

## JAAC 56.21

Bundesamt für Justiz, 17. Juni 1991

---

**Bail.**

**Art. 254 CO. Transactions couplées.**

**Inapplicabilité aux rapports juridiques entre une coopérative d'habitation et ses membres en ce qui concerne l'achat d'une part et l'octroi d'un prêt à la coopérative.**

---

**Mietvertrag.**

**Art. 254 OR. Koppelungsgeschäfte.**

**Unanwendbarkeit auf Rechtsverhältnisse zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und ihren Genossenschaftern betreffend den Kauf eines Anteilscheins und die Einräumung eines Darlehens an die Genossenschaft.**

---

**Locazione.**

**Art. 254 CO. Negozi abbinati.**

**Inapplicabilità ai rapporti giuridici tra una società cooperativa d'abitazioni e i suoi soci per quanto concerne l'acquisto di un certificato di quota e la concessione di un prestito alla società cooperativa.**

---

Dem Bundesamt für Justiz (BJ) wurde die Frage gestellt, ob der Abschluss eines Mietvertrages über eine Wohnung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft von der Zeichnung eines Anteilscheins und der Einräumung eines Darlehens an die Genossenschaft abhängig gemacht werden kann. Das BJ nahm dazu wie folgt Stellung:

1. Man kann sich fragen, ob die Rechtsverhältnisse, die zwischen den Beteiligten (Genossenschaft, Hausgemeinschaft, Bewohnern) bestehen, als Mietverträge im Sinne der Art. 253 ff. OR zu qualifizieren sind. Wie sich aus den folgenden Überlegungen ergibt, kann die Frage allerdings offen bleiben.

2. Art. 254 OR untersagt den Abschluss von Koppelungsgeschäften bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen: Ein Geschäft zwischen dem Mieter und dem Vermieter ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags vom Abschluss eben dieses Geschäftes abhängig gemacht wird *und* wenn der Mieter dabei eine Verpflichtung eingeht, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

Die Verpflichtungen zum Kauf eines Anteilscheins und zur Gewährung eines Darlehens an die Wohnbaugenossenschaft dienen der Finanzierung der Liegenschaft und - sei es direkt, sei es indirekt als Voraussetzung für die Gewährung von Subventionen oder andern Beiträgen der öffentlichen Hand - der Verbilligung der Mietzinse.

Das BJ ist deshalb der Auffassung, dass das Rechtsgeschäft, mit dem der Mieter eine solche Verpflichtung eingeht, unmittelbar mit der Miete (also mit dem Gebrauch der Mietsache) zusammenhängt und somit kein Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR darstellt.

Weitere Überlegungen bestätigen diese Aussage:

3. Art. 254 OR entspricht weitgehend dem Art. 7 Abs. 1 des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. März 1985 zu einem BG über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BGMM, BBl 1985 I 1526 ff.). Das vom Bundesrat vorgeschlagene Verbot von Koppelungsgeschäften wurde vom Parlament - in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht - auf die Weiterführung des Mietvertrages ausgedehnt.

Für die Auslegung von Art. 254 OR kann somit auf die Ausführungen der bundesrätlichen Botschaft vom 27. März 1985 zu Art. 7 Abs. 1 BGMM zurückgegriffen werden. Diese verweist wiederum auf das damals geltende Recht (Art. 16 des BB vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen [BMM], AS 1972 1502 f.).

4. Art. 16 BMM und Art. 7 Abs. 2 des Entwurfs zum BGMM enthielten eine beispielhafte Aufzählung von Koppelungsgeschäften. Das Parlament erachtete eine solche Aufzählung für nicht gesetzeswürdig und verwies sie in die Verordnung (vgl. Art. 3 der V vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG], SR 221.213.11).

Die im genossenschaftlichen Wohnungsbau verbreiteten vertraglichen Nebenpflichten, wie die Zeichnung von Anteilscheinen und die Gewährung eines Darlehens sind in Art. 3 VMWG - wie schon in Art. 16 BMM - nicht erwähnt.

