# Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 2

PDF erstellt am: **01.05.2024**

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr



# Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft

Viele – vor allem grössere – Baugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern die Möglichkeit, ihr Geld bei der Genossenschaft zu einem etwas höheren Zinssatz als Spareinlagen bei Banken anzulegen. Die Genossenschaft profitiert dabei davon, dass solche Darlehen für sie billiger sind als eine Kapitalbeschaffung auf dem freien Markt. Zusätzlich betrachten die Banken und Subventionsgeber solche Einlagen als Eigen- und nicht als Fremdkapital.
Eine aktuelle Umfrage bei den Genossenschaften hat ergeben, dass sich die Konditionen, zu denen die Gelder angelegt werden können, und die Bestimmungen der Reglemente stark unterscheiden. Dies hat uns dazu bewogen, die Rechtsgrundlagen der Darlehenskassen genauer zu prüfen, ein Merkblatt herauszugeben und ein Musterreglement zu entwerfen.[1]

### Wer darf bei der Darlehenskasse Geld anlegen?

Mit der Führung einer Darlehenskasse betreibt die Baugenossenschaft eigentlich eine kleine Bank. Weil aber nicht jedermann Einlagen tätigen kann, untersteht diese nicht dem Bankengesetz und bedarf somit auch keiner Bankbewilligung. Die Bankenverordnung lässt aber nur einen engen Kreis von Personen als Anleger zu, nämlich die Mitglieder der Genossenschaft sowie die jetzigen und die pensionierten Arbeitnehmer/innen. Die Praxis vieler Genossenschaften, beispielsweise alle Angehörigen oder die im gleichen Haus lebenden Angehörigen oder alle Familienangehörigen oder auch Familienangehörige von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen als Anleger zu akzeptieren, ist somit nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist es, dass Personen Mitglied der Genossenschaft werden, nur um ihr Geld vorteilhaft anzulegen – ohne die Absicht, sich um eine Wohnung zu bewerben. Darauf hat denn auch die eidgenössische Bankenkommission in ihrer Stellungnahme zum Musterreglement ausdrücklich hingewiesen.

### Organisation und Reglement

Die Darlehenskasse darf auch keine separate juristische Person sein, also insbesondere nicht als separate Genossenschaft oder als Verein organisiert sein; dann wäre nämlich ebenfalls eine Bankbewilligung erforderlich. Das Vermögen der Darlehenskasse ist Teil des Vermögens der Genossenschaft, wird jedoch separat verwaltet. Wir sind der Auffassung, dass das Führen einer Darlehenskasse einer statutarischen Grundlage bedarf, jedoch nur, was den Grundsatz anbelangt, nicht aber die Einzelheiten. Diese sind in einem Reglement zu regeln.
Das Musterreglement versucht, sich bei den Bestimmungen möglichst an die bankenübliche Terminologie zu halten. Dies aus zwei Gründen: Zum einen kann bei Problemen die Praxis zu den Bankreglementen beigezogen werden; zum anderen halten solche Formulierungen das Risiko für die Baugenossenschaft möglichst klein.
Für den Inhalt von Statutenbestimmungen und Reglement verweisen wir auf das Merkblatt.

[1] Merkblatt «Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft», Merkblattreihe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, Nr. 8, Zürich 1998, Fr. 10.–.

## Mieterkautionen

### Wann soll die Baugenossenschaft eine Mieterkaution verlangen?

Mieterkautionen (Sicherheitsleistungen des Mieters für Forderungen des Vermieters bei Beendigung des Mietvertrages; Art. 257e OR) sind bei Baugenossenschaften selten. In der Regel ist der Mieter als Mitglied der Genossenschaft ja verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu übernehmen, und dieses Genossenschaftskapital übernimmt die Funktion der Mieterkaution. Denn die Genossenschaft ist berechtigt, es bei Beendigung der Mitgliedschaft mit Forderungen aus dem Mietvertrag, insbesondere mit nicht bezahlten Mietzinsen und mit Schadenersatzforderungen, zu verrechnen.
Es ist den Genossenschaften jedoch in zwei Fällen zu empfehlen, eine Mieterkaution zu verlangen, nämlich wenn die Bezahlung des Anteilscheinkapitals aus Mitteln der 2. Säule erfolgt (vgl. dazu das Merkblatt Nr. 31 des SVW über die Bezahlung von Anteilscheinen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge) und wenn der Mieter oder die Mieterin nicht Mitglied der Genossenschaft ist.

### Was muss beachtet werden?

Die Mieterkaution muss von der Genossenschaft bei einer Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen des Mieters lautet, angelegt werden. Für die Eröffnung solcher Mieterkautions-Konten verwenden die Banken Formulare, und es ist den Genossenschaften zu empfehlen, diese ebenfalls zu benützen.
Die Benützung der Mieterkaution und die Auflösung eines Mieterkautions-Kontos sind nicht so einfach wie die Verrechnung mit Genossenschaftsanteilen. Das Gesetz bestimmt nämlich (Art. 257e Abs. 3 OR), dass die Bank die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben darf. Kann sich der Vermieter mit dem ausziehenden Mieter nicht über die Höhe von Schadenersatzansprüchen einigen, muss er diese bei der Schlichtungsbehörde und anschliessend beim Gericht geltend machen. Der Mieter allein kann die Rückerstattung nur verlangen, wenn der Vermieter ein Jahr nach dem Auszug seine Gegenansprüche nicht gerichtlich geltend gemacht hat. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass die Banken für den einvernehmlichen Auftrag zur Rückzahlung einer Mieterkaution spezielle Formulare verwenden, deren Gebrauch auch den Genossenschaften empfohlen wird.