

BGE 101 II 125

Bundesgericht (BGE), 1975-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_101_II_125

FR: ATF 101 II 125

IT: DTF 101 II 125

Regeste

Regeste Art. 846 Abs. 2 und 866 OR. Die Statuten sind einerseits Grundlage und andererseits Schranke der Treuepflicht des Genossenschafters. Es ist keine Verletzung der Treuepflicht gegeben, wenn ein Genossenschafter nicht von einer grösseren in eine kleinere Wohnung wechselt und die Statuten keine ausdrückliche Vorschrift enthalten, die das Recht der Genossenschafter zur Wohnungsmiete auf das ausgewiesene Bedürfnis beschränkt sowie diesen zur Pflicht macht, bei dessen Verminderung in eine den neuen Bedürfnissen genügende Wohnung zu wechseln.

Regeste Art. 846 al. 2 et 866 CO. Les statuts constituent d'une part le fondement, d'autre part la limite de l'obligation de bonne foi de l'associé. Cette obligation n'est pas violée lorsqu'un associé ne passe pas d'un grand appartement dans un plus petit et que les statuts ne renferment aucune disposition expresse limitant le droit des associés de louer un appartement à l'existence d'un besoin avéré et les obligeant, en cas de diminution de ce besoin, à passer dans un appartement suffisant pour la nouvelle situation.

Regesto Art. 846 cpv. 2 e 866 CO. Gli statuti costituiscono da una parte il fondamento e dall'altra il limite dell'obbligo della buona fede del socio. Questo precetto non è violato se un socio non si trasferisce da un appartamento più grande in uno più piccolo, quando gli statuti non contengono nessuna disposizione espressa che limiti all'esistenza di un bisogno provato la facoltà dei soci di locare un appartamento, e che obblighi i soci stessi, nell'ipotesi della diminuzione del bisogno, a trasferirsi in un appartamento sufficiente in rapporto alla nuova situazione.

Erwägungen

E. 3

Die Beklagte macht geltend, das Urteil der Vorinstanz verletze Art. 846 und 866 OR . Durch ihre Weigerung, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, verunmögliche die Klägerin ihr, ausgewiesene Bedürfnisse anderer Genossenschafter zu befriedigen, hindere sie also an der Erfüllung ihres statutarischen Zweckes. Bei der heutigen Wohnungsmarktlage sei ihr Interesse an der Zuteilung einer grösseren Wohnung an einen Genossenschafter mit erhöhtem Bedarf erheblicher als jenes der Klägerin, trotz Unterbesetzung in der gleichen Wohnung zu bleiben, so dass die Klägerin ihren Interessen eigene voranstelle, wenn sie nicht zu einem Wohnungswechsel Hand biete. Bei einer auf der Grundlage gegenseitiger Selbsthilfe errichteten Wohnungsbaugenossenschaft bestehe eine moralische, soziale oder rechtspolitische Pflicht, eine zu gross gewordene Wohnung an einen andern Genossenschafter abzugeben, der auf eine grössere Wohnung angewiesen sei. Diese Verpflichtung ergebe sich ohne weiteres schon aus dem Wesen der Genossenschaft im allgemeinen, zumal dann, wenn sie auf einer während rund 25 Jahren geübten Usanz beruhe

und die angebotene kleinere Wohnung der bisherigen gleichwertig sei. Diese Pflicht habe die Klägerin missachtet. Deren Ausschluss sei daher sowohl wegen mangelnder Interessenwahrung wie auch aus wichtigen Gründen gerechtfertigt. a) Gemäss § 10 Abs. 1 der Statuten der Beklagten ist der Ausschluss eines Mitgliedes zulässig, "wenn die gesetzlichen oder statutarischen Pflichten als Genossenschafter verletzt Werden, namentlich, wenn ein Genossenschafter den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt". Eine Verletzung gesetzlicher Pflichten könnte einzig darin erblickt werden, dass die Klägerin der ihr durch Art. 866 OR auferlegten Treuepflicht nicht nachgelebt, d.h. die Interessen der Beklagten nicht in guten Treuen gewahrt hätte. Die Treuepflicht beurteilt sich in erster Linie nach dem von der Genossenschaft angestrebten Zweck und den dafür in den Statuten vorgesehenen Mitteln (BGE 72 II 117 ; M. GUTZWILLER, Zürcher Kommentar, N. 9 zu Art. 866 OR). Der weitere Statuteninhalt ist für die Bestimmung der Treuepflicht beachtlich, wenn sich aus diesem über die eigentliche Zweckbestimmung und die dafür vorgesehenen Mittel hinaus besondere Pflichten BGE 101 II 125 S. 128 der Genossenschafter ergeben (BGE 35 II 598). Die Statuten sind somit einerseits Grundlage und andererseits Schranke der Treuepflicht des Genossenschafers. Aus ihnen müssen alle den Genossenschaftern aus der Mitgliedschaft erwachsenden Verpflichtungen, zu denen nicht nur jene auf Geldleistung gehören, ersichtlich sein (BGE 46 II 319). Eine Beschränkung der Individualrechtssphäre der Genossenschafter kann nur insoweit angenommen werden, als die Rechtssphäre der Genossenschaft nach den Statuten erkennbar reicht (BGE 35 II 597). b) Die Beklagte bezweckt gemäss § 2 Abs. 1 der Statuten, "ihren Mitgliedern zeitgemässe Wohnungen zu möglichst niedrigen Mietzinsen zu verschaffen, sei es durch Erstellung, sei es durch Erwerb von Wohnhäusern". Nach welchen Grundsätzen die Wohnungen den Genossenschaftern zuzuweisen und wie eine allfällige Nutzungsordnung zu verwirklichen sei, wird weder im Rahmen dieser Zweckbestimmung noch sonst in den Statuten geregelt. § 8 derselben hält einzig fest, die Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft erfolge nur an Personen, welche die Mitgliedschaft erwerben oder bereits besitzen; der Vorstand könne hievon jedoch Ausnahmen zulassen, wenn es im Interesse der Wohnungsvermietung geboten erscheine. Eine ausdrückliche Vorschrift, die das Recht der Genossenschafter zur Wohnungsmiete auf das ausgewiesene Bedürfnis beschränkt und diesen zur Pflicht macht, bei dessen Verminderung in eine den neuen Bedürfnissen genügende Wohnung zu wechseln, fehlt. Die Statuten weisen in dieser Beziehung keine Lücke auf, was die Beklagte selber indirekt dadurch anerkennt, dass sie vor den kantonalen Instanzen das Bestehen eines diese Lücke füllenden Gewohnheitsrechtes nicht behauptete. Ihr Hinweis in der Berufung auf eine während rund 25 Jahren geübte Usanz, nach welcher ein Genossenschafter bei Unterbesetzung von einer grösseren in eine kleinere Wohnung zu ziehen verpflichtet sei, ist als neue Tatsachenbehauptung gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. c OG nicht beachtlich. Eine derart spezifische Pflicht wie diejenige zur Freigabe einer den effektiven Raumbedarf übersteigenden Wohnung ergibt sich entgegen der Auffassung der Beklagten nicht ohne weiteres aus dem Wesen der Genossenschaft, die in Art. 828 Abs. 1 OR lediglich als organisierte Verbindung von Personen oder Handelsgesellschaften zur Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher BGE 101 II 125 S. 129 Interessen in gemeinsamer Selbsthilfe gekennzeichnet wird. Sie könnte nur insoweit bestehen, als die Statuten der Beklagten Art. 832 OR folgend im Rahmen der Zweckumschreibung oder der Verpflichtung der Genossenschafter zu Geld- und anderen Leistungen entsprechende Bestimmungen aufwies. Zu dem von der Beklagten gemäss ihren Statuten gewählten