Die Aufzählung der verpönten Koppelungsgeschäfte ist allerdings im neuen Recht (vgl. BBl 1985 I 1484 f.) - wie schon im alten (vgl. *Raissig Walter / Schwander Urs*, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4. Aufl., Zürich 1984, S. 113) - nicht abschliessend. Deshalb ist noch nach Sinn und Zweck der Norm zu suchen.

5. Mit den Bestimmungen über die missbräuchlichen Mietzinsen und die andern Forderungen des Vermieters versuchte der Gesetzgeber, den Gefahren aus den andauernden Störungen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Zu diesem Zweck unterzog er die Mietverträge einer griffigen Inhaltskontrolle (vgl. *Hausheer Heinz*, Die Allgemeinverbindlicherklärung von Kollektivverträgen als gesetzgeberisches Gestaltungsmittel, in: Zeitschrift für schweizerisches Recht [ZSR] 1976 II 293). Er ging dabei von einem veränderten Vertragsverständnis aus und deutete den Vertrag als Sozialakt, «der die Bestimmungsfreiheit wieder mit der Idee der inhaltlichen Äquivalenz der vertraglichen Austauschleistungen zu verbinden versucht ... (und dabei von der Überlegung ausgeht) ..., dass bei der vertraglichen Einigung beidseitig die eigenen Interessen wahrgenommen werden, indem jede Partei von sich weisen könne, was sie nicht haben wolle» (vgl. *Hausheer*, a. a. O., S. 261).

Zur Vertragsinhaltskontrolle gehört nicht nur die Prüfung der Äquivalenz der Leistungen aus dem Mietvertrag, sondern auch die Überprüfung allfälliger anderer Forderungen des Vermieters.

Demzufolge ist im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen verpönt, Geschäfte abzuschliessen, bei denen es der schwächeren Vertragspartei nur beschränkt möglich ist, ihre eigenen Interessen wahrzunehmen. Dies trifft nach Art. 254 OR - und nach Art. 16 BMM - zu, wenn die vom Mieter eingegangenen Verpflichtungen nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, somit nicht in sachlicher, aber in tatsächlicher Hinsicht an den Abschluss eines Mietvertrags gebunden sind (*Raissig/Schwander*, a. a. O., S. 113).

Auch die Verpflichtungen zur Gewährung von Darlehen und zum Kauf eines Anteilscheins an der Wohnbaugenossenschaft lassen sich einer Überprüfung in bezug auf Äquivalenz der Leistungen unterziehen, weil sie der Finanzierung der Liegenschaft und der Verbilligung der Mietzinse dienen.

Mit der Zeichnung eines Anteilscheins wird der Mieter Mitglied einer Genossenschaft und dadurch auch Vermieter. Als «Bewohner» gehört er der Hausgemeinschaft an, welche die Liegenschaft selber verwaltet und die Höhe des Mietzinses bestimmt. Mit der Gewährung des Darlehens trägt er zur Verbilligung des Mietzinses bei.

Aus diesen Gründen kann - verallgemeinernd und ohne Prüfung der konkreten Situation im Einzelfall - eine Äquivalenz der Leistungen festgestellt werden: Der Mieter erhält für die zusätzlichen Verpflichtungen Mitwirkungsrechte, die er bei einem «normalen» Mietverhältnis nicht hätte, und muss für das Mietobjekt einen im allgemeinen unter dem Marktwert liegenden Mietzins zahlen. Dies sind Gegenleistungen, die sich direkt auf das Mietverhältnis beziehen.

Diese Meinungsäusserung hat rein konsultativen Charakter und die Fragen können allein vom Zivilrichter endgültig beantwortet werden.

---

## **JAAC 56.21 - Bundesamt für Justiz, 17. Juni 1991**

In	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden
Dans	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
In	Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione
Jahr	1992
Année	
Anno	
Band	56
Volume	
Volume	
Seite	---
Page	
Pagina	
Ref. No	150 001 517

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.

Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.