

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.



Autor des folgenden Beitrags
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Fälle aus der Beratungspraxis

Die nachfolgenden Beispiele sollen einen Einblick in zwei Fälle aus der Beratungspraxis geben. Die behandelten Themen können auch für andere Genossenschaften einmal relevant werden.

RECHTE ANLÄSSLICH

DER GENERALVERSAMMLUNG:
Die Genossenschaft hat wegen eines Umbauvorhabens einer Siedlung zur ausserordentlichen Generalversammlung geladen. Auf den Antrag eines Genossenschafters, der eine Änderung am Bauprojekt vornehmen will, tritt der Verhandlungsleiter nicht ein, da über das gesamte Projekt en bloc abgestimmt werden sollte. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im Rahmen der traktandierten Gegenstände von jedem/jeder GenossenschaftlerIn und ohne Vorankündigung Anträge und Gegenanträge gestellt werden können. Das Antragsrecht kann jedoch nur im Rahmen der angekündigten Traktanden wahrgenommen werden. Die Grenzziehung nach diesem scheinbar eindeutigen Kriterium kann schwierig sein: Wie weit ist ein Abänderungsan-

trag zu einem Bauprojekt noch im eigentlichen Bauprojekt enthalten oder geht bereits über dieses Projekt hinaus? Kann unter dem Stichwort «Wahlen» auch die Abwahl eines bisherigen Vorstandsmitgliedes beantragt werden, ohne dass dies in der Traktandenliste beantragt worden war? Bei der Beantwortung solcher Fragen ist von der Zielsetzung auszugehen, dass die GenossenschaftlerInnen genau wissen sollten, worüber an der Generalversammlung verhandelt und allenfalls beschlossen werden soll. Dies nicht nur, um sich auf die Versammlung vorzubereiten, sondern auch, um entscheiden zu können, ob sie an der Versammlung überhaupt persönlich oder aber allenfalls durch einen Vertreter mitwirken sollen. Die GenossenschaftlerInnen dürfen nicht mit neuen

Themen «übertumpelt» werden. Aus diesen Überlegungen ist für die vorgebrachten Beispiele der Schluss zu ziehen, dass unter dem Stichwort «Neuwahl eines Vorstandsmitgliedes» nicht auch die Abwahl eines Vorstandsmitgliedes angenommen werden kann, dessen Amtszeit noch läuft. Gleichzeitig könnte wohl in ein Bauprojekt nicht auch noch eine Tiefgarage «hineingebracht» werden, wenn bis anhin nur von Küchenrenovation und Fassadensanierungen die Rede war. Neben dem Stimmrecht hat der/die GenossenschaftlerIn selbstverständlich auch ein Meinungsäusserungsrecht anlässlich der Generalversammlung. Dabei ist zu beachten, dass in Anwendung des Gleichbehandlungsprinzips das Rederecht nur unter gleichen Voraussetzungen besteht. Zudem ist es möglich und aus praktischen Gründen manchmal auch unumgänglich, allenfalls Einschränkungen dieses Meinungsäusserungsrechtes vorzunehmen. Die Generalversammlung kann daher Redezeitbeschränkungen einführen, es kann eine Rednerliste erstellt werden, die dann als einmal beschlossen gilt, und es kann sogar die Schliessung der Diskussion

eine zulässige Massnahme sein. Letzteres ist auch möglich, wenn sich nicht alle redewilligen GenossenschaftlerInnen geäussert haben, falls aber angenommen werden darf, dass der Meinungsaustausch für eine sachgerechte Entscheidung ausreicht.

MIETERWECHSEL OHNE KÜNDIGUNG?

Die Genossenschaft stellt eines Tages fest, dass sich ein Mieter im Kreisbüro abgemeldet hat. Gleichzeitig ist für seine Wohnung ein neuer Bewohner angemeldet. Der ursprüngliche Mieter ist nach wie vor Genossenschaftler. Was ist nun zu tun? Diese Frage ist einerseits aus mietrechtlicher, andererseits aus genossenschaftsrechtlicher Sicht zu beurteilen, insbesondere auch in Anwendung der Statuten und des Mietvertrages. Gemäss Mietrecht ist die Untermiete unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich zulässig. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass dem Vermieter aus der Untervermietung keine wesentlichen Nachteile entstehen dürfen.¹ Nach der Rechtsprechung bedeutet dies, dass die Untervermietung nicht zu einer Änderung des Gebrauchszweckes bzw.



In Kürze

Sendungen mit Zustellnachweis oder mit Rückschein

Bei der schweizerischen Post gibt es die Möglichkeit, eingeschriebene Briefe zuzustellen. Diese werden dem Empfänger nur gegen Unterschrift ausgehändigt (und dienen häufig zu Beweis Zwecken). Daneben gibt es auch die Möglichkeit, einen Brief mit Rückschein zu versehen, damit der Absender ebenfalls weiss, wann der Brief zugestellt worden ist. Auf der Homepage der Post (www.post.ch) ist es möglich, selbst nachzuforschen, wann eine eingeschriebene Sendung vom Empfänger abgeholt worden ist. Diese Dienstleistung ist unter «Services» zu finden, unter dem Stichwort «Track & Trace». Dort können sowohl Pakete als auch Briefsendungen, die per Einschreiben versandt worden sind, mittels der «Sendungsnummer», die man bei der Aufgabe bestätigt bekommt, nachverfolgt werden. Dies ist in vielen Fällen praktisch, so beispielsweise bei einer Fristansetzung nach Art. 257 d OR, indem man genau weiss, wann die Zahlungsfrist der 30 Tage wirklich zu laufen begonnen hat.

