



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

Dr. iur. Enrico Magro

Die Musterstatuten (Teil 1)

Die Musterstatuten des SVW wurden 2003 grundlegend überarbeitet. Seitdem sind laufend kleinere Anpassungen vorgenommen worden. Der nachfolgende Beitrag beleuchtet die in den letzten Jahren eingeführten Neuerungen.

Die aktuelle Fassung der Musterstatuten wurde 2003 von der damaligen Leiterin des Rechtsdienstes, Salome Zimmermann, in Zusammenarbeit mit Fritz Nigg und Ruedi Schoch erarbeitet. Das Werk kann trotz des erreichten Alters weitestgehend unverändert als Arbeitsgrundlage für Gründungen und Statutenänderungen verwendet werden. In einigen Punkten wurden aufgrund der weiterentwickelten Gerichtspraxis und von Gesetzesänderungen Anpassungen notwendig. Diese wurden 2008 in einem Update zusammengefasst. Auch danach sind kleinere Anpassungen notwendig geworden. Die jeweils gültige Fassung (Musterstatuten inkl. sämtlicher Anpassungen) kann auf der SVW-Geschäftsstelle bezogen werden. Der nachfolgende Beitrag beleuchtet die seit dem Jahre 2003 vorgenommenen wesentlichen Änderungen der Musterstatuten. Die Chronologie richtet sich nach den Artikeln der Musterstatuten.

Ausländer als Genossenschafter

In Art. 7 Abs. 2 der Musterstatuten wird geregelt, dass die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) untersteht. Die im Volksmund als «Lex Koller» bezeichnete Bestimmung sieht vor, dass Ausländer keinen Grund und Boden in der Schweiz erwerben dürfen. Damit soll der «Ausverkauf der Heimat» an Ausländer verhindert werden. Wohnbaugenossenschaften sind Immobiliengesellschaften. Dementsprechend gilt diese Regelung auch für sie. Andernfalls könnten Ausländer auf Umwegen über die Gründung einer Genossenschaft (oder

einer anderen juristischen Person wie eine Aktiengesellschaft) die gesetzliche Bestimmung umgehen.

Art. 7 Abs. 2 der Musterstatuten hat zwar in der Formulierung keine Änderung erfahren. Aufgrund der zwischenzeitlich geschlossenen bilateralen Verträge gelten aber Bürger der Europäischen Union und von Efta-Staaten¹, die Wohnsitz in der Schweiz haben, nicht als Ausländer im Sinne des BewG. Angemerkt sei, dass eine Genossenschaft aber ohne Weiteres auch Bürger von Drittstaaten als Genossenschafter aufnehmen kann. Unzulässig wäre die Aufnahme nur dann, wenn dadurch Ausländer von Drittstaaten eine «beherrschende Stellung» in der Genossenschaft erlangen würden. Art. 6 Abs. 2 Buchstabe a BewG sieht vor, dass eine Beherrschung einer Genossenschaft dann vermutet wird, wenn die betreffenden Personen mehr als ein Drittel des Genossenschaftskapitals besitzen.

Eingetragene Partnerschaften

Mit der Einführung des Partnerschaftsgesetzes am 1. Januar 2007 wurde gleichgeschlechtlichen Partnern – sofern sie ihre Partnerschaft in einem Register als solche haben eintragen lassen – in Teilbereichen (unter anderem im Mietrecht) die gleichen Rechte und Pflichten zugestanden wie verheirateten Paaren. Sehen die Statuten zum Beispiel die Möglichkeit des Erwerbs der Mitgliedschaft durch den überlebenden Ehegatten vor oder werden in den Statuten Regelungen für den Ehescheidungsfall getroffen (Art. 10 und 12 der Musterstatuten), müssten diese Bestimmungen auf den überlebenden, eingetragenen Partner entsprechend erweitert werden. >



Zuteilung der ehelichen Wohnung durch den Richter


Mit Inkrafttreten des neuen Scheidungsrechts (am 1. Januar 2000) wurde im Gesetz auch eine Bestimmung aufgenommen, die es dem Richter ermöglicht, einem Ehegatten alleine die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zu übertragen (Art. 121 Abs. 1 ZGB). Vorausgesetzt wird, dass dies wegen der Kinder angezeigt ist oder andere wichtige Gründe vorliegen und dass dies dem anderen Ehegatten «billigerweise zugemutet werden kann». In der Praxis erfolgen solche Zuteilungen meist auf Gesuch der Scheidungsparteien. Ob diese einseitige Änderung des Mietvertrages auch der Genossenschaft zugemutet werden kann, wird nicht geprüft, da die Genossenschaft nicht Verfahrenspartei des Scheidungsverfahrens ist.

