

# Konsens oder Differenz?

Autor(en): **Thanei, Anita / Dietschi, Markus / Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106477>

## **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.



# KONSENS ODER DIFFERENZ?

Das Verhältnis zwischen dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband MV und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW ist getrübt. Vielerorts droht sogar ein eigentlicher Bruch der traditionellen Verbundenheit der beiden Verbände. Vor diesem Hintergrund hat die «wohnen»-Redaktion zu einem Streitgespräch eingeladen. Am Gespräch, das einen überraschenden Ausgang fand, nahmen teil:

**Anita Thanei**, Rechtsanwältin und Vertreterin des MV. Sie gilt als profunde Kennerin des Miet- und Genossenschaftsrechtes und vertritt als Vertrauensanwältin des MV auch Mieter/innen aus Genossenschaften. Nicht zuletzt deshalb gilt sie in Genossenschaftskreisen als rotes Tuch. Ihr wird vorgeworfen, den Interessen der Genossenschaften vorsätzlich zuwiderzuhandeln. Als Vertreterin des MV hat sie am paritätischen Mietvertrag aktiv mitgearbeitet.

**Markus Dietschi**, Präsident der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft GBMZ in Zürich. Er verkehrte bisher mit Anita Thanei fast ausschliesslich vor Gericht. Er kritisiert, dass der MV völlig undifferenziert sämtliche Vermieter über einen Leisten schlägt und damit den Bestrebungen der Genossenschaften schadet. Für ihn sind die Prozesse, die er vor Gericht gegen den MV führen muss, völlig hanebüchen und vor allem: Sie kosten viel Geld.

**Fritz Nigg**, Geschäftsführer des SVW. Auf der politischen Ebene ist er dringend auf einen zuverlässigen Partner angewiesen, der die Interessen der Mieter/innen vertritt. Als Vertreter der SVW-Mitglieder stösst er sich aber oftmals an der aggressiven Politik des MV. Auch er hat an der Ausarbeitung des paritätischen Mietvertrages mitgewirkt.

Die Fragen stellten Bruno Burri und Mike Weibel, und die Fotos stammen von Simone Gloor.

*Markus Dietschi, wenn Sie könnten, würden Sie die Rechtsanwältin des MV in eine Rakete stecken und auf den Mond schicken. Woher kommt diese emotionsgeladene Beziehung?*

**Dietschi:** Ja, es ist tatsächlich so, dass ich vom Vorgehen von Frau Thanei und des MV betroffen bin. Auf den Mond schicken würde ich sie allerdings nicht, das ist die falsche Ebene.

*Weshalb sind Sie betroffen?*

**Dietschi:** Frau Thanei scheint nicht zu realisieren, dass in einer Baugenossenschaft demokratische Verhältnisse herrschen. Ein Vorstand, der schlecht arbeitet, kann einfach an der nächsten GV abgewählt werden. Trotzdem vertritt sie immer wieder Mieter/innen – Genosschafter/innen – gegen die Genossenschaft. Für Frau Thanei besteht die Welt aus lauter unmündigen Mieter/innen, welche von schlechten Vermietern übervorteilt werden.

*Frau Thanei vertritt vor Gericht nicht persönliche Interessen, sondern diejenigen von ratsuchenden Mieter/innen. Ist es nicht ein wenig anmassend, wenn Sie sich als Vermieter derart über die Interessen der Mieter/innen hinwegsetzen?*



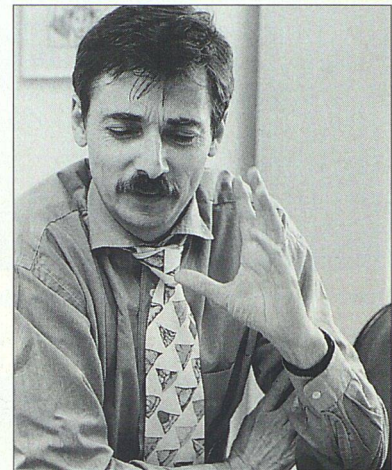
Thanei: Da hört die Partnerschaft auf.

**Dietschi:** Ich bin nicht Vermieter. Ich bin Genosschafter, von den Mitgliedern in den Vorstand gewählt. In einer Genossenschaft gibt es nur Genosschafter/innen. Aber es gibt Leute, die das nicht mehr wis-

sen, und der MV unterstützt gerade diese Leute in ihren eigennützigen Interessen.

