlamentes gegenüberzustellen und so den Stimmberechtigten die Auswahl zu überlassen. Ob 40 oder 20 Millionen – in beiden Fällen geht es zwar um viel Geld, aber nicht um eigentliche Ausgaben. Denn die Stadt investiert die Mittel in Liegenschaften, aus denen sie schliesslich Erträge erzielen wird. Und die Genossenschaften erhalten lediglich rückzahlbare Darlehen, die eines Tages wieder in die Stadtkasse

zurückfliessen werden und in der Zwischenzeit sogar teilweise verzinsbar sind. Trotzdem gibt es Gegner, die beide Vorlagen, auch die reduzierte, ablehnen.

Die Vorurteile gegen jegliche Wohnbauförderung werden wohl auch in Zürich wieder zu vernehmen sein: Man solle doch den

Markt machen lassen. Es stünden ohnehin Wohnungen leer. In den subventionierten Wohnungen wohnten oft die Falschen. Bis jetzt konnten solche Einwände einfach weggesteckt werden. Wie in jeder Grossstadt gehörte der Wohnungsbau auch in Zürich zu den unbestrittenen städtischen Aufgaben. Seit 1907 ist dies offiziell anerkannt. Seit 1910 unterstützt die Stadt aber auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

#### **Genossenschaftlicher und städtischer Wohnungsbau ergänzen einander**

Genossenschaftlicher und städtischer Wohnungsbau ergänzen einander. Dank der Hilfe von Stadt, Kanton und Bund können die Baugenossenschaften mehr Wohnungen an benachteiligte Personen vermieten und so im öffentlichen Interesse tätig sein. Die Stadt wiederum ist der «landlord of last resort». Sie muss in ihren Wohnungsbestand all jene aufnehmen, die sonst nirgendwo ein Obdach finden, auch nicht bei Genossenschaften. Und die Stadt kann bauliche Aufgaben übernehmen, durch die jede Baugenossenschaft überfordert wäre. Das jüngste Beispiel ist die Überbauung des ehemaligen Bahnhofareals Selnau. Die sozialen Aufgaben in der Stadt steigen, allein 1995 nahmen die Fürsorgefälle um 7 Prozent zu, und das Baugewerbe leidet Mangel an Aufträgen: Jetzt ist sicher nicht der richtige Moment, der Stadt die Mittel für den eigenen und den genossenschaftlichen Wohnungsbau vorzuenthalten.



Fortsetzung auf Seite 51

Es geht um  
das Schicksal  
der siamesi-  
schen Zwillinge  
von Zürich

Fortsetzung von Seite 49

*Die grösseren Baugenossenschaften in Zürich können in begrenztem Masse ohne öffentliche Hilfe bauen und renovieren. Sie tun dies auch vermehrt, aber mit Vorliebe ausserhalb der Stadtgrenze. In der Stadt selbst aber sollten sie weiterhin durchmischte Überbauungen erstellen und erhalten können, mit sowohl freitragenden als auch subventionierten Wohnungen. Andernfalls drohen soziale Ausgrenzung und Wohnghettos. Die Baugenossenschaften sind sich dessen bewusst, und mehrere von ihnen haben bereits in Projekte vorinvestiert. An diese könnte aber die Stadt schon von Mitte 1996 an keinen Beitrag mehr leisten, und den Genossenschaften entstünden Verluste, wenn das Stimmvolk nicht die vollen 40 Millionen bewilligte.*

#### **Wir haben Zürich zum Wohnen gern**

*Die Zürcher Baugenossenschaften haben den Ernst der Lage erkannt und sind unter dem Motto «Wir haben Zürich zum Wohnen gern» an die Öffentlichkeit getreten. Vorbehalte gegenüber der Stadtregierung, die es auch in ihren Kreisen gibt, wurden zurückgestellt. Ob wohlgeglitten oder nicht: städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsbau sind siamesische Zwillinge, die so schnell kein Kraftakt trennen kann. In dem seit Januar 1996 vollamtlich geleiteten Sekretariat der SVW-Sektion Zürich laufen die Fäden zusammen für eine bemerkenswerte Abstimmungskampagne. In dieser geht es primär um den Kredit von 40 Millionen, im Grunde genommen aber überhaupt um das Wohnen in der Stadt Zürich – und letztlich um ein Signal an die ganze Schweiz. Der genossenschaftliche, gemeinnützige Wohnungsbau wird es landauf, landab etwas leichter haben, wenn Zürich am 9. Juni deutlich ja sagt zu den 40 Millionen für die Wohnbauaktion.*

