



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen und ihre Durchsetzbarkeit (Teil 2)

Genossenschaften schliessen immer wieder Mietverträge ab, bei denen die Mieter weitergehenden Regelungen wie Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen unterliegen. Der Beitrag in wohnen 1-2/2010 befasste sich mit subventionierten Mietverhältnissen, der nachfolgende mit Mietverhältnissen im freitragenden Wohnungsbau.

Viele Genossenschaften kennen Vorschriften, die die Wohnungsmindestbelegung regeln oder Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterschaft definieren. Insbesondere die Belegungsvorschriften sind ein relativ häufig vorkommendes Steuerungselement und ganz individuell auf die jeweilige Genossenschaft bezogen geregelt.

Notwendige Rechtsgrundlage

Bekanntlich erfolgt die Entschädigung für den ordentlichen Gebrauch der Mietsache über den Mietzins. Unter diesem Stichwort wären zusätzliche Entschädigungsleistungen und andere Pflichten unzulässig. Genossenschaftliche Leistungspflichten haben grundsätzlich unmittelbar dem Bestand der Genossenschaft und ihrer Zweckverfolgung zu dienen. Gemäss Art. 832 Ziff. 3 OR müssen dabei sämtliche Pflichten der Genossenschafter zu Geld- oder anderen Leistungen in den Statuten geregelt sein.

Für Belegungsvorschriften und/oder Einkommens- und Vermögenslimiten und entsprechende Leistungsbeiträge ist daher ebenfalls eine Grundlage in den Statuten erforderlich. Dabei genügt es, wenn die statutarische Grundlage die Leistungspflicht bestimmbar macht und damit Kriterien und Faktoren aufführt, nach denen die Leistung berechnet werden kann. Selbstverständlich ist, dass derartige Bestimmungen das

Gleichbehandlungsgebot von Art. 854 OR zu beachten haben. So gelten für Vorstandsmitglieder dieselben Regelungen wie für «gewöhnliche» Mitglieder der Genossenschaft. Trotz ihrer genossenschaftsrechtlichen Leistungspflicht ist es aber hilfreich, die zukünftige Mieterschaft umfassend darüber zu informieren und auch im Mietvertrag einen entsprechenden Verweis aufzunehmen.

Belegungsvorschriften

Die Genossenschaft regelt in Belegungsvorschriften den Begriff der Unterbelegung nach ihren Vorstellungen. Erforderlich dafür ist aber eine Statutenbestimmung, wonach die Wohnungsgrösse und die Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollen. Zur Durchsetzung der Statuten ist darin ebenfalls eine Verpflichtung aufzunehmen, dass bei ungenügender Belegungszahl ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu erfolgen hat. Dem Mitglied wird damit zwar der Anspruch auf seine bisherige Wohnung genommen – die Genossenschaft ist aber verpflichtet, ihm eine andere Wohnung zur Verfügung zu halten, bei der das angemessene Verhältnis wiederum besteht. Ohne eine entsprechende Regelung dürfte die Kündigung wegen Unterbelegung beziehungsweise der Ausschluss aus der Genossenschaft nicht möglich sein. Das häufig vorgebrachte moralische, soziale oder rechtspolitische Argument, eine zu gross gewordene Wohnung an einen anderen Genossenschafter abzugeben, der aufgrund seiner Familiensituation auf eine grössere Wohnung angewiesen ist, kann rechtlich sonst nicht durchgesetzt werden.

Rechtsfolgen der Unterbelegung

Selbstverständlich ist es möglich, einvernehmlich jederzeit einen Wohnungswechsel vorzunehmen. Weigert sich ein Mitglied

jedoch, dies zu tun, sind zwei Sanktionen denkbar: Einerseits ein sogenannter Unterbelegungsbeitrag und andererseits die Kündigung der Wohnung. Für Unterbelegungsbeiträge bedarf es wie bereits ausgeführt einer statutarischen Grundlage, die sowohl die Pflicht zur Bezahlung der Beiträge als auch deren maximale Höhe festhält. Auch für die Kündigung der Wohnung bedarf es natürlich einer statutarischen Grundlage für den Ausschluss des Mitgliedes aus der Genossenschaft. Durch die Kündigung wird dem Mitglied nämlich das Recht auf Benützung seiner genossenschaftlichen Wohnung vollumfänglich entzogen. Sie soll aber eigentlich einem Mitglied erst drohen, wenn es seine persönliche Leistungspflicht – den Umzug in eine kleinere Wohnung – nicht erfüllt.

