

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 9

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **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:** 14.03.2025

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

In letzter Zeit nimmt auch in Wohnbaugenossenschaften die Zahl der Mieterinnen und Mieter zu, die den Mietzins über mehrere Monate hinweg schuldig bleiben. Die oft unausweichliche ausserordentliche Kündigung durch die Wohnbaugenossenschaft (WBG) wegen Zahlungsverzugs (OR 257d) wird von den betroffenen Mietern häufig angefochten und – man lese und staune – von den Schlichtungsbehörden sogar gestützt und für nichtig bzw. ungültig erklärt.

Als entscheidend wird dabei die Frage betrachtet, ob die Kündigung einer Wohnung vom (allenfalls rechtskräftig gewordenen) Ausschluss aus der WBG abhängt. Dazu nachfolgend einige Bemerkungen rein rechtlicher Natur.

### **Kündigung auch ohne Ausschluss?**

Unbestritten ist, dass die Vermieterin – sei dies nun eine WBG oder nicht – im Fall des Zahlungsverzugs neben anderen Rechtsmitteln (z.B. der Betreuung) auch die Sanktion der Kündigung aussprechen kann. Uneinigkeit herrscht aber darüber, ob einer solchen Kündigung, wenn sie von einer WBG ausgesprochen wird, ein Ausschluss aus der Genossenschaft vorausgehen muss und welches die Konsequenzen einer Kündigung ohne Ausschluss sind. Das Bundesgericht hat sich zu dieser Frage bisher noch nicht geäussert. Bundesgerichtsentscheid 118 II 169, den einige Autoren zu Unrecht für massgeblich halten, äussert sich lediglich zu den Kündigungsgründen an sich und nicht zu der hier interessierenden Frage, ob der vorgängige Ausschluss ein zwingendes (formelles) Erfordernis für die mietrechtliche Kündigung darstelle. Gleiches gilt von einem ebenfalls oft zitierten Zürcher Obergerichtsentscheid von 1979 (publiziert in den Blättern für Zürcherische Rechtssprechung ZR 78, Nr. 65), der aufgrund klarer Statutenbestimmungen gegen die WBG ausfiel. Das hindert die Schlichtungsbehörden nicht daran, sich seither (meistens unreflektiert) auf vorgenannte Entscheide zu berufen und Zahlungsverzugskündigungen ge-

nerell für ungültig zu erklären, wenn nicht gleichzeitig der Genossenschaftsausschluss erklärt wurde bzw. wenn dieser Ausschluss angefochten und deshalb noch nicht rechtskräftig geworden ist.

### **Freipass für Vertragsbrecher?**

Die Folgen dieser kaum nachvollziehbaren Haltung, zu der sich leider auch der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband bekennt<sup>1</sup>, sind verheerend: Ein wegen Zahlungsverzug gekündigter Mieter kann, wenn er alle möglichen Rechtsmittel gegen einen Genossenschaftsausschluss ausschöpft, seinen (realen) Auszug um Jahre hinauszögern. Dass diese Auffassung schon vom Ergebnis her unannehmbar ist, liegt auf der Hand. Es ist äusserst stossend, wenn die Genossenschaft ohnmächtig zuschauen muss, wie ihr Mieter im Windschatten des Genossenschaftsrechts seine mietvertragliche Hauptpflicht krass verletzt. Aber auch die dahin führende rechtliche Argumentation ist unhaltbar.

### **Mietrecht geht vor**

Art. 257d OR, der die Kündigung bei Zahlungsverzug als Sanktion vorsieht, ist nämlich (absolut) zwingender Natur, kann also nicht abgeändert werden, weder durch Genossenschaftsrecht noch über irgendwelche vertragliche Regelungen wie beispielsweise die Genossenschaftsstatuten (wohltuend gleicher Meinung: Kommentar Higi, Vorbemerkungen zu Art. 266 – 266o OR, N 67). Es ist deshalb auch von vorneherein ausgeschlossen, die Kündigung von einem zusätzlichen Erfordernis wie z. B. dem rechtskräftigen Ausschluss aus der Genossenschaft abhängig zu machen.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft beinhaltet nicht einen absoluten Anspruch auf dauernde Nutzung einer kon-

kreten Wohnung. Die Genossenschaft hat vielmehr – unabhängig von einer expliziten statutarischen Regelung – ein berechtigtes Interesse an der sofortigen Kündigung, wenn wichtige mietrechtliche Kündigungsgründe (wie z.B. der Zahlungsverzug) vorliegen. Dass diese Kündigungsgründe gleichzeitig auch die Qualität eines Ausschlussgrundes haben müssen, sei hier nicht bestritten. Hingegen darf es für die Gültigkeit der mietrechtlichen Kündigung nicht notwendig sein, dass der Ausschluss aus der Genossenschaft auch wirklich ausgesprochen wird.

Es ist zu hoffen, dass diese (und andere) Argumente möglichst bald auch in die Rechtsprechung Eingang finden. Geeignete Fälle sollten deshalb unbedingt an

höhere Gerichte weitergezogen werden.

### **Klare Verträge vermeiden Probleme**

Bei entsprechend klarer Abfassung von Mietverträgen und Genossenschaftsstatuten können Probleme im beschriebenen Bereich vermieden werden. Die Musterstatuten des SVW und der neue paritätische Formularmietvertrag können in dieser Hinsicht vorbehaltlos empfohlen werden. Selbstverständlich empfiehlt es sich unabhängig von obigen Bemerkungen, spätestens bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch den Ausschluss aus der Genossenschaft auszusprechen.

Stefan Blum

<sup>1</sup>vgl. A. Thanei, Ausgewählte Entscheide zum Kündigungsschutz, Fachreihe Mietrecht Nr. 4, Zürich 1996

Vom  
Missbrauch  
der  
Genossen-  
schaft

## GESCHÄFTSSTELLE

### Kurse und Veranstaltungen

Immer mehr Baugenossenschaften arbeiten mit einem Generalunternehmer zusammen, wenn es um die Erstellung von Neubauten geht oder wenn umfassende Renovationen durchzuführen sind. Die Chancen und Risiken, die das **Bauen und Renovieren mit einem Generalunternehmer** für Baugenossenschaften mit sich bringen, sind Thema des nächsten SVW-Gesprächsforums. Es findet statt am 31. Oktober um 17.00 Uhr in der Brasserie Lipp in Zürich (5 Gehminuten ab Hauptbahnhof).

Die Zahl der von Banken angebotenen neuen Finanzprodukte sowohl auf der Kreditseite als auch auf der Anlagenseite ist in den letzten Jahren sprunghaft gestiegen. Auch für Baugenossenschaften stellt sich die Frage, was sich hinter Begriffen wie Clip Collar oder Eurotrend-Hypotheken verbirgt und welche dieser **neuen Finanzierungsinstrumente** für sie in Frage kommen. Ein Workshop, der am Nachmittag des 29. Oktobers im Ausbildungszentrum des Schweiz. Bankvereins (in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs SBB) stattfindet, weist den Weg, um aus der Vielfalt der neuen und alten Finanzierungsmodelle die am besten passenden auszuwählen.

Anmeldetalons und nähere Auskünfte sind bei der Geschäftsstelle des SVW in Zürich (Tel. 01/362 42 40) zu beziehen.

### Der Weg vom 19. Jahrhundert ins 3. Jahrtausend

Anlässlich des Tages der schweizerischen Baugenossenschaften vom vergangenen 8. Juni hat Prof. Dr. Eduard Mändle, Rektor der Fachhochschule Nürtingen (D), ein bemerkenswertes Referat gehalten über den Weg der Wohnbaugenossenschaften vom 19. Jahrhundert ins 3. Jahrtausend. Dieses liegt nun in broschiert Form vor und kann bei der Geschäftsstelle des SVW zum Selbstkostenpreis von Fr. 7.– bezogen werden.

### Jubiläumsaktion des SVW

Über die drei Wohnbauprojekte in Sri Lanka, Moçambique und Paraguay, die der SVW aus Anlass seines 75jährigen Bestehens in Zusammenarbeit mit Helvetas realisiert hat, liegen die Abschlussberichte vor. Derjenige des Projektes in Madagaskar wird

folgen. Wer mehr über den Ablauf, die technische Ausführung und die sozialen Auswirkungen der Hausbauprogramme in diesen drei Ländern wissen möchte, kann gerne bei der Geschäftsstelle des SVW in Zürich eine Kopie dieser sehr informativen Berichte bestellen.



Wohnbauprogramm in Massaca I, Moçambique: Der Phantasie der Bewohner/innen waren in der Farbgebung ihrer Häuser keine Grenzen gesetzt.

### Neue Merkblätter

Seit kurzem ist beim SVW ein neues Merkblatt mit dem Titel «Die Kontrollstelle als 3. Organ der Genossenschaft» zu beziehen. Es zeigt auf, in welchem Verhältnis die Genossenschaftsorgane zueinander stehen, und gibt Auskunft über die Aufgaben, Kompetenzen und die Verantwortung der Kontrollstelle. Das Merkblatt ist für Fr. 3.– unter der Bestell-Nr. 4 zu beziehen. Überarbeitet und den neusten Bestimmungen angepasst wurde das Merkblatt «Umbauten und zusätzliche Installationen durch den Mieter» (Bestell-Nr. 19 zu Fr. 2.–). Gratis zu beziehen ist das neue Merkblatt über die Förderung innovativer Vorhaben durch den Regenbogen-Fonds (Nr. 28).

### Generalversammlung 1997

Diesen Termin gilt es bereits jetzt zu reservieren: Am 6./7. Juni 1997 findet die Generalversammlung des SVW in Basel statt. Ein Rahmenprogramm macht die Reise nach Basel auch für Begleitpersonen attraktiv.

### Das «wohnen» wirbt

Für die Werbung neuer Abonnemente bei den Baugenossenschaften sind neue Werbemittel kreiert worden: Prospekte und Karten mit eingängigen Slogans wie «Kein Wohnen ohne <wohnen>!» und «Es gibt viele gute Gründe fürs <wohnen>».

## KALEIDOSKOP

**Änderungen in der Verordnung zum Mietrecht**

Die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen wird wie folgt geändert:

*Art. 4 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

*Art. 6a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale*

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

*Art. 14 Abs. 3*

<sup>3</sup> Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

*Art. 17 Abs. 1*

<sup>1</sup> Haben die Parteien für die Miete einer Wohnung einen indexierten Mietzins vereinbart, darf die jeweilige Mietzinserhöhung die Zunahme des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

*Art. 19 Abs. 1 Bst. a, 1<sup>bis</sup>, 2 und 3*

<sup>1</sup> Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:

## a. Für Mietzinserhöhungen:

1. den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
2. den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
3. den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;

4. die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen.

<sup>1bis</sup> Erfolgt die Begründung in einem Belegschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

**Jakob Höhn gestorben**

Der Thuner Architekt Jakob Höhn, der sich um die Baugenossenschaften im Berner Oberland in höchstem Masse verdient gemacht hat, ist kurz nach seinem 80. Geburtstag gestorben. «Jaques» blieb bis in seine letzten Lebensjahre ein aktiver Genossenschaftler. Er hat sein grosses Wissen auch dem SVW zur Verfügung gestellt und sowohl in der Fondskommission als auch in der Technischen Kommission mitgewirkt.

## EGW

**Emissionszentrale ernennt regionale Prüfungsausschüsse**

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger hat erstmals zwei regionale Prüfungsausschüsse eingesetzt. Sie werden die Gesuche von SVW-Mitgliedern um die Teilnahme an EGW-Anleihen beurteilen. Gestützt auf ihre Anträge entscheidet dann neu das Büro der EGW-Prüfungskommission über die Zulassung zu einer Anleihe.

Der Prüfungsausschuss für die Nordwest- und Ostschweiz sowie das Tessin erhält die Gesuche aus den Kantonen BS, BL, SH, ZH, TG, SG, AR, AI, GL, GR, TI. Obmann: Balz Fitze, Wildberg ZH. Mitglieder: Susan Bucher, Basel; Balz Christen, Zürich; Jean-Pierre Kuster, Uster; Claudio Negrini, Lugano; Hans Rohner, St. Gallen; Fernanda Roth, Basel; Willy Wasser, Winterthur.

Der Prüfungsausschuss für das Mittelland und die Innerschweiz ist zuständig für die oben nicht genannten Deutschschweizer Kantone (ohne frz. Teil BE) und die deutschsprachigen Gebiete von FR und VS. Franz Zraggen, Fislisbach (Obmann). Max Brüllmann, Bern; Mario Häusermann, Neuenhof; Jürg Inderbitzin, Luzern.

## KURZ NOTIERT

**Weiterhin übersetzte Notariatsgebühren**

Was im Mietwesen ausdrücklich verpönt ist, nämlich einen übersetzten Ertrag zu erzielen, gilt bei der Beurkundung von Grundstückverkäufen durchaus. Für die gleiche Leistung, die in den Kantonen Zürich oder Thurgau 1000 und Schaffhausen 1050 Franken kostet, streicht ein Berner Notar 4500 Franken ein. Gemäss einer Erhebung der Zeitschrift «plädoyer» nehmen seine Berufskollegen/innen im Solothurnischen dafür 3500 und im Aargau 3200 Franken. Es folgen St. Gallen mit 3000, Luzern mit 2750 und Basel-Stadt mit 2500 Franken. Am höchsten sind die Gebühren dort, wo das Notariat freiberuflich geführt wird und überdies eine Respektsperson schmückt, etwa im Tessin (4529 Franken) und Wallis (3725 Franken). In der Untersuchung von «plädoyer» fehlen Angaben über die rein französischsprachigen Kantone. Nach den Erfahrungen der SVW-Fondsverwaltung muss dort aber auch überall mit Spitzenwerten von Tausenden von Franken gerechnet werden.

**Steuerbefreiung**

Dank der beherzten Intervention von Theo Meyer, dem geschäftsführenden Präsidenten des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest WGN, bei den Ideen des SVW nahestehenden Mitgliedern des Grossen Rates sind die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Zukunft auch im Kanton Basel-Stadt von der Handänderungssteuer befreit. Der Grosse Rat folgte dem Begehren mit deutlicher Mehrheit. Im Kanton Baselland gelt diese Steuerbefreiung bereits bis anhin.