*Anita Thanei, können Sie wirklich nicht unterscheiden zwischen einem Spekulanten und einer gemeinnützigen Genossenschaft?*

**Thanei:** Doch, natürlich. Es ist auch nicht ein Urziel von mir oder des MV, gegen Genossenschaften oder beispielsweise die Stadt Zürich Prozesse zu führen. Von jeher verstehen wir die gemeinnützigen oder kommunalen Wohnbauträger eher als Verbündete denn als Gegner. Die Partnerschaft



Dietschi: Ich bin nicht Vermieter.

hört aber da auf, wo Genossenschaften oder die Stadt Zürich versuchen, zusammen mit privaten Vermietern das bestehende Mietrecht auszuhöhlen, sei das im Kündigungs- oder Preisschutz.

*Gibt es solche Fälle tatsächlich?*

**Thanei:** Ja, natürlich. Mir sind einige Kündigungen von Genossenschaften bekannt, deren Begründungen schlicht stossend sind. In solchen Fällen können und wollen wir als Verband gar nicht anders, als diese betroffenen Mitglieder auch vor Gericht zu vertreten.

*Schüren Sie mit Ihren Aktivitäten nicht erst die Unruhe?*

**Thanei:** Der MV spielt meistens eine gewisse Feuerwehrrolle. Zu uns kommen immer dann Ratsuchende, wenn das Zusammenleben in der Genossenschaft schon gestört ist.



Dann erst besinnen sich diese Mitglieder darauf, dass sie als Mieter/innen Rechte besitzen, welche sie auch gerichtlich durchsetzen können. Ich anerkenne aber, dass das bestehende Mietrecht zu wenig auf die Besonderheiten der Baugenossenschaften ausgerichtet ist, weil es auf das einzelne Mietverhältnis ausgerichtet ist. Eine Genossenschaft sollte demgegenüber eine solidarische Gemeinschaft darstellen, welche ihre Dispute eigentlich in erster Instanz intern



Thanei: Auch Genossenschaften müssen Senkung weitergeben.

lösen muss. Wo dies nicht möglich ist, muss eine externe Beurteilung stattfinden.

*Nehmen wir das Stichwort «Kostenmiete». Es fällt schwer, sich einen Fall vorzustellen, wo ein Mietzins mit gutem Recht angefochten werden kann, wenn sich ein Vermieter an die Kostenmiete hält. Trotzdem vertreten Sie solche Fälle.*

Thanei: Das kann vorkommen, wenn eine Genossenschaft unkorrekte Berechnungsgrundlagen verwendet. Meistens geht es aber um Fragen der Zuständigkeit – darum, ob eine Wohnung den Subventionsbestimmungen untersteht oder nicht.

*Unkorrekt? Heisst das, die Genossenschaft hat einfach das falsche Briefpapier verwendet und darf jetzt eine begründete Mietzinserhöhung nicht vollziehen?*

Thanei: Nein. Ich meine echt inhaltliche Mängel. Bei Umbauten gibt es ganz klare Bestimmungen, was auf den Mietzins überwälzt werden darf und was nicht.

*Auch mit Kostenmiete? Dann muss eine Genossenschaft unter Umständen ihre Wohnungen nicht kostendeckend vermieten?*

Thanei: Das kann im Extremfall eintreten und ist ein Beispiel dafür, dass das Mietrecht den gemeinnützigen Genossenschaften nicht immer gerecht wird. Ich vertrete die Ansicht, dass im Mietrecht Ausnahmestimmungen für die Mietzinsgestaltung der Genossenschaften aufgenommen werden müssten. Zusammen mit dem SVW haben wir im paritätischen Mietvertrag eine tragfähige Lösung ausgearbeitet. Danach ist es den Genossenschaften möglich, früher angebrachte Mietzinsvorbehalte im Falle einer Renovation auszuschöpfen und so die Lücke zu schliessen.

*Warum wird eine solch differenzierte Haltung in den öffentlichen Aufrufen des MV nie wahrnehmbar?*

Thanei: Der MV äussert sich doch nie im Speziellen zu den Genossenschaften...