Zweck gehört keineswegs selbstverständlich auch die möglichst gute Ausnützung des vorhandenen Wohnraumes, weil nicht einzusehen ist, inwiefern jener nur auf diesem Wege erreicht werden könnte. Die sachliche Rechtfertigung des Anliegens der Beklagten sowie die Wünschbarkeit seiner Durchsetzung machen dieses noch nicht zum statutarischen Zweck. Öffentlichrechtliche Bestimmungen, die das Recht der Genossenschafter auf Wohnraum beschränken, finden auf die Beklagte nicht Anwendung. Wenn diese daher ihren Mitgliedern wegen der veränderten Verhältnisse heute im Unterschied zu früher zeitgemässe Wohnungen zu möglichst niedrigen Mietzinsen nur noch im Umfange eines ausgewiesenen Bedürfnisses zur Verfügung stellen möchte, müsste sie ihre Statuten entsprechend neu fassen. Ergibt sich also aus den Statuten der Beklagten keine Pflicht ihrer Mitglieder, im Falle der Unterbesetzung eine grössere zugunsten einer kleineren Wohnung freizugeben, so hat die Klägerin durch ihre Weigerung, den Aufforderungen der Beklagten zum Wohnungswechsel nachzukommen, weder die gesetzliche Treuepflicht noch eine statutarische Pflicht verletzt. Sie hat aber auch keine wichtigen Gründe für den Ausschluss gesetzt. Als solche könnten lediglich Umstände in Betracht fallen, unter denen die Fortführung der Mitgliedschaft für die Genossenschaft vernünftigerweise nicht mehr als zumutbar erscheint (P. FORSTMOSER, Berner Kommentar, N. 16 zu Art. 846 OR ; M. GERWIG, Schweizerisches Genossenschaftsrecht, S. 258 f.). Auch das übrige Verhalten, namentlich dasjenige während des vorliegenden Rechtsstreites, kann der Klägerin nicht zum Vorwurf gereichen, nachdem ihr Rechtsstandpunkt von allen Instanzen geschützt worden war. c) Nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz wäre die Klägerin zum Umzug bereit, sofern die ihr zugewiesene neue Wohnung bezüglich Immissionen und Wohnkomfort im Vergleich zur bisherigen keine Verschlechterung mit sich brächte. Die Beklagte ficht diese Feststellung und auch BGE 101 II 125 S. 130 jene, die Verständigungsbemühungen zwischen den Parteien seien durch sie abgebrochen worden, zu Unrecht als offensichtlich auf Versehen beruhend an. Nach ihren eigenen Anbringen hat die Vorinstanz weder eine bestimmte Aktenstelle übersehen noch die von ihr angeführten Aktenstücke unrichtig, d.h. nicht nach ihrer wahren Gestalt und insbesondere nicht mit ihrem wirklichen Wortlaut wahrgenommen, wie es für eine von Amtes wegen zu berichtigende, offensichtlich auf Versehen beruhende Feststellung Voraussetzung wäre (BGE 96 I 196 mit Verweisungen). Die Beklagte behauptet vielmehr einzig, die von ihr beanstandeten Feststellungen ergäben sich nicht aus diesen Aktenstücken. Ihre Rüge erschöpft sich in einer unzulässigen Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung. Ist die Klägerin aber nach der für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung des Obergerichtes zum Umzug bereit, sofern die ihr angebotene Ersatzwohnung hinsichtlich Immissionen und Wohnkomfort der bisherigen entspricht, so wäre selbst bei nachgewiesener statutarischer Verpflichtung zum Wohnungswechsel eine Verletzung der Treuepflicht durch die Klägerin zu verneinen gewesen; denn der von ihr als Voraussetzung für den Umzug angebrachte Vorbehalt erscheint bei Abwägung der beidseitigen Interessen als gerechtfertigt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.