Zustellung an Samstagen

In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Post finden sich alle Dienstleistungen, die angeboten werden (gestützt auf Art. 10 des Postgesetzes). Die Zustellung von eingeschriebenen Briefen gilt jedoch nicht als Teil des Universaldienstes der Post, weshalb der entsprechende Service teilweise nicht erfolgt. An Samstagen werden somit keine «Lettres signatures» zugestellt. Alle Sendungen mit Zustellnachweis, die am Freitag aufgegeben worden sind, erreichen den Empfänger erst am Montag. Fristansetzungen können daher frühestens am Dienstag beginnen (vgl. nebenstehenden Beitrag). Weitergehende Informationen sind der Broschüre «Briefpost Schweiz» zu entnehmen.

Elektroinstallationen: Verantwortung des Hauseigentümers

Durch die am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallation (SR 734.27) ist die Verantwortung des Hauseigentümers etwas verschärft worden, für die Kontrolle der elektrischen Anlagen besorgt zu sein. Der Eigentümer wird in Zukunft vom Netzbetreiber aufgefordert werden, seine Installationen kontrollieren zu lassen, und zwar mindestens alle zwanzig Jahre. Der Eigentümer hat aber selbst einen Kontrolleur zu beauftragen, und er muss vom Kontrolleur einen Sicherheitsnachweis (vgl. dazu www.sev-weiterbildung.ch) erhalten, den er zusammen mit den technischen Unterlagen der Installation aufzubewahren hat. Neu ist zudem, dass nach einer Handänderung eine Kontrolle vorzunehmen ist, wenn die letzte Kontrolle mehr als fünf Jahre zurückliegt. Selbstverständlich hat aber ein einzelner Wohnungswechsel keine Auswirkungen auf die Kontrollpflicht (vgl. im Übrigen auch *wohnen 7-8/2002*, S. 42).

gen des Untermietvertrages, vom Mieter bekannt zu geben. Schliesslich sollte das Ziel sein, mit dem Mieter eine Vereinbarung über die Unter- und deren Dauer abzuschliessen. Sofern jedoch jegliche Absicht fehlt, die Wohnung wieder einmal selbst zu bewohnen (Beispiel: Ein Genossenschafter heiratet und will seine bisherige 1-Zimmer-Wohnung untervermieten), so kann keine Unter- und deren Dauer erlaubt sein.

In diesem Zusammenhang darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass andere Belegungsvorschriften trotz des Rechts der Unter- und deren Dauer selbstverständlich eingehalten werden müssen. Inwieweit eine Unterbelegung vorliegt, kann die Genossenschaft ja in ihren Statuten festlegen. Bei deren Verletzung können Unterbelegungsbeiträge erhoben werden, die dem Mieter/der Mieterin jedoch nicht mittels Mietzinsformular mitzuteilen sind, sondern ganz einfach mit eingeschriebenem Brief. Bei diesen Beiträgen handelt es sich nämlich um eine genossenschaftsrechtliche Leistung, welche bei Nichtbezahlung sogar zum Ausschluss resp. zur Verlufterklärung der Mitgliedschaftsrechte führen könnte.⁵

der Gebrauchsmodalitäten führen darf. In diesem Zusammenhang gibt es auch einen Entscheid des Zürcher Obergerichtes, wonach eine Untervermietung einer Genossenschaftswohnung auf vier Jahre an einen Nicht-Genossenschafter dem Zweck der Genossenschaft – Vermietungen an ihre Mietglieder – widerspricht und daher klarerweise als gewichtiger Nachteil im Sinne der erwähnten Bestimmungen des Mietrechts gilt.²

Selbst die mieterfreundliche Literatur betrachtet die Untervermietung an Nicht-Genossenschafter als wesentlichen Nachteil.³ Ebenso wird die

Untervermietung einer Familienwohnung an eine Einzelperson als wesentlicher Nachteil betrachtet.⁴ In einem neuen Entscheid hat das Bundesgericht zur Frage der Untervermietung festgehalten, dass es wichtig sei, dass das Mitglied die Absicht habe, wieder in die Genossenschaft zurückzuziehen. Die Problematik liegt nun darin, dass diese Absicht schwierig zu beurteilen ist. Im Übrigen muss man selbstverständlich auf die Dauer, die das Mitglied vor der Untervermietung in der Genossenschaft gewohnt hat, und auf den Grund des vorläufigen Wegzuges des Mitgliedes abstellen, um die Dauer der

Untervermietung beurteilen zu können. Erfahrungsgemäss sollte eine Unter- und deren Dauer von einem bis längstens anderthalb Jahren bewilligt werden.

Im obigen Beispielfall würden wir raten, den weggezogenen Mieter an seiner neuen Adresse anzuschreiben und ihm zu erläutern, dass die Unter- und deren Dauer in der Genossenschaft nur in engen Grenzen erlaubt sei. Ziel dieses Briefes sollte es sein, abzuklären, ob der Wegzug nur vorübergehend oder aber für immer erfolgt ist. Selbstverständlich wären auch die weiteren Voraussetzungen der Unter- und deren Dauer, so insbesondere die Bedingun-

¹ vgl. auch Rechtsbeitrag *wohnen 7-8/2001*

² Art. 262 Abs. 2 lit. c OR

³ MRA 5/97 Seite 201 ff.

⁴ Mietrecht für die Praxis, Lachat/Stoll/Brunner, Zürich 1999, Seite 412

⁵ Zürcher Kommentar, Higi, Zürich 1994, N 47 zu Art. 262 OR

⁶ Diese Problematik muss in einem separaten «Wohnen»-Beitrag behandelt werden.