

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 59 (1984)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Von der Zuständigkeit der Schiedsgerichte  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105343>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Schmähungen und wütende Proteste. Denken wir an die Massnahmen zugunsten der Bewohner und Fussgänger im Industriequartier, die wieder rückgängig gemacht werden mussten. Bei der Langsamkeit des Instanzenweges ist es durchaus begreiflich, dass der Stadtrat versuchte, diese Massnahmen ohne Ausschreibung durchzusetzen: In unserem Quartier dauerte der Prozess mit Ausschreibung und Einsprache von der ersten Anwohnerversammlung bis zur Ausführung 7 Jahre!

Was mich am meisten stört, sind die kleinlichen Proteste gegen die *Aufpflä-*

*sterung zum Schutz der Fussgänger*, wie sie zum Beispiel die «Züri Woche» genüsslich publizierte (und provozierte). Da gibt es doch tatsächlich Automobilisten, die sich beklagen, dass man seinen Wagen beschädigen könnte, sogar «wenn man mit weniger als 50 km/h die Aufpflasterung überfährt». Lieber öfter mal einen Verletzten, als auf Schrittempo abbremsten . . .

Leute, die mit knapp 50 km/h vollparierte Quartierstrassen oder andere fussgängergefährdende Stellen befahren, gehören ganz einfach nicht ans Steuer. Dies beweisen jährlich Hunderte von

Todesopfern und Tausende von Zeit ihres Lebens Behinderten – Kinder und Erwachsene.

In diesem Sinne, liebe Mitautomobilisten, etwas mehr Solidarität mit den Schwächeren, mit denjenigen, die nicht von einem Blechpanzer geschützt sind! Und dies vor allem in Wohnquartieren, wo Kinder und Betagte ständig unterwegs sein müssen. Und – liebe Genossenschaftsvorstände – könnte man nicht da und dort in den Genossenschaftssiedlungen ein mehreres tun für den Fussgänger?  
B.A., Z.

### *Wohnrecht der Genossenschafter bekräftigt*

So wie die alten Eidgenossen ihre eigenen Richter wollten, haben die Genossenschaften auch ihre eigenen Gerichte.

Das Appellationsgericht Basel-Stadt hatte am 18. April 1984 zu entscheiden, wie weit die Zuständigkeit eines solchen Genossenschaftlichen Schiedsgerichts geht.

Eine Genossenschaft, die mit dem Urteil des Schiedsgerichts des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften nicht einverstanden war – auch das kommt vor –, hatte ihm nachstehenden Fall unterbreitet:

Ein Genossenschafter hatte ohne Bewilligung des Vorstandes in einem Einfamilienhaus die Türe zwischen Küche und Wohnzimmer verbreitert, worauf der Vorstand ihn aus der Genossenschaft ausschloss und ihm den Mietvertrag kündigte.

Der Genossenschafter verlangte vom staatlichen Mietrichter Erstreckung des Mietverhältnisses und Ungültigkeitserklärung der Kündigung. Der Richter erstreckte den Mietvertrag, wies aber das übrige Begehren ab.

Parallel hatte der Genossenschafter an die Generalversammlung und, da diese den Vorstandsentscheid bestätigte, an das Schiedsgericht rekuriert. Dieses hob Ausschluss und Kündigung auf.

Vor dem Appellationsgericht führte der Vorstand aus, das Schiedsgericht sei zur Beurteilung des Falles unzuständig, weil in Basel für Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter ausschliesslich die hiesigen Behörden Recht zu sprechen hätten. Soweit das Schiedsgericht über die Frage der Kündigung befunden habe, müsse das Urteil aufgehoben werden. Da der Genossenschafter sich vorbehaltlos auf das staatliche Verfahren

### Von der Zuständigkeit der Schiedsgerichte

eingelassen habe, könne das Schiedsgericht nicht mehr urteilen. Es liege abgeurteilte Sache (Urteil des Zivilgerichtspräsidenten) vor.

Das Appellationsgericht hielt fest, dass es sich nicht um eine Rechtsstreitigkeit zwischen Mieter und Vermieter, sondern zwischen Genossenschafter und Genossenschaft handle. Es gehe nicht um Ansprüche aus einem Mietvertrag, sondern um den Ausschluss aus der Genossenschaft. Die Überprüfung der Ausschliessung durch ein Schiedsgericht, anstelle der ordentlichen Richter, werde von Lehre und Rechtsprechung allgemein gebilligt. Hebe das Gericht die Ausschliessung auf, so müsse auch die ausgesprochene Kündigung infolge ihrer engen Verbindung mit dieser dahinfallen. Die Kündigung stehe nicht allein da, sondern sei die Folge der Ausschliessung. Dies ergebe sich auch aus den Statuten. Das Schiedsgericht habe im Rahmen seiner statutarischen Befugnisse gehandelt und nicht in die den staatlichen Behörden vorbehaltene Entscheidungskompetenz eingegriffen.

Das Appellationsgericht war auch der Auffassung, es liege keine abgeurteilte Sache vor, obwohl der Zivilgerichtspräsident, dessen Entscheid vom Appellationsgericht bestätigt worden war, die «Mietsache» entschieden habe. Die Geltung eines früheren Urteils gegenüber einer später zu beurteilenden Klage setze unter anderem die Identität des Streitgegenstandes voraus. Diese Voraussetzung durfte das Schiedsgericht verneinen. Das Urteil des Zivilgerichtspräsidenten bezog sich auf die Kündigung, dasjenige des Schiedsgerichts auf die Ausschliessung mit Reflexwirkung auf das Mietverhältnis. Die Rechtslage habe sich ver-

ändert, indem infolge Aufhebung der Ausschliessung die Kündigung dahingefallen sei.

Zum Schluss sei noch erwähnt, dass das Appellationsgericht die Annahme des Schiedsgerichts, es liege kein genügender Grund für die Ausschliessung vor, nicht als willkürlich betrachtete. Nicht jede Vertragsverletzung rechtfertige die schwere Sanktion der Ausschliessung.

Das Appellationsgericht hat damit die vom Schiedsgericht immer vertretene Auffassung geschützt, dass ein Genossenschafter kein gewöhnlicher Mieter sei, sondern ein echtes Wohnrecht besitze, das nur aus schwerwiegenden Gründen aufgehoben werden kann. Der Genossenschafter hat ein echtes Heim und keine gewöhnliche Wohnung. Es kommt ihm fast die gleiche Stellung wie einem Stockwerkeigentümer zu.

**Darum sollten all diejenigen, die das Glück haben, in einer Genossenschaftswohnung zu wohnen, auch Solidarität üben.**



*Autor dieses Beitrages ist Dr. Peter F. Kugler, Advokat und Notar, Basel, Präsident des Schiedsgerichts des Bundes Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften*