

dies & das

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **27.06.2024**

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.

dies & das

LESERBRIEF

In jedem Falle: Keine Kündigung ohne Ausschluss!

Unter dem Titel «Vom Missbrauch der Genossenschaft» (wohnen 9/96, S. 31) qualifiziert Stefan Blum die Praxis einzelner Schlichtungsbehörden als unhaltbar, Mietvertragskündigungen ohne Genossenschaftsausschluss auch bei Zahlungsverzug (OR Art. 257d) als unwirksam zu beurteilen. Hierzu scheinen mir einige Bemerkungen angebracht:

1. Der Grundsatz «Keine Vertragskündigung ohne Genossenschaftsausschluss» ist bisher auch in der Beratungspraxis von «wohnen» letztlich nicht in Frage gestellt worden. Auch der neue paritätische Mietvertrag SVW/SMV stipuliert ausdrücklich, dass ein Mietvertrag nur in Verbindung mit dem Ausschluss gekündigt werden kann – und zwar auch in den Fällen von OR Art. 257d.

Das Verhältnis zwischen Miet- und Genossenschaftsrecht ist von erheblichen Unklarheiten umnebelt. Punktuelle Äusserungen in Urteilmotiven und beiläufige Lehrmeinungen lassen letztlich keine klaren Konturen erscheinen. Der von Stefan Blum als Kronzeuge angerufene Kommentator Higi, der sich zum Miet- und nicht zum Genossenschaftsrecht äussert, listet letztlich nur derartige Äusserungen auf.

Schon nur wegen dieser Unklarheit sollte den Genossenschaften nachdrücklich empfohlen werden, in jedem Falle sowohl genossenschafts- als auch mietrechtlich vorzugehen. Der Rat, es genüge unter Umständen die blosse Vertragskündigung, könnte sich verhängnisvoll auswirken!

2. Es trifft nicht zu, dass das zwingende Mietrecht dem Genossenschaftsrecht vorgeht! Der genossenschaftsrechtliche Anspruch des Mietergenossenschafters auf Abschluss eines Mietvertrages gewährt ihm eine über das Mietrecht hinausgehende Bestandesgarantie. Hierin liegt ja gerade der wesentliche Kern der Mitgliedschaft. Er kann nicht auf rein mietrechtlichem Wege entzogen werden.

Es trifft zu, dass OR Art. 257d (Möglichkeit, bei Zahlungsverzug mit verkürzten und unerstreckbaren Fristen zu kündigen) zum zwingenden Mietrecht gezählt wird. Ebenso zwingend ist aber auch OR Art. 266a, der grundsätzlich eine Kündbarkeit unbefristeter Mietverträge vorsieht.

Zwingendes Mietrecht, ist aber nicht zugleich zwingendes Genossenschaftsrecht. Man mag sich darüber streiten, ob eine Vertragskündigung überhaupt möglich ist, solange die Mitgliedschaftsrechte wirken,

oder ob diese dem Mitglied nach Ablauf der Kündigungsfrist lediglich das Recht geben, sich mit Hinweis auf seinen erzwingbaren Anspruch auf Vertragsabschluss einem Räumungsbegehren zu widersetzen: Genossenschaftsrechtlich zwingend erscheint letztlich in jedem Falle, dass ein Auszug nicht gegen den Willen des Mitglieds durchgesetzt werden kann, solange es in vollen Mitgliedschaftsrechten steht.

3. Dies darf gerade auch in Fällen von OR Art. 257d nicht anders sein. Nach dieser Bestimmung erwirbt der Vermieter einen unentziehbaren Anspruch auf eine kurze und unerstreckbare Kündigungsfrist, selbst wenn der Mieter nach Ablauf der gesetzten Zahlungsfrist die Rückstände abträgt und sogar Sicherheiten für die künftigen Mietzinsen leistet.

Genossenschaftsrechtlich ist ein Ausschluss in dieser Situation aber keinesfalls zwingend und das Mitglied hat das unentziehbare Recht, sich bei den genossenschaftsrechtlichen Instanzen für seine Mitgliedschaft und sein Wohnverhältnis zur Wehr zu setzen.

4. Es ist im Grunde erstaunlich, dass Genossenschaftsvorstände einfach «vergessen», dass sie es nicht nur mit Mietern, sondern auch mit Mitgliedern zu tun haben. Der Ausschluss aus der Genossenschaft kann mit einfacher Erklärung, ohne irgendwelche formale Fussangeln, ausgesprochen werden. Er wird sofort wirksam und allfälligen Rekursen ist in der Regel die aufschiebende Wirkung versagt (so auch die Musterstatuten des SVW). Nach erfolgter Ausschlussklärung kann daher in aller Regel das mietrechtliche Verfahren ungehindert seinen Lauf nehmen.

Die tägliche Freude.
Jeden Tag frisch und fit. Mit Koralle Bäder und Duschen.

Koralle
Schöner Duschen und Baden
mit KORALLE-CORETTA.