*... schon, aber er ruft dazu auf, die Mietzinse anzufechten und trifft damit immer auch die Genossenschaften – und die vielen anständigen privaten Vermieter ebenso.*

Thanei: Ich verstehe nicht, weshalb irgendein Vermieter, der sich korrekt verhält, sich von unseren Aufrufen betroffen fühlt. Tatsache ist aber, dass bei den vergangenen Hypozinssenkungen jeweils weniger als ein Viertel aller Vermieter diese auch weitergegeben haben.

Grundsätzlich meine ich, dass auch Genossenschaften die Senkung weitergeben müssen, wo nicht ein ausgewiesener Verrechnungsanspruch vorliegt. In diesem Fall ist es sinnvoll, wenn die Genossenschaft sofort und umfassend informiert und nicht darauf wartet, von ihren Mitgliedern dazu aufgefordert zu werden.

*Haben Sie das in Ihrer Genossenschaft gemacht?*

Dietschi: Ja, aber selbst nachdem wir mitge-

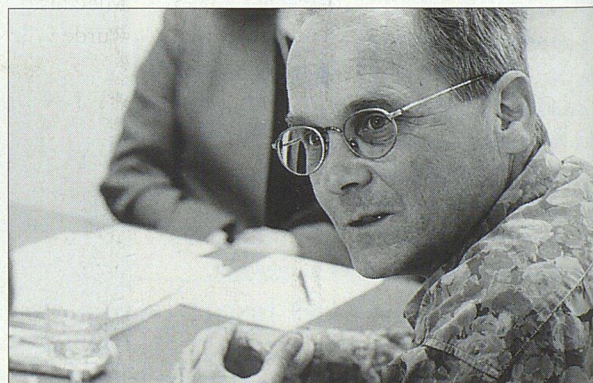
teilt haben, dass wir die Mietzinse senken werden, wurden wir wieder vor die Schlichtungsbehörde befohlen, um genau diese Frage abzuklären. Und der MV unterstützt solche Klagen. Zu der Äusserung von Frau Thanei muss ich sagen: Ich fühle mich betroffen und sogar beleidigt, wenn ich im gleichen Atemzug mit unkorrekten Vermietern genannt werde.

*Wie sieht die Sachlage aus der Sicht des SVW aus?*

Nigg: Auf politischer Ebene ist der SVW absolut auf die Zusammenarbeit mit dem MV angewiesen. Und die Praxis zeigt, dass es sich beim MV um einen verlässlichen Partner handelt. Natürlich gibt es Punkte, wo die Interessen oder Interpretationen nicht deckungsgleich sind. Zum Beispiel sehe ich kaum Probleme darin, dass Ausnahmen, von denen heute Genossenschaften profitieren, das Mietrecht aushöhlen könnten. Was die stossenden Fehlentscheidungen von Genossenschaften betrifft, das kann vorkommen. Auf der anderen Seite könnte aber zu jedem dieser Fälle ein Beispiel gefunden werden, wo der MV völlig unhaltbare Forderungen von Mieter/innen unterstützt.

*Können Sie den Mitgliedern des SVW einen Ratschlag geben, damit es gar nicht erst zu einer Auseinandersetzung vor Gericht kommen muss?*

Nigg: Dort, wo die Stimmung in einer



Nigg: Der MV unterstützt völlig unhaltbare Forderungen.

Genossenschaft schlecht ist – und das kann überall vorkommen –, kommen Auseinandersetzungen zwischen Mieter/innen und



Genossenschaft eher zum Ausbruch. Die Konflikte sind dann meistens ein spürbares Anzeichen eines umfassenderen und tiefer liegenden Problems. Das Wichtigste, scheint mir, ist Information. Auch wenn eine Genossenschaft ihre Zahlen im Jahresbericht offenlegt, kann es immer wieder notwendig sein, zusätzliche Informationen zu vermitteln. Zum Beispiel nach einer Hypozinsänderung oder im Zusammenhang mit einer Renovation.