S

V

W

## SVW-INFORMATION – KOMMENTAR – «WOHNEN» 9/96

*In Zukunft erlassen ausschliesslich Frauen die Normen über Ausführung, Gestaltung, Ausrüstung und Verwendungsmöglichkeiten von Bastelecken und Hobbykellern für Männer. Unvorstellbar? Doch umgekehrt wird Einteilung, Gerätebestückung, Ausbaustandard und Grösse einer Küche mehrheitlich von Männern bestimmt. Beim Neu- oder Umbau erfolgt die Auswahl der Küche durch den Genossenschaftsvorstand unter Mithilfe des Architekten. Oft also durch Personen, die sich selten oder nie mit Küchenarbeit beschäftigen und vom Kochen Abstand nehmen.*

*Bei der Wohnungsübergabe stellt dann die neue Hausfrau auf den ersten Blick fest, was besser oder praktischer hätte angeordnet werden können. Oft steht beim Architekten die Ästhetik vor dem Praktischen. Eine Küche ist jedoch nicht irgendein Bastelraum für Freizeitgeplänkel, sondern ein effizienter Arbeitsort, an dem die Hausfrau gezwungenermassen eine ansehnliche Zeit des Tages verbringt. Jede Bastelecke wird mit guter Beleuchtung ausgerüstet, ist ja logisch. Wie viele Küchen hingegen weisen neben dem grellen Deckenlicht keine zusätzliche Lichtquelle für den Rüst- oder Arbeitsbereich auf?*

*Nichts ist ärgerlicher, als wenn im Hobbyraum zuwenig Steckdosen für den Betrieb von Bohr-, Schleif- und Fräsmaschine vorhanden sind. Für die Küche hat sich dies der Architekt gemerkt und gleich eine Dreifach-Steckdose geplant. Doch gerade in einer Eckküche wird die unwirtschaftliche Ecke gerne als Standort für die Kaffeemaschine benützt. Daneben steht die Mühle, ebenfalls immer betriebsbe-*

*reit eingesteckt. Eine selber installierte zusätzliche Beleuchtung oder das viel verwendete Mikrowellengerät füllt nun schon die dritte Anschlussmöglichkeit aus. Möchte am Sonn-*

## Frauen entwerfen und bauen die Hobbykeller und Bastelecken der Männer

*tagmorgen nun jemand den Toaster benützen oder für das Dessert den Stabmixer anschliessen, muss schon eines der üblicherweise immer eingesteckten Geräte ausgezogen werden. Also sind im Bereich der Küchenabdeckung zwei bis drei Mehrfachsteckdosen kein Luxus. Für den Werk Tisch ist es selbstverständlich, dass nebst dem Platz für die stationären Maschinen noch genügend freie Arbeitsfläche zur Verfügung stehen muss. In einer Familienwohnung mit entsprechender Belegung ist es wahrscheinlich, dass auch die Kinder im Küchendienst eingeteilt sind. Aber auch der kochbegeisterte Ehemann möchte doch seine Kenntnisse vertiefen. Nun weisen unsere Küchen wohl bald alle technischen Raffinessen auf, aber oft können kaum zwei Personen nebeneinander*

*arbeiten. Es sei denn, eine weiche auf den Kochherd oder zum Abtropfteil aus.*

*In einer Bastelecke sollte möglichst viel auf kleinstem Platz verstaut werden können. Das gleiche gilt auch für eine Küche. Da werden die Ecken mit Dreheinsätzen oder langen Tablaren voll benutzbar gemacht, dafür wird die Spalte vom Normoberschrank bis zur Decke mit Blenden verschlossen, hinter denen sich dann ein grosser ungenutzter Raum verbirgt. Mit einigen Klappen wäre dies zu lösen. Im Kinderzimmer ist der Anschluss von Radio/TV an die Kabelantenne mit brillanter Bild- und Tonwiedergabe möglich und Telefon/Fax bald allgemein üblich. In der Küche ist das nicht nötig, die Hausfrau kann ja während der Küchenarbeit das Radio im Wohnzimmer etwas lauter stellen oder einen kleinen portablen Apparat mit entsprechend schlechtem Empfang verwenden. Für das Mitkochen anlässlich einer Fernsehkochsendung kann demzufolge kurz der Apparat aus der Wohnwand ausgebaut und in die Küche gestellt werden.*

*Die Moral von dieser Geschichte? Nun, Architekten, Planer, Vorstände, entweder Ihr kocht das nächste Sonntagsmenü einmal selber oder Ihr richtet die Küche mit derselben Perfektion oder Überlegung ein, die Ihr für Eure Bastelecke anwenden würdet!*

Balz Fitze  
SVW Sektion  
Zürich

