Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7-8

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
oder über Internet: www.svw.ch

Recht

Wie wird man Mitglied einer Baugenossenschaft?

Im vergangenen Vierteljahr führten die meisten Baugenossenschaften ihre ordentliche Generalversammlung durch. Jahresrechnungen wurden abgeschlossen, Vorlagen ausgearbeitet, Traktandenlisten erstellt. Und hin und wieder wandte sich ein Vorstand auch mit einer Frage zur Generalversammlung an den Rechtsdienst. Eine dieser Fragen möchte ich hier herausgreifen. Bei einer Genossenschaft stand ein brisantes Thema auf der Traktandenliste, über das sich oft selbst Ehepaare nicht einig waren, und der Aktuar wandte sich an mich, um abzuklären, wer in der Generalversammlung stimmberechtigt sei. Die Antwort schien mir banal: «Ihre Mitglieder, selbstverständlich.» Da zeigte sich, dass die Genossenschaft gar nicht so genau wusste, welches ihre Mitglieder sind. Man habe jeweils eine Stimmkarte pro Wohnung versandt, und es sei der Genossenschaft gleich gewesen, ob der Mann oder die Frau die Stimme abgegeben habe. Es gebe auch Paare, bei denen ein Teil der Anteilscheine auf den Mann und der andere Teil auf die Frau laute, je nachdem, wer die Einzahlung getätigt habe. Im folgenden wollen wir der Frage nachgehen, wie man Mitglied einer Genossenschaft wird.

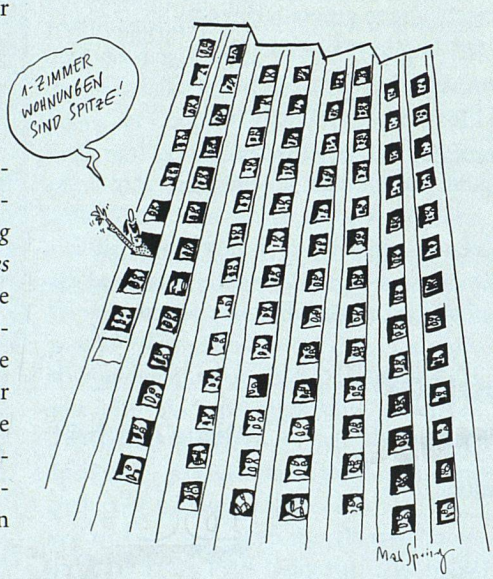
Beitrittserklärung und Aufnahmebeschluss

Nach den gesetzlichen Bestimmungen bedarf es für den Beitritt zu einer Genossenschaft *einer schriftlichen Beitrittserklärung* (Art. 840 Abs. 1 OR) und eines *Beschlusses des Vorstandes* (Art. 840 Abs. 3 OR). Die Statuten können jedoch weitere Bedingungen aufstellen, aber auch vorsehen, dass die Beitrittserklärung allein genügt. Mit der Beitrittserklärung übernimmt das neue Mitglied auch die sich aus der Mitgliedschaft ergebenden Verpflichtungen, so insbesondere die Pflicht zur Zeichnung von Anteilscheinkapital. Will eine Genossenschaft feststellen, wer bei ihr Mitglied ist, muss sie also von den Bestimmungen ihrer Statuten ausgehen.

Art. 7 der Musterstatuten des SVW bestimmt, Mitglied der Genossenschaft könne jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem bestimmten Nennwert erwirbt. Die Aufnahme erfolge aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Die Mitgliedschaft beginne mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Zusammengefasst heisst diese Bestimmung: Für eine gültige Mitgliedschaft braucht es 1. eine unterzeichnete Beitrittserklärung, 2. einen Vorstandsbeschluss, 3. die vollständige Bezahlung von mindestens einem Genossenschaftsanteil.

Ehepaare und andere Wohngemeinschaften

Weiter heisst es in Art. 13 Abs. 3 der Musterstatuten, dass, wenn ein Ehepaar oder eine andere Wohngemeinschaft eine Wohnung miete, die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide (Ehe-)Partner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen seien. Aufgrund dieser Bestimmung gibt es somit pro Wohnung mehr als ein Mitglied, doch muss auch hier jedes Mitglied selber eine Beitrittserklärung unterzeichnet haben, es muss vom Vorstand aufgenommen worden sein und sein Anteilscheinkapital einbezahlt haben.



Bei dieser Belegung wäre alles klar

ILLUSTRATION: MAX SPRING

Was tun bei Unklarheiten?

Nach der Literatur zum Genossenschaftsrecht ist eine schriftliche Beitrittserklärung zum Erwerb der Mitgliedschaft zwingend erforderlich. Wenn also beide Ehegatten zusammen die Anteile zeichnen, jedoch nur der Mann schriftlich beigetreten ist, so ist allein er Mitglied. Dies insbesondere dann, wenn nach den Statuten nur ein Ehegatte Mitglied der Genossenschaft ist. Haben beide Ehegatten die Beitrittserklärung unterzeichnet, lauten aber die Anteilscheine nur auf einen Ehegatten, kommt es darauf an, ob die Statuten Doppelmitgliedschaft vorsehen. Ist dies der Fall, sind beide Mitglieder, denn das Gesamtkapital, das auf die Wohnung entfällt, wurde von beiden zusammen einbezahlt. Fehlt ein ausdrücklicher Aufnahmebeschluss des Vorstandes, geht man davon aus, das Mitglied sei stillschweigend aufgenommen worden, weil es die Genossenschaft als Mitglied behandelt, insbesondere auch an die Generalversammlung eingeladen hat.

Solche Zweifelsfälle lassen sich jedoch vermeiden, wenn die Genossenschaften eine Beitrittserklärung unterzeichnen lassen, einen Aufnahmebeschluss fassen und – obwohl das Gesetz dies nicht zwingend verlangt – eine Mitgliederliste führen und diese à jour halten.