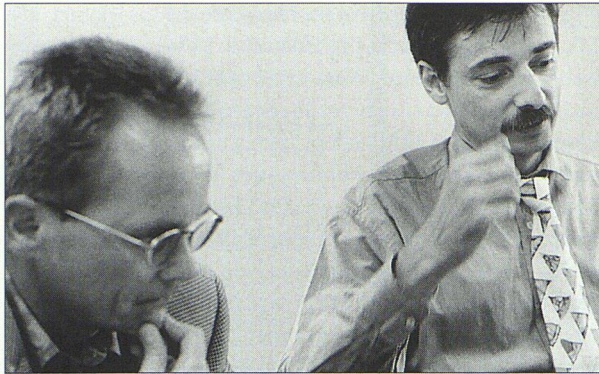
*Und wenn es trotzdem zu einer Differenz kommt?*

**Nigg:** Ich schlage vor – eine gemeinsame Idee des MV und des SVW übrigens – Ombudsstellen für genossenschaftliche Mietrechtsprobleme einzurichten. Eine ähnliche Einrichtung hat sich im Kanton Basel-Stadt bereits bewährt. Diese Stellen könnten aussergerichtlich genossenschaftstaugliche Lösungen herbeiführen. Die Schlichtungsbehörden sind oft gar nicht in der Lage, ein Mietrechtproblem genossenschaftsverträglich zu beurteilen, weil sie sich nur an das Mietrecht zu halten haben.

**Dietschi:** Das ist ein Punkt, den ich dem MV vorwerfe. Warum drängt der MV dazu, möglichst viele Fälle, welche nach heutiger Praxis in der Stadt Zürich von der Subventionsbehörde als Rekursinstanz beurteilt werden, vor die Schlichtungsbehörde zu bringen? Eine Behörde, die, wie Fritz Nigg sagte, gar nicht die Besonderheiten einer Genossenschaft erwägen kann.

**Thanei:** Wenn wir ein solches Verfahren anstreben, dann nicht aus singulären Privatinteressen, sondern weil wir eine materiell wichtige Frage klären möchten, welche auch für Sie, Herr Dietschi, von Bedeutung sein müsste: Wer ist zuständig für die Beurteilung von Mietzins erhöhungen in genossenschaftlichen Mietverhältnissen?

Im übrigen stimme ich Fritz Nigg zu, wenn er sagt, dass gute Information und gute Stimmung in der Genossenschaft nötig sind. Wenn überall dieser Zustand herr-



Dietschi: Wieso zieht der MV alles vor die Schlichtungsbehörde?

schen würde, müssten wir keine Beratungen mehr für Mieter/innen aus Genossenschaften anbieten. Die Idee einer gemeinsamen freiwilligen Ombudsstelle unterstütze ich ganz klar.

**Dietschi:** Meine Genossenschaft hat schon verschiedentlich angeboten, zusammen mit dem MV Lösungen zu suchen. Sie aber, Frau Thanei, suchen viel lieber die Auseinandersetzung, indem Sie immer wieder Fälle vor die Schlichtungsbehörde ziehen, obwohl die Subventionsbehörde die zuständige und kompetentere Stelle ist. Und dies, obwohl unsere Genossenschaft keine Gewinne ausschüttet und ihr oberstes Ziel ist, günstige Mietzinse anzubieten und zu erhalten. Mit dem letzten Aufruf des MV, die Mietzinse anzufechten, wurde übrigens erreicht, dass schon Ende Januar gleich viele Klagefälle vor Mietgericht hängig sind wie im Vorjahr bis im April. Und wir alle wissen: Bei einem Gerichtsfall profitieren einzig die Rechtsanwält/innen. Meine Genossenschaft hat im letzten Jahr 10 Prozent der Verwaltungsauslagen für Rechtsstreitigkeiten ausgeben müssen. Damit hätten wir besser Wohnungen vergünstigt.

**Thanei:** In Ihrem Fall geht es ja gerade darum, herauszufinden, wer zuständig ist, weil Ihre Wohnungen gar nicht mehr subventioniert sind. Aber grundsätzlich: Ausnahmeregelungen im Mietrecht wären

weitaus die sauberere Lösung gegenüber dem undurchsichtigen Hin und Her zwischen Mietrecht und Verwaltungsrecht. Wenn ich Ihnen zuhöre, Herr Dietschi, kommt mir der Eindruck, dass Ihnen ein/e Mieter/in dann am liebsten ist, wenn er/sie den Mund hält...

**Dietschi:** ... in meiner Genossenschaft ist das so, weil wir für alle ersichtlich alles tun, um die Mietzinse gesamthaft tief zu halten.