Bestellen Sie noch heute die ausführlichen Prospektunterlagen oder besuchen Sie die Ausstellung des Sanitärfachhandels in Ihrer Nähe. BEKON-KORALLE AG, 6252 Dagmersellen, Telefon 062-756 00 10, Fax 062-756 23 18

Auch der «gewöhnliche» Vermieter kann im übrigen bei Verletzung von Formvorschriften in die Lage kommen, während einer bestimmten Frist ohnmächtig zusehen zu müssen, wie die Mietpartei trotz Zahlungsverzugs noch in der Wohnung verbleiben kann.

Ein Genossenschaftsvorstand muss neben den mietrechtlichen Formalien noch zusätzlich beachten, dass er es mit seinen Mitgliedern zu tun hat. Ist das wirklich unzumutbar und stossend?

5. Wie eingangs erwähnt, ist das Verhältnis zwischen Miet- und Genossenschaftsrecht in Praxis und Doktrin wenig geklärt. Praktisch und dogmatisch befriedigende Lösungen sind letztlich nur zu finden, wenn sowohl dem Genossenschafts- als auch dem Mietrecht der ihm gebührende Raum eingeräumt wird. Das muss zur Folge haben, dass auf mietrechtlichem Wege Ergebnisse nur zu erreichen sind, wenn sie der genossenschaftsrechtlichen Stellung des Mitglieds nicht widersprechen.

URS ENGLER, DR. IUR.
ZIVILGERICHTSPRÄSIDENT BS
OBMANN DES SCHIEDSGERICHTES DER
SVW-SEKTION NORDWESTSCHWEIZ

Mitte Oktober 1996 erscheint beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband mein Büchlein «Die Wohngenossenschaft im Mietrecht», in welchem ich mich bemühe, den Nebel etwas zu lichten.



SVW

Schweizerischer
Verband für
Wohnungswesen

Wohnen bei Genossenschaften ist gefragt, und auch unsere vielfältigen Dienstleistungen sind es. Zur Leitung des Rechtsdienstes suchen wir eine(n)

Juristin/Juristen

Teilzeit, 60%.

Es geht darum, Fachwissen aus den die Baugenossenschaften betreffenden Rechtsgebieten zu dokumentieren, aufzuarbeiten, zu entwickeln und zu vermitteln: durch Beiträge in der Verbandszeitschrift «wohnen», Kurse, Merkblätter, Musterbestimmungen, Stellungnahmen und individuelle Beratung.

Als zweite Aufgabe ist wahlweise eines der zwei Ressorts Kurswesen oder Öffentlichkeitsarbeit zu betreuen.

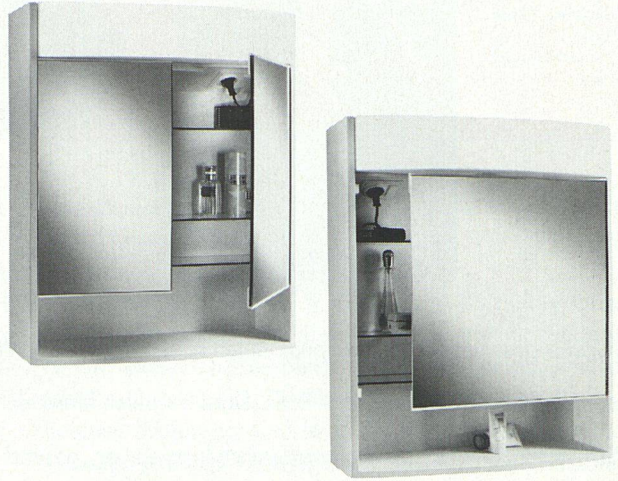
Freude an Teamarbeit sowie am Kontakt (teilweise in franz. Sprache) mit den Mitgliedengenossenschaften, Behörden und Medien sind unerlässlich. Die Geschäftsstelle ist verkehrsgünstig, jedoch ruhig gelegen.

Wenn Sie eine sinnvolle, vielseitige Aufgabe suchen, ohne spezielle Routine, Formalitäten und Sekretärin, dann rufen Sie bitte an (Fritz Nigg verlangen), oder senden Sie gleich Ihre Bewerbung.

Schweiz. Verband für Wohnungswesen
SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich,
Tel. 01/362 42 40, Fax 01/362 69 71.

PROLINE

Die neue Projektschrank-Linie von Schneider



Schneider

Ideen rund ums Bad

W. Schneider + Co. AG

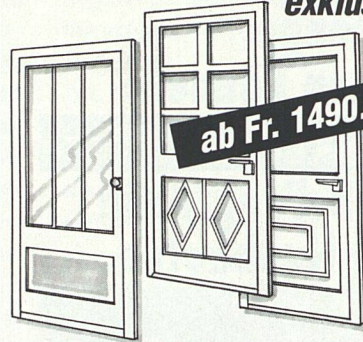
Metallwarenfabrik

CH-8135 Langnau-Zürich

Tel. 01 713 39 31, Fax 01 713 34 11

Haustüren - über 1000 Modelle

elegant, funktionell, sicher,
exklusive dörig-Technik



ab Fr. 1490.-



dörig

Fenster · Türen · Läden · Zargen

Dörig Fenster Service AG

9016 St. Gallen-Mörschwil neben N1

071 254 223 / 157 0456



Wir fabrizieren
und

besorgen den fachgerechten
Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH

TELEFON 01/492 11 45