

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 2

PDF erstellt am: **08.08.2024**

## **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.

## NEUERSCHEINUNG

### Eine Lücke wird geschlossen

Wohnbaugenossenschaften haben im Zusammenhang mit dem Mietrecht stets zwei Probleme: Zum einen übersieht das Mietrecht, dass in der Selbsthilfeorganisation Genossenschaft die Interessengegensätze zwischen Mieter und Vermieterin oft anders gelagert sind als im «gewöhnlichen» Mietverhältnis. Zum anderen sind auch die Gerichte, allen voran die Schlichtungsstellen, oft zu wenig mit der genossenschaftlichen Seite der Materie vertraut, um vernünftige Entscheide fällen zu können. Zudem hat bis vor kurzem eine Publikation gefehlt, welche sich aus dem spezifisch genossenschaftlichen Blickwinkel umfassend mit dem Mietrecht beschäftigt. Diese Zeiten sind nun aber vorbei: Seit Ende des letzten Jahres liegt unter dem Titel «Die Wohngenossenschaft im Mietrecht» eine Schrift vor, welche die Lücke schliesst. Verfasst wurde sie von Urs Engler, Zivilgerichtspräsident in Basel und langjähriger Obmann des Schiedsgerichtes des SVW Nordwestschweiz.

### Starke Gewichtung des Genossenschaftsrechts

In der rund 120 Seiten umfassenden Schrift gibt der Autor eine anschauliche Einführung ins Miet- und Genossenschaftsrecht, um sich dann ausführlich mit einigen besonders heiklen Themen im Spannungsfeld der beiden Rechtsgebiete zu beschäftigen. Hauptteil des Büchleins bilden Beiträge zum Thema Genossenschaftsausschluss/Mietvertragskündigung und zu den finanziellen Pflichten der Mieter bzw. Mitglieder. Ausführlich beschreibt Engler die Voraussetzungen für den Ausschluss und die Kündigung, wobei er als Kernpunkt die Meinung vertritt, dass in keinem Fall mietrechtlich endgültig über Bestand und Dauer des Mietverhältnisses entschieden werden könne, solange diesbezügliche Mitgliedschaftsrechte wirksam sind. Dies ist zwar – wie in diesem Heft auch schon ausgeführt wurde – eine genossenschaftsrechtsfreundliche Haltung, die sich aber in den immer öfter vorkommenden Extrem-



fällen sehr zum Nachteil der Genossenschaften auswirken dürfte. Sehr instruktiv sind sodann die Ausführungen zur Mietzinsgestaltung, einerseits unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgebots, andererseits unter Präzisierung des Prinzips der Kostenmiete.

### Breites Themenspektrum

In einem speziellen Kapitel stellt der Autor weiter die Problematik dar, die sich aus der Möglichkeit der Genossenschaft zur Verrechnung ihrer Forderungen mit Anteilseinkapital der Mitglieder ergibt. Interessant sind insbesondere die Vorschläge für prozessökonomische Lösungen im Miet-schlichtungsverfahren. Nach eingehenden Überlegungen zu den genossenschaftlichen Belegungsvorschriften und ihrer Durchsetzung kommt die Rede auf einige besonders problematische Fragen im Zusammenhang mit dem Mieter- und Mitgliederwechsel (vorzeitiger Auszug, Erbenstellung, Mieter-

haftpflicht). Schliesslich folgt ein ausführliches Kapitel zu möglichen Folgen von partnerschaftlichen Problemen (insbesondere Ehescheidungen) für das genossenschaftliche Mietverhältnis. Hier schöpft der Autor ganz offensichtlich auch aus seiner reichen Erfahrung als Ehescheidungsrichter.

### Ein Standardwerk

Die neue Schrift, welche bemerkenswerterweise in der Fachreihe Mietrecht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erscheint, verarbeitet sämtliche greifbare Literatur und die einschlägigen Gerichtsentscheide sowie Zeitschriftenartikel, insbesondere auch diejenigen, die im Lauf der Jahre unter der Rubrik «Recht» im «wohnen» erschienen sind. Die vom Autor vertretenen – oft sehr kreativen – Lösungsansätze sind wohl von der baslerischen Genossenschaftspraxis geprägt, aber in den meisten Fällen durchaus auf die Verhältnisse in der übrigen Schweiz anwendbar. Die Sprache hält sich an den üblichen juristischen Fachjargon, weshalb – bedauerlicherweise – bezweifelt werden muss, dass die Schrift den Genossenschaftsverwaltungen im konkreten Vermietungsalltag grosse Dienste leisten wird. Nichtsdestotrotz ist es dem Autor gelungen, ein Standardwerk zu schaffen, welches in jede Genossenschaftsbibliothek gehört und das dem genossenschaftlichen Mietrecht auf lange Sicht Anstösse geben wird. Es ist zu hoffen, dass einzelne davon früher oder später in die Gesetzgebung einfließen werden. Unschätzbare Dienste wird das Buch mit Sicherheit Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwälten bei der Bewältigung von Mietrechtsfällen im genossenschaftlichen Bereich und den Genossenschaften bei der Gestaltung ihrer internen Regeln leisten.

STEFAN BLUM