Frage der Ersatzangebote

Die Statuten oder die darauf abgestützten Reglemente sehen häufig vor, dass einem Mitglied eine bestimmte Anzahl zumutbarer Wohnungen – meistens kleinere – angeboten werden muss. Dabei entzündet sich jeweils die Diskussion, ob das Mitglied die Angebote anzunehmen hat oder ablehnen kann beziehungsweise ob die Angebote als zumutbar gelten. Aus unserer Sicht ist es nicht unzumutbar, dass eine kleinere Wohnung allenfalls nicht viel günstiger ist als die bisherige Wohnung. Sie könnte sogar gleich teuer oder teurer sein, wenn es sich um eine Neubauwohnung handelt. Umstritten ist auch das Kriterium der Lage der Wohnung. Aus Sicht der Genossenschaft kann es nicht sein, dass einem Genossenschafter nur eine Wohnung im selben Haus, in der selben Siedlung oder im gleichen Quartier zur Verfügung gestellt werden muss.

Ausgangspunkt ist nämlich die Überlegung, dass der Mieter als Genossenschafter seinen Anspruch auf die von ihm derzeit benutzte Wohnung verloren hat und er da-



her gleich wie ein Genossenschafter ohne Wohnung zu betrachten ist. Entsprechend wären sogar alle Wohnungen der Genossenschaft zumutbare Ersatzobjekte. Nicht genug betont werden kann, dass mit einer sorgfältigen Kommunikation die Schwierigkeiten aber meistens zur Zufriedenheit aller Parteien gelöst werden können.

Neueinführung von Belegungsregelungen

In der heutigen Beratungspraxis kommen verschiedentlich Fälle vor, bei denen die Genossenschafter das Problem haben, dass viele Wohnungen und vor allem die begehrten Reiheneinfamilienhäuser mit vier oder mehr Zimmern und einem eigenen Gartenanteil lediglich noch von einer Person oder höchstens zwei Personen bewohnt sind. Oder es profitieren Personen mit gutem Einkommen und nicht unerheblichem Vermögen von den bekanntlich niedrigen Mietzinsen. Für die Neueinführung einer Unterbelegungsregelung oder Einkommens- und Vermögenslimiten ist eine äusserst aufwändige Kommunikation notwendig, damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der eigenen Verschlechterung ihrer Rechtsposition zustimmen. Solche Neuregelungen finden nämlich auf alle Genossenschaftsmitglieder Anwendung und haben daher auch Auswirkungen auf die bestehenden Mietverhältnisse. Entsprechend muss für diese jeweils eine mehr oder minder lange Übergangsfrist für die Durchsetzung festgelegt werden, damit das Anliegen an der Generalversammlung auch gutgeheissen wird.

Einkommens- und Vermögenslimiten

Mietrechtlich ist es bekanntlich unzulässig, die Höhe des Mietzinses nach dem Einkommen oder Vermögen der Mieter festzulegen. Die Genossenschaft hat aber die Möglichkeit, mit Beiträgen, die aufgrund der Mitgliedschaft geschuldet sind, einen Ausgleich zu schaffen. Entsprechende Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie daraus folgende Ausgleichsbeiträge sind im freitragenden Wohnungsbau frei bestimmbar. Sie bedürfen wiederum einer statistischen Grundlage, in der auch die maximale Höhe eines Ausgleichsbeitrages enthalten sein muss.¹

Ausgleichsbeiträge an Mitglieder mit kleinem Einkommen

Auch die Pflicht zur Leistung einer Ausschüttung durch die Genossenschaft muss ihre Grundlage in den Statuten finden. Die Genossenschaft verwendet die mittels Einkommens- und Vermögenslimiten erhobenen zusätzlichen Gelder nämlich dazu, von einzelnen Mitgliedern nicht den mietrecht-

lich vereinbarten, sondern einen reduzierten Mietzins einzufordern. Der mietvertraglich vereinbarte Mietzins wird dabei im einzelnen Mietverhältnis nicht angepasst und es handelt sich eigentlich um eine rein buchhalterische Angelegenheit, indem die Genossenschaft auf den Bezug eines Teilbeitrages des Mietzinses verzichtet und diesen von einem anderen Konto gutschreibt.²

Anfechtung der ausgesprochenen Kündigung bei Unterbelegungsregelungen

Gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. f OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie wegen Änderungen der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen. In der Lehre wird eine solche bejaht bei einer erheblichen Unterbelegung der Wohnung, sofern diese ausdrücklich oder konkludent (beim Einzug hatte der Mieter eine Familie) als Familienwohnung vermietet worden ist. Weiter ist anerkannt, dass eine Unterbelegung eine Kündigung rechtfertigen kann, wenn eine angemessene Nutzung der Wohnung für die Vermieterschaft von erkennbarer Wichtigkeit ist (zum Beispiel bei Genossenschaften mit entsprechenden Statuten).