**Nigg:** Die Frage der Ausnahmeregelung der Mietzinsgestaltung von Genossenschaften hat schon eine grosse Bedeutung. Zum Beispiel sind die meisten Genossenschaften in der Stadt Zürich der öffentlichen Kontrolle unterstellt – zum spürbaren Vorteil für alle Beteiligten. In der Auseinandersetzung mit der GBMZ von Herrn Dietschi geht es dem MV offenbar darum, eine sinnvolle Praxis unnötigerweise in Frage zu stellen.

*Genossenschafts- und Mietrecht ergänzen sich nicht immer optimal. Woher kommt diese Diskrepanz?*

**Nigg:** Tatsächlich. Das geht sogar soweit,



Thanei: Die Idee einer Ombudsstelle unterstütze ich klar.

dass ein Mieter in einer Genossenschaft wahlweise sich mietrechtlich oder dann genossenschaftsrechtlich beurteilen lassen kann, je nachdem, was ihm gerade günstiger scheint. Für die Genossenschaft selber gilt das aber offenbar nicht. Sie wird allein als Vermieterin angeschaut. Das ist eine Folge der letzten Mietrechtsrevision. Wir glaubten damals, dass die Anliegen der Genossenschaften im Parlament ausreichend vertreten würden. Tatsache ist, dass sie schlicht übersehen worden sind.



*Die Idee der Ombudsstelle beider Verbände wurde jetzt schon wiederholt ins Feld geführt. Wäre das eine Möglichkeit, zukünftig Problemfälle zu lösen, noch bevor sie tatsächlich kostenträchtig ausbrechen?*

**Nigg:** Ich meine, dass mit einem Versuch in der Region Zürich gestartet werden sollte. Die Erfahrungen könnten später in anderen Kantonen übernommen werden.

**Thanei:** Ich stelle meine Mitarbeit zur Verfügung, ich finde das eine interessante Frage.

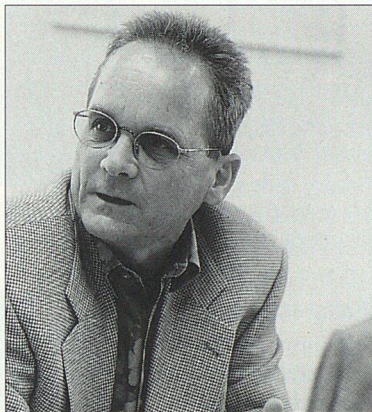
**Dietschi:** Ganz klar, das ist auch für mich eine verfolgenswerte Sache.

*Wie sehen Sie die zukünftige Zusammenarbeit der beiden Verbände?*

**Dietschi:** Öffentliche Hand, Genossenschaften, MV – sie alle haben für mich das selbe Ziel aufs Banner geschrieben: Günstige Mietzinse. Und da höre ich vom MV immer wieder das Lied von den bösen Genossenschaften. Das interessiert mich nicht, weil das nicht auf die GBMZ zutrifft. Deshalb wehre ich mich dagegen, dass sich der MV auf so populistisch wirksame Weise für die eigene Mitgliederwerbung in Szene setzt. Ich fordere, dass der MV in ein Friedensabkommen einwilligt, wonach er sich verpflichtet, vor einer allfälligen Verfahrenseröffnung mit der betroffenen Genossenschaft den Fall zu erörtern. So liessen sich 99 Prozent aller Fälle zum voraus lösen – nur gibt es dann kein Verfahren.

**Thanei:** Ich oder der MV, wir sind gar nicht in jedem Fall bestrebt, ein Verfahren einzuleiten. In unseren Beratungen weisen wir immer wieder Ratsuchende darauf hin, auf den Rechtsweg zu verzichten, falls ein Verfahren unverhältnismässig wäre oder andere Schritte möglich sind. Nur, davon erfahren Sie natürlich nie etwas. Das mit dem Friedensabkommen scheint mir zu wenig ausgereift. Erstens können wir nicht Rechtsanwält/innen ausserhalb des MV darauf verpflichten, und zweitens möchte vielleicht ein ratsuchendes Mitglied der Genossenschaft gerade nicht, dass ein solches Gespräch mit der Verwaltung stattfindet. Aber ich wiederhole, ich sehe in der Schaffung einer Ombudsstelle eine gute Möglichkeit, Ihrem Anliegen entgegenzukommen.

