

# Kündigung von Genossen

Das Bundesgericht befasste sich mit der Rechtsfrage, in welchem Verhältnis der Ausschluss aus der Genossenschaft zur Kündigung des Mietvertrags mit einem Genossenschafter steht.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* ●

**AUSGANGSLAGE.** Die Ehegatten A zeichnerten einen Anteilsschein der Genossenschaft B, die im Zweckartikel der Statuten vorsah, primär an Mitglieder der Genossenschaft angenehme und preisgünstige Familienwohnungen zu vermieten. Dementsprechend schloss die Genossenschaft B mit dem Ehepaar A einen Mietvertrag ab. Leider entwickelte sich das Mietverhältnis mit dem Ehepaar A nicht wunschgemäss. Es häuften sich Klagen von Nachbarn, welche gestört wurden durch häufige Streitereien des Ehepaars, durch dessen aggressives Auftreten und dessen Weigerung, sich an die Hausordnung zu halten. Die Genossenschaft mahnte das Ehepaar A mehrfach ab und drohte ihm auch die Kündigung des Mietverhältnisses an, falls sich sein Verhalten nicht bessere und neue Klagen kämen. Da sich keine Besserung einstellte, beschloss die Verwaltung der Genossenschaft schliesslich, das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen auf den nächst möglichen Termin über die Hausverwaltung zu kündigen. Dabei wurde das Ehepaar A aber nicht auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Das Ehepaar A focht die formgültig zugestellte Kündigung an und verlangte deren Aufhebung. Die kantonalen Instanzen wiesen die Begehren des Ehepaars A ab und stützten das Ausweisungsbegehren der Genossenschaft B. In der Folge gelangte das Ehepaar A mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht. Dabei begründete es die Beschwerde insbesondere mit dem Argument, dass die Genossenschaft das Mietverhältnis nicht habe gültig auflösen können, bevor das Ehepaar A nicht als Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden sei. Dabei sahen die Statuten der Genossenschaft B vor, dass ein Mitglied ausgeschlossen werden könne, wenn es vorsätzlich im Widerspruch zu den Statuten oder zu den Entscheidungen der zuständigen Organe der Gesellschaft handle oder aus anderen wichtigen Gründen.

## AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.

Das Bundesgericht untersuchte in seinem Entscheid<sup>1</sup> zentral die Frage, in welchem Verhältnis die gesellschaftsrechtlichen Rechte und Pflichten der Parteien (d. h. die Mitgliedschaft des Ehepaars A in der Genossenschaft B) zu deren zivilrechtlichen Rechten und Pflichten (d. h. Miet-

verhältnis zwischen dem Ehepaar A und der Genossenschaft B) stehen, insbesondere wenn die Genossenschaft die Mietwohnung eines Genossenschaftsmitglieds kündigen will.

Zwar konnte das Bundesgericht bereits im Jahr 1992 die Kündigung einer Genossenschaftswohnung beurteilen (vgl. BGE 118 II 168). Im Unterschied zum vorliegenden Fall wurde den damals betroffenen Mietern nicht nur das Mietverhältnis

**» Es empfiehlt sich die Statuten von Wohnbaugenossenschaften daraufhin zu prüfen, inwieweit eine gegenseitige Abhängigkeit zwischen Mitgliedschaft und Mietverhältnis von Genossenschaf tern mit der Genossenschaft besteht.«**

aufgekündigt, sondern diese gleichzeitig auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen. Zu diesem Entscheid äusserte sich die Rechtslehre dahingehend, dass ein solch zweigleisiges Vorgehen gegen fehlbare Mieter, die gleichzeitig Genossenschafter sind, wünschbar und empfehlenswert sei. Zudem leitete die Rechtslehre aus dem damaligen Entscheid des Bundesgerichtes auch ab, dass über einen Ausschluss der fraglichen Mieter aus der Genossenschaft entschieden werden müsse, bevor das zugehörige Mietverhältnis gekündigt werden könne. Das Bundesgericht hält dem zunächst entgegen, dass ein solch abgestuftes Vorgehen zu erheblichen Verzögerungen in der Rücknahme und Wiedervermietung der fraglichen Mietwohnung führen könne. Vor diesem Hintergrund diskutierte das Bundesgericht daher die bisher in der Rechtsprechung noch nicht behandelte Rechtsfrage, in welchem Verhältnis der Ausschluss aus der Genossenschaft zur Kündigung des Mietvertrags mit einem Genossenschafter steht.