Frage der Erstreckung

Eine solche dürfte eher nur von kurzer Dauer sein, da die Vermieterinteressen – die Vermietung innerhalb der Vermietungsrichtlinien – dem Mieter von Anfang an bekannt waren und er damit rechnen musste, bei Verletzung dieser Grundlagen das Mietobjekt verlassen zu müssen.

Untermiete

Das Mietrecht regelt in Art. 262 OR die Untermiete abschliessend und die Regelungen gelten grundsätzlich auch in einem genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis. In der Lehre besteht jedoch die Auffassung, dass die Statuten bei Genossenschaften die Untermiete einschränken können. Begründet wird dies gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. c OR, wonach ein wesentlicher Nachteil vorliegt, wenn der Untermieter nicht Mitglied der Genossenschaft ist. Zu präzisieren wäre allenfalls, ob der Untermieter nicht Mitglied der Genossenschaft werden will oder ob er nicht Mitglied werden kann. Letzteres wäre der Fall, wenn die Genossenschaft pro Wohneinheit maximal ein Mitglied zulässt. Zudem sehen Genossenschaftsstatuten häufig vor, dass die Mitglieder selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen wohnen und dort auch ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben müssen. Eine vollumfängliche Untervermietung würde diesem Anliegen natürlich wider-

sprechen und das Mitglied verhielte sich statutenwidrig. Für die gesamte Problematik der Untermiete ist auf einen früheren Rechtsbeitrag zu verweisen.³

Vorzeitiger Auszug

Die Tatsache, dass heute Mietverhältnisse oft ohne Einhaltung von Fristen und Terminen gekündigt werden, ist auch im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis von Bedeutung. Art. 264 OR ist ebenfalls zu beachten. Aus den Statuten und Vermietungsreglementen können sich aber weitere Bedingungen ergeben, die auch für mögliche Ersatzmieter gelten müssen. Sicherlich erforderlich ist, dass der Ersatzmieter ebenfalls Mitglied der Genossenschaft wird, weil nämlich Ersatzmieter, die dies nicht möchten, für eine Genossenschaft mit dem Zweck, die Wohnungen an ihre Mitglieder zu vermieten, unzumutbar wären. Wenn ein Vermieter die Wohnungen nur an Familien vermietet, muss selbstverständlich auch die Ersatzmietfirma eine Familie sein. Zudem gelten Belegungsregeln, die vom Mieter als Genossenschafter einzuhalten waren, selbstverständlich auch für einen möglichen Ersatzmieter.

Entsprechend wichtig ist es, dass eine Genossenschaft ihre eigene Vermietungspolitik wirklich beachtet. Ansonsten müsste es wohl genügen, als zumutbaren Ersatzmieter ein Konkubinatspaar vorzuschlagen, wenn jemand jahrelang alleine in einer Vierzimmerwohnung gelebt hat, ohne dass die Genossenschaft Massnahmen zur Behebung dieses gemäss ihren eigenen Statuten oder Reglementen belegungsrechtlichen Missstandes unternommen hat. Falls die Genossenschaft eine Warteliste mit Genossenschaftern führt, haben diese einen Anspruch auf eine Wohnung, falls eine vorhanden ist. Ein Ersatzmieter als x-beliebiger neuer Mieter hat diesen Anspruch nicht. Entsprechend muss sich ein ausziehender Mieter dies entgegenhalten lassen, zumal er vielleicht selbst einmal von der Warteliste profitiert hat. Dies kann aber dazu führen, dass er allenfalls länger weiterzahlen muss, bis im Einzelfall der neue Mieter von der Warteliste einziehen kann. Dabei dürfte ein zusätzlicher Monat wohl angemessen sein.

¹ Die SWV-Musterstatuten enthalten entsprechende Formulierungsvorschläge.

² Als Beispiel sei auf die Statuten der Familienheim-Genossenschaft Zürich verwiesen: www.fgz.ch

³ Vergleiche dazu die Untermiete in Genossenschaftsverhältnissen, *wohnen* 11/2003