

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 6

PDF erstellt am: **05.07.2024**

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.

Service à la carte

Küchen Express – weil Küchen
in die Jahre kommen.
Der individuelle Full-Service.
Einer für alles.

Service

Für kleine und grosse
Unterhaltsarbeiten.

Renovation

Von der Teilrenovation
bis zum Totalumbau.

Austausch

Alle Küchen- und
Haushaltgeräte.
Alle bekannten Marken.

**Gratis Direkt-Nummer:
0800 80 20 21**

**KÜCHEN
EXPRESS**

**Service • Renovation
Apparate-Austausch**

Der Küchen Express ist eine Dienstleistung
der Sanitas Troesch-Gruppe.

Sie kennen die Statistik: Gesamtschweizerisch wird ein Drittel der Ehen wieder geschieden. Und sicher haben Sie auch in Ihrer Wohnbaugenossenschaft erlebt, dass eine Ehe in Brüche ging. Was bedeutet dies nun für die Genossenschaft?

Wer bekommt die Wohnung?

Massgebend und für die Genossenschaft bindend ist hier allein das Scheidungsurteil. Weist dieses die Wohnung der Ehefrau zu, darf sie in der Wohnung bleiben. Hat der Richter bestimmt, der Mann dürfe weiterhin in der Wohnung leben und die Frau müsse ausziehen, ist das auch für die Genossenschaft bindend. Die Genossenschaft soll sich also in jedem Fall eine Kopie des Urteils – mindestens des Teils, der die Wohnungszuteilung betrifft – geben lassen. Für die Frage, wer bleiben darf, spielt es keine Rolle, ob beide oder bloss einer der Ehegatten den Mietvertrag unterzeichnet haben und ob beide oder bloss einer der Ehegatten Mitglieder der Genossenschaft sind. Für das weitere Vorgehen sind diese beiden Punkte aber von grosser Bedeutung.

Der Ehegatte, der Mitglied der Genossenschaft ist, hat nämlich grundsätzlich einen Anspruch gegenüber der Genossenschaft, dass diese ihm eine Wohnung zur Verfügung stellt. Sind beide Ehegatten Mitglieder, haben beide diesen Anspruch. Dies bedeutet, dass dort, wo beispielsweise der Mann Mitglied ist, der Richter aber die Wohnung der Frau zuteilt, die Genossenschaft grundsätzlich verpflichtet ist, dem Mann eine andere Wohnung zu vermieten. Dieser Anspruch des Mitglieds, das aufgrund des Scheidungsurteils ausziehen muss, kann dadurch vermieden werden, dass in die Statuten eine Bestimmung aufgenommen wird, wie sie die Musterstatuten mit Art. 37 enthalten:

«Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Art. 36 Abs. 3 lit. a – Unterbesetzung – bleibt in jedem Fall vorbehalten.»

Mit einer solchen Statutenbestimmung hat der Partner, der nach dem Urteil ausziehen

Scheidung:

Wie geht die Genossenschaft vor?

muss, keinen Anspruch mehr auf Zuteilung einer Wohnung. Wie geht die Genossenschaft nun aber im einzelnen Fall vor?

Fall 1: Nur der Ehegatte, der die Wohnung zugeteilt bekommt, ist Mitglied

Dies ist der an sich unproblematische Fall. Unterzieht sich der andere Ehegatte der richterlichen Anordnung, empfiehlt es sich, mit ihm einen Wohnungsabnahmetermin abzumachen¹. Dann soll die Genossenschaft dem ausziehenden Partner mit eingeschriebenem Brief mitteilen, die Genossenschaft betrachte ihn per Datum der Wohnungsabnahme als aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Dies hat zur Folge, dass er von diesem Datum an auch nicht mehr für den Mietzins haftet. Will der Ehegatte nicht ausziehen, ist die Durchsetzung des Auszugs Sache des verbleibenden Ehegatten.

