

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 4: **Küchendesign für Individualisten**

PDF erstellt am: **10.07.2024**

## **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.



## Wenn Mitglieder das Anteilkapital nicht bezahlen ...

**Ein Mitglied, das sein Anteilkapital nicht bezahlt, kann nach zweimaliger Mahnung und Androhung des Ausschlusses aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Der Mietvertrag muss von der Genossenschaft ordentlich gekündigt werden.**

«Die Beteiligung am Genossenschaftskapital ist auf Fr. .... festgesetzt und wie folgt zahlbar: ...» heisst es im Paritätischen Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen.<sup>I</sup> Die Genossenschaften fragen sich heute vermehrt, was zu tun sei, wenn ein Mitglied diese Verpflichtung zwar unterzeichnet hat, aber dennoch nicht bezahlt. Vorweg ist festzuhalten, dass das im Mietrecht vorgesehene Verfahren<sup>II</sup> nicht zur Anwendung kommt, da es auf rückständige Mietzinse und Nebenkosten, nicht aber auf Anteilkapital zugeschnitten ist.

### Ratenweise Bezahlung

Wie immer empfiehlt es sich, zuerst mit dem Mitglied das Gespräch zu suchen. Vielleicht lässt sich das Problem mit einer Abzahlungsvereinbarung lösen, so dass jeden Monat nur ein bestimmter Betrag einzubehalten ist. Grundsätzlich bedarf es einer Grundlage in den Statuten, wenn Anteilskapital ratenweise beglichen wird. Wenn aber alle Mitglieder gleich behandelt werden<sup>III</sup>, d.h. wenn man allen Mitgliedern, die dies wünschen, Ratenzahlung gewährt, ist ein solches Zugeständnis auch ohne statutarische Grundlage zulässig. Sie ist dann im Rahmen der nächsten Statutenrevision zu schaffen. Weiter empfiehlt es sich, in den Statuten festzuhalten, dass der nicht einbezahlte Betrag von der Genossenschaft nicht verzinst wird. Denkbar ist ferner, dass der nicht einbezahlte Betrag vom Mitglied verzinst werden muss.<sup>IV</sup>

### Mahnungen

Kommt ein Mitglied mit der Einzahlung von Anteilkapital in Rückstand, muss die Genossenschaft eine erste eingeschriebene Mahnung schicken und die Bezahlung innert einer angemessenen Frist, in der Regel innert Monatsfrist, verlangen.<sup>V</sup> Voraussetzung ist, dass die Forderung der Genossenschaft fällig ist; wurde Ratenzahlung vereinbart, kann also nur die Zahlung der fälligen Raten verlangt werden.

Zahlt das Mitglied nicht innert der ersten Frist, muss die Genossenschaft eine zweite ansetzen, und zwar ein weiteres Mal eine Monatsfrist. In dieser zweiten Mahnung – die ebenfalls eingeschrieben erfolgen muss – ist anzudrohen, dass das Mitglied, wenn es auch diesmal nicht bezahlt, «seiner Genossenschaftsrechte verlustig erklärt», d.h. aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung gekündigt wird.

### Ausschluss und Kündigung

Der Ausschluss erfolgt in jedem Fall durch den Vorstand, auch dort, wo nach den Genossenschaftsstatuten die Generalversammlung für den Ausschluss eines Mitgliedes zuständig ist. Ein Rekurs an die Generalversammlung ist ausgeschlossen, selbst wenn die Statuten einen solchen für andere Ausschlussfälle vorsehen.<sup>VII</sup> Hingegen kann ein Mitglied, das der Meinung ist, es sei zu Unrecht ausgeschlossen worden, beim erstinstanzlichen Gericht auf Feststellung des Fortbestandes der Mitgliedschaft klagen.

Nachdem das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen wurde, hat es sein Recht, eine Wohnung der Genossenschaft zu mieten, verloren, der Mietvertrag besteht jedoch immer noch. Deshalb muss ihm die

Wohnung auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Im Gegensatz zum Rückstand mit der Bezahlung von Mietzinsen beträgt die Kündigungsfrist beim Rückstand mit der Bezahlung von Anteilkapital somit nicht bloss dreissig Tage, sondern mindestens drei Monate.

Gelangt der Mieter oder die Mieterin nach einer solchen Kündigung mit einem Erstreckungsbegehren an die Schlichtungsbehörde, wird diese bei der Interessenabwägung, ob eine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt werden soll, berücksichtigen, dass der Mieter die Kündigung durch sein genossenschaftswidriges Verhalten verursacht hat. Denkbar ist auch eine analoge Anwendung von Art. 272a Abs. 1 lit. a OR, der die Erstreckung bei Kündigung wegen Rückstands des Mieters mit der Bezahlung von Miete oder Nebenkosten ausschliesst.

I Paritätischer Mietvertrag mit Allgemeinen Bestimmungen, SVW Bestell-Nr. 7

II Art. 257d OR, vgl. dazu wohnen 7-8/97 S. 31

III Art. 854 OR

IV Die Musterstatuten (SVW-Bestell-Nr. 5) enthalten dazu den folgenden Text (Art. 13 Abs. 1 Satz 2 und 3): «Die Genossenschaftsanteile ... müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufheben. Der nicht einbezahlte Betrag wird von der Genossenschaft nicht verzinst.» V Art. 867 Abs. 2 OR.

VI Da das Gesetz ausdrücklich von einem eingeschriebenen Brief spricht – im Gesetzesentwurf hiess es noch «schriftliche Mahnung» –, ist wohl die Zustellung gegen Empfangsbescheinigung («Quittierung») nicht genügend.

VII Dazu Reymond, in Schweizerisches Privatrecht, Band VIII / 5, Die Genossenschaft, Seite 56.