**INHALTLICHER BEZUG DER RECHTSVERHÄLTNISSE ENTSCHEIDEND.** Zunächst hielt das Bundesgericht fest, dass die Rechtmässigkeit einer Kündigung einer von einem Genossenschafter gemieteten Genossenschaftswohnung wesentlich davon abhängt, in welchen Bezug die Parteien die

se beiden (separaten) Rechtsverhältnisse zueinander setzen wollten: Soweit die Genossenschaftsstatuten die Mitgliedschaft direkt in Verbindung mit einem Mietverhältnis setzen, sodass das eine Rechtsverhältnis nicht unabhängig vom anderen bestehen können soll, genügt es nach dem Bundesgericht bereits, wenn mit einer Erklärung beide Rechtsverhältnisse der Parteien beendet werden. Daraus folgt für das Bundesgericht allerdings auch, dass im Fall

der Kündigung durch die Genossenschaft der betroffene Mieter gegen einen solchen Entscheid bei der Generalversammlung der Genossenschaft rekurrieren kann (vgl. Art. 846 Abs. 3 OR), womit der Kündigungsentcheid erst anschliessend und intern definitiv wird. Ruft der Mieter bei einem negativen Entscheid der Generalversammlung rechtzeitig den Richter an, müssen die für Mietstreitigkeiten zuständigen Instanzen die Rechtmässigkeit der Kündigung beurteilen.

**ENTSCHEID IM VORLIEGENDEN FALL.** Im vorliegenden Fall verneinte das Bundesgericht jedoch eine derartige wechselseitige Abhängigkeit der beiden Rechtsverhältnisse zwischen dem Ehepaar A und der Genossenschaft B. Denn die Genossenschaftsstatuten räumten dem Ehepaar A zwar das Recht ein, eine Wohnung der Genossenschaft zu mieten. Nach Ansicht des Bundesgerichts hatte das Ehepaar B aber keinen eigentlichen Anspruch, als Genossenschafter auch eine Genossenschaftswohnung mieten zu können. Vielmehr räumten die Statuten den Genossenschaf tern nur das Recht auf eine prioritäre Berücksichtigung bei der Zuteilung von Genossenschaftswohnungen ein, sodass unter Umständen auch Dritte ohne Genossenschaf terstellung als Mieter berücksichtigt werden konnten.

Demnach waren im vorliegenden Fall die beiden Rechtsverhältnisse zur Genossenschaft B rechtlich separat zu behandeln. Daraus folgerte das Bundesgericht sodann einerseits, dass das Ehepaar A aus der Genossenschaft als Mitglied hätte ausgeschlossen werden können und gleichwohl weiter Mieter der Genossenschaftswohnung hätte bleiben können. Andererseits war es nach der Ansicht des Bundesgerichts folgedessen aber auch möglich, das Mietverhältnis mit dem Ehepaar A zu kündigen und dieses weiterhin Gesellschafter bleibt.

Weil die Kündigung nach Ansicht des Bundesgerichts auf einem wichtigen Grund beruhte, der auch einen Ausschluss des Ehepaars A aus der Genossenschaft gerechtfertigt hätte, war die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Genossenschaft somit rechtmässig erfolgt.<sup>2</sup>

**ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN.** Das Bundesgericht hat in seinem jüngsten Entscheid in Zusammenhang mit mietrechtlichen Auseinandersetzungen bei Genossenschaftswohnungen klargemacht, dass

jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, ob resp. wie eng die beiden Rechtsverhältnisse der Parteien (Mitgliedschaft in der Genossenschaft, Mietverhältnis mit der Genossenschaft) inhaltlich miteinander verbunden sind oder sich sogar gegenseitig bedingen. Sehen die Statuten keinen solchen inneren Bezug vor, ist es der Genossenschaft freigestellt, auch nur das Mietverhältnis aufzukündigen und das Mitgliedschaftsverhältnis mit dem fehlbaren Mieter aufrecht zu erhalten.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung und damit sich eine Genossenschaft maximale Flexibilität bei der Gestaltung von Mietverhältnissen mit den Genossenschaf tern bewahren kann, ist es empfehlenswert, die Statuten von Wohn genossenschaften daraufhin zu prüfen, inwie weit eine solche gegenseitige Abhängigkeit zwischen der Mitgliedschaft und dem Mietverhältnis von Genossenschaf tern mit der Genossenschaft besteht. Denn soweit eine solche innere Verbindung besteht, gestaltet sich die Auflösung des Mietverhältnisses mit einem Genossenschaf ter sehr viel schwieriger resp. muss unter Umständen

zuerst die Mitgliedschaft mit einem fehlbaren Genossenschaf ter definitiv beendet werden, bevor über die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses entschieden werden kann. ●

<sup>1</sup> Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 13. Januar 2010 kann auf der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «4A\_553/2009» heruntergeladen werden.

<sup>2</sup> Art. 257f Abs. 2 OR i.V.m. Art. 846 Abs. 2 und Art. 866 OR. Vgl. zu der vom Bundesgericht entwickelten Einschränkung des Kündigungsrechts der Genossenschaft auch BGE 134 III 164 und BGE 118 II 171).



**\*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.hodler.ch](http://www.hodler.ch))

ANZEIGE



## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

**Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.**

Malen Umbauen Fassaden