Fritz Nigg

Fortsetzung von Seite 45

diesem rein praktischen Aspekt rechtfertigt es sich, dass die Genossenschaften in solchen Fällen nicht jedesmal über einen aufwendigen und langwierigen Prozess die ihnen zustehenden Beträge durchsetzen müssen, sondern auf das individuelle Anteilkapital greifen können. Zusammenfassend ist die Verrechnungsmöglichkeit ein Instrument, das den Mieterbaugenossenschaften unabhängig vom Mietrecht und dem einzelnen Mietvertrag zur Verfügung steht. Diese Möglichkeit besteht schon aufgrund des allgemeinen Vertragsrechts, und sie kann nach geltendem Recht im voraus vertraglich nicht wegbedungen werden (Art. 265 OR).

#### **Appell an die Fairness**

Allerdings besteht eine gewisse Missbrauchsgefahr: Die Verrechnung darf keinesfalls dazu missbraucht werden, dem ausziehenden Mieter aus irgendwelchen Gründen überhöhte oder unspezifizierte Rechnungen «anzuhängen», im Vertrauen darauf, dass er sich nicht dagegen zur Wehr setzen werde. Die Genossenschaft trägt hier die Verantwortung, fair und im Zweifelsfall zugunsten des Mieters abzurechnen und nur denjenigen Betrag mit dem zurückzahlenden Anteilscheinkapital zu verrechnen, der ihr auch wirklich zusteht. Nur auf diesem Weg können die Genossenschaften Anspruch darauf erheben, ihre «Sonderstellung» in diesem Bereich auch in Zukunft beizubehalten.

STEFAN BLUM

## MIETRECHT

### **«Beobachter»-Merkblatt zum vorzeitigen Auszug**

Der Schweizerische Beobachter gibt seit einiger Zeit ein Mietrechtsmerkblatt heraus, das sich ausschliesslich dem Thema «Vorzeitiger Auszug» widmet. Das Merkblatt äusserst sich sehr detailliert zur Rechtslage

und vor allem auch zu praktischen Fragen der Vorgehensweise beider Vertragspartner bei vorzeitigen Auszügen. Obwohl die Broschüre – getreu dem Auftrag des Beobachters – tendenziell aus Mieterperspektive abgefasst ist, findet auch der Vermieter viele nützliche Informationen und Hinweise. In wohlthuender Weise wird wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass bei ausserterminlichen Auszügen nicht die juristische Maximalvariante gesucht werden sollte, sondern nur ein partnerschaftliches Miteinander von Mieter- und Vermieterschaft zum Ziel führt. Insgesamt ist der Inhalt ausgewogen und sehr informativ, weshalb das Merkblatt für den Gebrauch in Wohnbaugenossenschaften – sei es durch die Verwaltung oder durch die Mieterschaft – vorbehaltlos empfohlen werden kann.

Merkblatt Mietrecht/Vorzeitiger Auszug  
Bezugsadresse: Beobachter-Leserservice,  
Postfach, 8021 Zürich

## KORRIGENDA

### **Keine Bocksprünge!**

Wer anderen Bocksprünge vorwirft, muss aufpassen, nicht selbst ins Fettnäpfchen zu treten. Genau das ist dem Autor der Meldung «Bocksprünge» (wohnen 4/96) passiert, der dem St. Galler Finanzdirektor Peter Schönenberger vorgeworfen hat, er habe früher als Ständerat die Bundeshilfe zur Wohnbauförderung abschaffen wollen. Das stimmt nicht, es liegt eine Verwechslung vor! Das «wohnen» entschuldigt sich bei Peter Schönenberger und hofft, dieser werde nun doch noch den genossenschaftlichen Wohnungsbau mit kantonalen Beihilfen fördern.