Die Genossenschaft wird in der Regel von der Zuteilung durch den Richter erst durch die Mitteilung des Gerichts erfahren. Diese erfolgt, wenn der Entscheid des Richters bereits rechtskräftig ist. Die Genossenschaft kann dagegen dementsprechend auch keine Rechtsmittel ergreifen. Jedoch sieht der Gesetzgeber in Art. 121 Abs. 2 ZGB vor, dass der aus dem Mietvertrag austretende Mieter solidarisch haftet. Diese Haftung ist zeitlich aber beschränkt. Sie endet auf den Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag oder Obligationenrecht endet beziehungsweise erstmals beendet werden kann. Die solidarische Haftung besteht in jedem Fall aber nicht länger als zwei Jahre. Diese Haftungsre-

gelung führt dazu, dass die solidarische Haftung in der Regel nur wenige Monate, mithin bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, Bestand hat.

Die Genossenschaft als Vermieterin muss sich diesen einseitigen, aufgezwungenen Mieterwechsel nicht gefallen lassen. Eine stillschweigende Zustimmung wird nur vermutet, wenn die Genossenschaft nicht auf den erstmöglichen Termin kündigt. Oder anders ausgedrückt: Will die Genossenschaft diesen Mieterwechsel verhindern, muss sie sofort kündigen. Dies stellt im genossenschaftlichen Mietverhältnis jedoch insofern ein Problem dar, als weiterhin empfohlen wird, den Genossenschafter vor der Kündigung des Mietverhältnisses auch aus der Genossenschaft auszuschliessen.² Der Ausschluss aus der Genossenschaft richtet sich aber nach den in den Statuten (Art. 11 Abs. 1 der Musterstatuten) oder dem Gesetz (Art. 846 OR) genannten Gründen. Oftmals wird in den Statuten zudem vorgesehen, dass einem Ausschluss auch eine Abmahnung vorauszugehen hat (Art. 11 Abs. 2 der Musterstatuten).

Unter diesen Umständen wird es der Genossenschaft nicht möglich sein, das Mitglied innert der geforderten kurzen Frist auszuschliessen.³ Ist aber ein Ausschluss innert der Frist bis zum nächsten mietrechtlichen Kündigungstermin nicht möglich, kann auch der Mietvertrag mit dem Mitglied nicht rechtzeitig gekündigt werden. Will sich die Genossenschaft dieses Kündigungsrecht sichern, müsste dies bei den Ausschlussgründen als weiterer Grund vor-

gesehen werden. Andernfalls bliebe der Genossenschaft nichts anderes übrig, als diese Übertragungen von Mietverträgen unter Berufung auf Art. 121 ZGB hinzunehmen. 

- 1 Zu den Efta-Staaten gehören heute noch: Fürstentum Liechtenstein, Island und Norwegen
- 2 Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 13. Januar 2010 (A4_553/2009) festgehalten, dass die Kündigung eines Mietvertrages in gewissen Fällen auch ohne Ausschluss aus der Genossenschaft möglich ist. Der SVW-Rechtsdienst empfiehlt jedoch – zur Vermeidung unnötiger rechtlicher Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Kündigung eines Mietvertrages – weiterhin in jedem Falle vor der Kündigung des Mietvertrages das Mitglied auch aus der Genossenschaft auszuschliessen. Für die Vertiefung dieser Frage wird auf den Beitrag in *wohnen* 4/2010, S. 55f., verwiesen.
- 3 Es liegt auch kein Grund vor, der eine Abmahnung rechtfertigen würde.