

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

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.



Autorin des folgenden Beitrags ist Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet
www.svw.ch

Pflichtdarlehen wollen geregelt sein

Verlangt eine Genossenschaft Pflichtdarlehen, ist der/die MieterIn verpflichtet, der Genossenschaft ein Darlehen zu gewähren, dessen Höhe von der Wohnungsgrösse abhängig ist. Pflichtdarlehen bei Mietergenossenschaften sind zwar mietrechtlich erlaubt, müssen aber in den Statuten oder in einem Darlehensvertrag klar geregelt sein. Beträgt die Summe der Pflichtdarlehen mehr als 500 000 Franken, ist auf neuen Pflichtdarlehen der Emissionsstempel geschuldet.

Manche Baugenossenschaften verlangen von ihren MieterInnen, dass sie ihnen statt oder neben der Zeichnung von Anteilscheinen so genannte Pflichtdarlehen gewähren. Diese Pflichtdarlehen werden nachfolgend unter dem Blickwinkel des Mietrechts, des Obligationenrechts im Allgemeinen und des Steuerrechts untersucht.

KEIN KOPPLUNGSGESCHÄFT

Verlangt die Vermieterin vom Wohnungsinteressenten als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages, dass dieser eine Lebensversicherung abschliesst, spricht man von einem unzulässigen Kopplungsgeschäft¹. Das Geschäft ist nichtig, weil es nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Sind Pflichtdarlehen auch unzulässige Kopplungsgeschäfte?

In der Literatur herrscht Einigkeit darüber, dass die Verpflichtung zur Zeichnung von Anteilscheinen kein unerlaubtes Kopplungsgeschäft darstellt². Nach Auffassung des Bundesamtes für Justiz ist auch die Einräumung eines Mieterdarlehens kein Kopplungsgeschäft³, wobei in der Stellungnahme nicht danach unterschieden wird, ob es sich um das Darlehen eines Mitglieds oder eines Nichtmitglieds handelt. Beim Darlehen eines Mit-

glieds liegt kein verpöntes Kopplungsgeschäft vor, wenn die Statuten Mitgliederdarlehen vorsehen; dann erfüllt das Mitglied mit der Darlehensgewährung nämlich eine Mitgliederpflicht. Sehen die Statuten Pflichtdarlehen auch für Nichtmitglieder vor, stellt sich die Frage anders, weil der Grund der Darlehensgewährung hier die Verknüpfung mit dem Mietvertrag ist. Jetzt muss geprüft werden, ob die Darlehen «unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache» zusammenhängen. Das Bundesamt für Justiz bejaht diesen Zusammenhang sinngemäss mit der Begründung, es komme nicht zu einer versteckten Mietzinszahlung, weil mit den Darlehen zur Verbilligung des Mietzinses beigetragen werde. Daraus muss geschlossen werden, dass solche Darlehen dann zulässig sind, wenn sie nicht oder niedriger verzinst werden als eine zweite Hypothek, denn nur dann haben sie Verbilligungswirkung; das ist in der Regel auch der Fall. Ferner müssen die Darlehen auch wirklich zur Finanzierung der Liegenschaften verwendet werden⁴. Missbräuchlich⁵ und somit nichtig wären Pflichtdarlehen bei Nichtmietergenossenschaften in jedem Fall dann, wenn sie bei der Bank mangels Bonität keine Darlehen mehr bekommt und aus diesem Grund auf die MieterInnen zurückgreift.

VERZUG MIT DER DARLEHENSZAHLUNG Ist ein/e MieterIn, welche/r Mitglied ist, mit der Zahlung des Pflichtdarlehens im Rückstand, kommen nicht die Verzugsbestimmungen des Darlehens zum Zug⁶ und schon gar nicht die Bestimmungen über den Zahlungsrückstand des Mieters⁷, sondern jene über die Erfüllung genossenschaftlicher Leistungspflichten⁸: Das Mitglied ist zweimal unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von je 30 Tagen mit eingeschriebenem Brief zu mahnen und kann dann vom Vorstand ohne Rekursmöglichkeit an die Generalversammlung⁹ ausgeschlossen werden. Anschliessend kann der Mietvertrag ordentlich gekündigt werden. Ist der/die säumige MieterIn nicht Mitglied, ist Vorsicht am Platz: Der Anspruch auf Aushängung des Darlehens verjährt nämlich innert sechs Monaten nach der ersten Mahnung¹⁰; innert dieser Frist muss also gerichtlich gegen den/die MieterIn vorgegangen oder er/sie muss zum mindesten betrieben werden.

VERZINSUNG Findet sich weder in den Statuten noch in einem allfälligen Darlehensvertrag eine entsprechende Vereinbarung, ist das Darlehen verzinslich, weil die Genossenschaft als Borgerin das Darlehen für ihr Geschäft verwendet¹¹. Wenn nicht anders verein-



bart, gilt als Zinssatz wohl jener für zweite Hypotheken am Sitz der Genossenschaft¹². Will die Genossenschaft die Pflichtdarlehen unter diesem Satz oder gar nicht verzinsen, muss dies in den Statuten oder im Darlehensvertrag festgehalten sein.

KÜNDIGUNG UND VERJÄHRUNG

Enthalten weder Darlehensvertrag noch Statuten eine Regelung, kann der/die MieterIn das Darlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen kündigen¹³. Es ist somit ausserordentlich wichtig, dass Statuten oder Vertrag vorsehen, dass das Darlehen frühestens gleichzeitig mit dem Mietvertrag kündbar ist.

Der Rückforderungsanspruch des/der MieterIn verjährt, wenn das Darlehen zusammen mit dem Mietvertrag gekündigt wurde, innert zehn Jahren ab Kündigung. Ist hingegen die Kündigung weder im Vertrag noch in den Statuten geregelt – also wenn nach den obigen Aus-

führungen eine bloss sechswöchige Kündigungsfrist besteht –, beginnt die zehnjährige Verjährungsfrist sechs Wochen nach der Hingabe des Darlehens zu laufen¹⁴. Die Verjährung wird jedoch durch jede Zinszahlung unterbrochen¹⁵. Wohnt jedoch der/die MieterIn seit mehr als zehn Jahren und sechs Wochen in der Genossenschaft und wird das Darlehen nicht verzinst, ist der Rückforderungsanspruch somit bereits verjährt.

STEUERLICHE ASPEKTE Im Gegensatz zur Verzinsung von Anteilscheinen, die aus dem Reingewinn zu erfolgen hat¹⁶, stellt die Verzinsung von Pflichtdarlehen steuerlich gesehen Aufwand dar. Hier liegt meines Erachtens für Mitgliedergenossenschaften der einzige Vorteil von Pflichtdarlehen gegenüber Anteilscheinen. Dieser Vorteil wird aber, sobald der Gesamtbetrag der ausstehenden Pflichtdarlehen einer Genossenschaft den Betrag von

500 000 Franken übersteigt¹⁷, dadurch zunichte gemacht, dass dann die Pflichtdarlehen als Kassenobligationen im Sinne des Stempelsteuergesetzes gelten und der Emissionsabgabe unterliegen¹⁸. Diese beträgt zurzeit 0,6 Promille.^{19 20}

WÜRDIGUNG Für Mietergenossenschaften ist die Beschaffung des Eigenkapitals durch Mitgliederdarlehen²¹ – ausser allenfalls in steuerlicher Hinsicht – nicht vorteilhafter als die Zeichnung von Anteilscheinen im entsprechenden Betrag. Vielmehr setzt sie eine detaillierte Regelung in den Statuten oder in einem Darlehensvertrag voraus, um die Anwendung von dispositiven Gesetznormen zu vermeiden, die der Sachlage nicht Rechnung tragen. Nichtmietergenossenschaften können nur dann Mieterdarlehen verlangen, wenn diese auch wirklich zu einer Verbilligung des Mietzinses führen und dies in der Rechnungslegung transparent gemacht wird.

¹Art. 254 OR.

²Higi, Zürcher Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; SVIT-Kommentar, N 16 zu Art. 254 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, Zürich 1999, 2.2.2.4 und N 14; Engler, Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1996, S. 12; Bundesamt für Justiz in VPB 57 Nr. 21.