**Nigg:** Es ist tatsächlich ein Problem, wie der MV von Seiten der Mitglieder des SVW wahrgenommen wird. Wäre es für den MV nicht lohnenswert, sich zu überlegen: Was könnten wir den Mitgliedern bieten, die in einer Genossenschaft wohnen, um deren Sonderstellung gerecht zu werden? Ein Beispiel: Der SVW hat schon vergeblich versucht, Kurse für Basismitglieder von Baugenossenschaften durchzuführen, ist aber nicht an die Leute herangekommen. Mit einem ähnlichen Angebot des MV könnte jenen Mitgliedern ein Angebot gemacht werden, welche nicht mit der Genossenschaft prozessieren wollen. Für die Genossenschaften würde der MV an Glaubwürdigkeit gewinnen.



**Nigg:** MV könnte ein Angebot machen.

**Thanei:** Das tönt interessant. Der MV organisiert von jeher Weiterbildungskurse, in der Regel zum Mietrecht. Warum nicht einmal ein Kurs speziell für Genossenschaftsmitglieder? Ja, ich finde es ohnehin notwendig, dass sich mindestens ein Vorstandsmitglied pro Genossenschaft im Mietrecht auskennt.

**Dietschi:** Ich sehe noch andere Möglichkeiten für eine erweiterte Zusammenarbeit. Zum Beispiel, dass der MV Aufträge von Genossenschaften gegen Entgelt übernimmt. Gerade im umstrittenen Bereich der Mietzinsberechnung könnte der MV mitwirkende Aufgaben übernehmen. Damit wäre jedem Prozess um Mietzinse vorgebeugt.

*Frau Thanei, was sagen Sie zum Vorschlag, der MV soll im Auftrag der Genossenschaften deren Mietzinsberechnungen begutachten und ein Gütesiegel erteilen: «Mietzins vom MV geprüft – und empfohlen»?*

**Thanei:** Das ist überdenkenswert.

*Konsens mit Differenzen! Es ist wohlthuend festzustellen, dass zum Schluss dieses Gespräches erstaunlich viele Gemeinsamkeiten und sogar neue, noch nicht bekannte Ideen auf dem Tisch zurückbleiben. Wir werden das Gesagte an dem messen, was in einem Jahr davon verwirklicht sein wird. Vielen Dank für Ihre Teilnahme.*

### Mieten ohne zu bezahlen

Eine grosse Zürcher Baugenossenschaft steht vor der Situation, dass eines ihrer Mitglieder seit geraumer Zeit keine Mietzinse mehr bezahlt. Die daraufhin ausgesprochene Kündigung wurde für nichtig erklärt, weil der betreffende Genossenschafter noch nicht rechtsgültig aus der Genossenschaft ausgeschlossen ist. Der Gang durch die Instanzen kann aber Jahre dauern, und der Betreuungsweg ist im erwähnten Fall ohne zählbaren Erfolg geblieben. Muss eine Genossenschaft das einfach hinnehmen? Vom Grundsatz des Genossenschaftsrechts her betrachtet stimmt diese Auslegung. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass einem Mitglied das Anrecht auf eine Genossenschaftswohnung nicht entzogen werden darf, bevor sein Ausschluss rechtskräftig geworden ist. Ansonsten würde ein Rekurs an eine übergeordnete Instanz sinnlos. Diese Gerichtspraxis beruht nicht auf einem Gesetzesartikel, sondern folgt aus dem Zweck der Genossenschaft, ihren Mit-

gliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der erwähnte Anspruch lässt sich jedoch nicht in jedem Fall herleiten. Die ABL in Luzern zum Beispiel zählt dreimal mehr Mitglieder, als sie Wohnungen besitzt. Hier kann man höchstens von einem Vorrecht des Mitgliedes auf eine allfällig frei werdende Wohnung sprechen, es besteht kein einklagbares absolutes Anrecht auf eine Wohnung.

In den Allgemeinen Bestimmungen zum paritätischen Mietvertrag SVW/MV wurde auch für diesen Fall eine einvernehmliche Lösung erarbeitet. Danach kann einem Mitglied aus wichtigen Gründen gekündigt werden. Seiner Anfechtung des gleichzeitig erfolgten Ausschlusses aus der Genossenschaft bei der Generalversammlung wird die aufschiebende Wirkung (Art. 16.2) entzogen. Wichtig ist aber, dass Genossenschaften, welche diesen Vertrag verwenden, auch ihre Statuten diesbezüglich anpassen. Die nachgeführten Musterstatuten des Verbandes enthalten bereits eine entsprechende Formulierung.