Fall 2: Nur der Ehegatte, der ausziehen muss, ist Mitglied

Unterzieht sich der Ehegatte dem Urteil des Richters, ist die Sache unproblematisch. Wieder soll mit diesem Ehegatten ein Wohnungsabnahmetermin vereinbart werden. Der ausziehende Ehegatte hat schriftlich zu erklären, dass er ausziehen will und aus der Genossenschaft austritt. Die Genossenschaft wird ihm schriftlich bestätigen, dass sie ihn per Datum der Wohnungsabnahme als aus dem Mietverhältnis ausgeschieden betrachtet und von seinem Austritt aus der Genossenschaft Kenntnis genommen hat. Der in der Wohnung verbleibende Ehegatte muss neu in die Genossenschaft aufgenommen werden. Hat er den Mietvertrag bisher nicht unterzeichnet, muss ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Ob die Genossenschaftsanteile dem ausziehenden Ehegatten zurückzubezahlen oder auf den verbleibenden Ehegatten zu übertragen sind, richtet sich ebenfalls nach dem Schei-

dungsurteil. Sind sie zurückzuzahlen, muss der verbleibende Ehegatte den entsprechenden Betrag der Genossenschaft einbezahlen. Will das Mitglied, das die Wohnung verlassen muss, eine andere Wohnung in der Genossenschaft und ist die Genossenschaft damit einverstanden, muss wieder ein Wohnungsabnahmetermin abgemacht werden. Darauf bestätigt die Genossenschaft dem Mitglied, man betrachte es per Datum der Wohnungsabnahme aus dem ursprünglichen Mietvertrag ausgetreten. Die Genossenschaft schliesst dann mit ihm einen neuen Mietvertrag für die neue Wohnung ab. Wäre das Anteilscheinkapital nach Scheidungsurteil zurückzuerstatten, kann es auf die neue Wohnung übertragen werden. Der in der Wohnung verbleibende Ehegatte hat das entsprechende Kapital neu einzubezahlen.

Will der Ehegatte nicht ausziehen, muss er aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und sein Mietvertrag muss unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf den vertraglichen oder ortsüblichen Termin gekündigt werden. Die Kündigung hat mit dem amtlichen Formular zu erfolgen und ist beiden Ehegatten separat zuzustellen. Derjenige Ehegatte, der in der Wohnung bleibt, ist neu als Mitglied in die Genossenschaft aufzunehmen, und es wird mit ihm ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Die Genossenschaftsanteile sind je nach Urteil zurückzubezahlen oder auf den verbleibenden Ehegatten zu übertragen.

Fall 3: Beide Ehegatten sind Mitglieder

Unproblematisch ist es, wenn der Ehegatte, der ausziehen muss, freiwillig geht und keine Wohnung in der Genossenschaft will. Dasselbe gilt, wenn ihm die Genossenschaft eine andere Wohnung zur Verfügung stellt. Es gilt das oben Gesagte.

Schwieriger wird die Sache, wenn der Ehegatte, der ausziehen muss, zwar aus der Wohnung geht, aber eine andere Wohnung in der Genossenschaft will und die Genossenschaft ihm keine geben will. Auch hier kann sich die Genossenschaft auf den zitierten Statutenartikel berufen. Der Ehegatte muss aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Die Genossenschaft hat ihm Ausschluss und Kündigung – letztere per Formular – mitzuteilen. Die Sache wird dadurch etwas kompliziert, dass der Mietvertrag nur mit einer Kündigung gegenüber beiden Ehegatten aufgelöst werden kann. Anschliessend wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Das Anteilscheinkapital wird je nach Urteil zurückbezahlt oder auf den in der Wohnung verbleibenden Ehegatten übertragen.

Folgerungen

Wichtig ist, dass die Statuten in diesem Punkt eine klare Regelung enthalten. Dabei muss sich die Genossenschaft allenfalls noch überlegen, ob sie für den Fall, dass die Wohnung demjenigen zugeteilt wird, der die Kinder nicht bei sich hat, eine andere Lösung treffen will; man denke an die Unterbesetzung, die in diesem Fall entstehen kann. Wichtig ist weiter, dass die Genossenschaft sich an das Scheidungsurteil hält. Weiter sind die Verfahrensregeln, insbesondere bezüglich Ausschluss und Kündigung, peinlich genau zu beachten. Die Regelung ist also recht kompliziert, so dass es der Genossenschaft zu empfehlen ist, bei Zweifeln rechtskundigen Rat beizuziehen.

¹ Nach Art. 267a OR verliert die Genossenschaft gegenüber dem ausziehenden Ehegatten sämtliche Mängelansprüche, wenn sie diese nicht bei seinem Auszug rügt. Der Partner, der in der Wohnung bleibt, ist selbstverständlich weiterhin für solche Mängel haftbar.