³VPB 57 Nr. 21.

⁴Die Kontrolle liegt im subventionierten Wohnungsbau bei den Kontrollbehörden. Bei der Mietzinsberechnung nach Art. 269ff. OR müssen die Pflichtdarlehen bei den Hypotheken aufgeführt werden.

⁵Higi, Zürcher Kommentar, N 14 zu Art. 254 OR.

⁶Art. 315 OR.

⁷Art. 257d OR

⁸Art. 867 Abs. 2 und 3 OR.

⁹Reymond, Die Genossenschaft, SPR VIII/5, S. 56.

¹⁰Art. 315 OR.

¹¹Schärer, Basler Kommentar, N 3 zu Art. 313 OR.

¹²Nach Art. 314 Abs. 1 OR ist derjenige Zinssatz massgebend, der zur Zeit und am Ort des Darlehensempfanges für die betreffende Art von Darlehen üblich war.

¹³Art. 318 OR.

¹⁴Guhl/Merz/Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, 9. Aufl., Zürich 2000, § 45 N 25; Schärer, Basler Kommentar, N 28 zu Art. 318 OR.

¹⁵Art. 135 Ziff. 1 OR; Guhl/Merz/Koller, a.a.O., N 22.

¹⁶Es handelt sich begrifflich nicht um Zins, sondern um eine Dividende.

¹⁷Vgl. dazu Merkblatt Obligationen der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom April 1999.

¹⁸Art. 5a Abs. 1 Buchst. a StG

¹⁹Art. 9a Buchst. b StG.

²⁰Wird der Betrag von Fr. 500 000.– überschritten, muss die Emissionsabgabe nachträglich auch für die bereits bestehenden Pflichtdarlehen entrichtet werden.

²¹Die Banken betrachten Mitgliederdarlehen als Eigenkapital.

In Kürze

DREIJÄHRIGE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST

Nach Art. 271a Abs. 1 Buchst. e und Abs. 2 kann einem Mieter für drei Jahre nicht gekündigt werden, auch wenn Differenzen zwischen Mieter und Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens erledigt wurden. Gemäss Bundesgericht setzt eine solche Einigung über eine mietrechtliche Forderung eine entsprechende Auseinandersetzung zwischen den Vertragsparteien (Mieter mit Vermieter) voraus. Entspricht jedoch der Vermieter dem Begehren der Mieterschaft sogleich, so liegt keine Einigung über eine mietrechtliche Forderung im

Sinne des erwähnten Artikels vor. Aus diesem Grund folgt auf eine solche «Einigung» auch keine dreijährige Sperrfrist.

BUNDESGESETZ ÜBER DEN GERICHTSSTAND IN ZIVILSACHEN

Das Bundesgesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen tritt voraussichtlich auf den 1. Januar 2001 in Kraft. Künftig wird man die Antwort auf die Frage, an welchem Ort in einer Zivilsache zu klagen ist, in diesem Gesetz finden, während heute die Zuständigkeitsvorschriften einerseits im materiellem Bundesrecht und andererseits in den kantonalen Prozessvorschriften zu finden sind. Die miet- und pachtrechtlichen

Gerichtsstände des geltenden Rechtes werden im neuen Gesetz unverändert übernommen. Einzige vorgeschlagene Neuerung in diesem Bereich ist, dass nicht nur der Mieter von Wohnräumen, sondern neu auch der Geschäftsmieter nicht zum Voraus auf seinen Gerichtsstand verzichten kann.

MIETZINSE VON GESCHÄFTSLOKALEN

Mietzinse von Geschäftslokalen unterstehen immer den Bestimmungen des Obligationenrechts über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, da die Ausnahme nach Art. 253b Abs. 3 OR ausdrücklich nur für Wohnräume – d. h. nicht für

Geschäftsräume – gilt. Dies bedeutet u. a., dass Mietzinserhöhungen für Geschäftslokale auf dem amtlichen Formular mitzuteilen sind und bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden können, auch wenn die Mietzinse der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen von einer Behörde kontrolliert werden.