Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **30.04.2024**

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

Kapitalerhöhung in der Genossenschaft

Vermehrt sehen sich Baugenossenschaften in der Situation, dass die Banken mehr Eigenkapital als bisher verlangen, sei es im Zusammenhang mit der Finanzierung einer neuen Siedlung, sei es bei der Erneuerung von Hypotheken. Eigenkapital wird in der Genossenschaft vor allem durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen durch die Mitglieder aufgebracht. Die Frage stellt sich, wer zuständig ist, darüber zu beschliessen, dass die Mitglieder weitere Anteile übernehmen müssen, die Generalversammlung oder der Vorstand.

Was sagt die Lehre?

In der älteren Lehre zum Genossenschaftsrecht wird die Meinung vertreten, dass die Mitglieder nur mit einer Statutenänderung verpflichtet werden können, zusätzliches Anteilkapital zu übernehmen. Erforderlich ist somit ein Generalversammlungsbeschluss, und zwei Drittel der abgegebenen Stimmen müssen einer solchen Statutenänderung zustimmen.

Neuere Autoren sind der Auffassung, dass es genüge, wenn in den Statuten über Beiträge der Mitglieder an die Genossenschaft nur die Grundsätze stehen, vorliegend also die Pflicht, Anteilscheine zu übernehmen. Was die genaue Ausgestaltung und die Höhe solcher Beiträge anbelangt, soll genügen, wenn die Beiträge bestimmbar sind und nicht nur, wenn sie aufgrund der Formulierung in den Statuten vollständig bestimmt werden könnten.

Eine Delegation der Befugnis zur Festsetzung der Höhe des Anteilscheinkapitals an die Verwaltung erwähnt einzig Moser*. Danach ist diese nur zulässig, wenn der Rahmen in den Statuten genau abgesteckt wird. Was dies konkret bedeutet, wird nicht weiter umgrenzt. Sicher ist, dass die Statuten Angaben über den Nennwert der Anteilscheine enthalten müssen; dies ist denn auch von den Handelsregisterämtern ausgeübte ständige Praxis. Weiter soll in den Statuten die Höchstzahl an Genossenschaftsanteilen, die ein Mitglied übernehmen muss, sowie, wenn nicht alle Mitglieder gleich viel Kapital zeichnen müssen, der Abstufungsmassstab enthalten sein. Als letztes Kriterium, welches in die Formulierung der Musterstatuten des SVW eingegangen ist, genügt nach Moser** eine Vorschrift, die jeden Mieter einer Genossenschaftswohnung über den Pflichtanteil hinaus zur Übernahme des für die Finanzierung der Bauten erforderlichen Betrages an Genossenschaftsanteilen verpflichtet. Moser spricht sich jedoch nicht darüber aus, wie dieser Betrag zu berechnen sei und wer die Höhe dieses Betrages konkret bestimmt.

Erforderliche Statutenbestimmung

Fasst man diese Lehre zusammen, ergibt sich, dass die Kompetenz zur Festlegung und Erhöhung der vom einzelnen Mitglied zu übernehmenden Genossenschaftsanteile nur dann dem Vorstand übertragen werden darf, wenn in den Statuten die nachfolgenden Punkte festgehalten sind:

- Nominalbetrag der Genossenschaftsanteile
- Pflicht für Mitglieder, die Mieter sind, weitere Genossenschaftsanteile über den Pflichtanteil hinaus zu übernehmen
- Pflicht zur Übernahme von mehreren solcher zusätzlicher Genossenschaftsanteile
- Abstufung nach Anlagewert oder Zimmerzahl der Wohnung
- Höchstbetrag in absoluten Zahlen oder als Prozentsatz vom Anlagewert

Eine Formulierung, die diesen Kriterien genügt, wäre beispielsweise die folgende:

«Für Mitglieder, die Mieter der Genossenschaft sind, besteht die Verpflichtung zur Übernahme von weiteren Genossenschaftsanteilen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei sich der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung richtet, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt sechs Prozent der Anlagekosten der Wohnung.»***

Denkbar ist auch, dass die Statuten genau festlegen, wie viele Anteile in welcher Höhe ein Mitglied übernehmen muss, das eine Wohnung gemietet hat. Gleichzeitig halten die Statuten aber auch fest, dass die Genossenschaftsanteile beim Beitritt lediglich beispielsweise zu 50% liberiert, das heisst einbezahlt werden müssen. Die Kompetenz, den Restbetrag einzufordern, liegt in diesem Fall beim Vorstand. Dieser hat nun die Möglichkeit, bei Eigenkapitalbedarf eine weitere Liberierung (= Einbezahlung) zu verlangen und so neues Eigenkapital in die Genossenschaft fliessen zu lassen. Wesentlich ist, dass er dabei alle Mitglieder gleich behandelt.

Enthalten die Statuten keine Bestimmungen, die den genannten Anforderungen standhalten, und wurden alle Anteile voll einbezahlt, können die Mitglieder nur durch eine Statutenänderung verpflichtet werden, weitere Anteile zu übernehmen.

Markt als Schranke

Will der Vorstand von solchen Möglichkeiten, Eigenkapital zu beschaffen, Gebrauch machen, hat er nicht nur die rechtlichen Schranken zu beachten, sondern auch den Wohnungsmarkt. Es zeigt sich nämlich, dass in der heutigen Zeit insbesondere bei Neubauten ein Balanceakt zwischen genügendem Eigenkapital und der Höhe des verlangten Anteilkapitals gefordert ist. Wird das Anteilkapital zu hoch angesetzt, können keine Mieter mehr gefunden werden, weil sie auf dem freien Markt praktisch den gleichen Mietzins bezahlen, ohne Genossenschaftsanteile zeichnen zu müssen.

* Wohnbaugenossenschaften, Zürich 1978, S. 122.
** A.a.O., S. 123.
*** Der Wortlaut der Musterstatuten (Art. 13 Abs. 2 und 4) wird in einer Neuauflage dieser Formulierung angepasst werden.

Recht

Nochmals zur Scheidung

Im wohnen 6/98, S. 26 bis 27, habe ich verschiedene Fragen im Zusammenhang mit der Ehescheidung von Mitgliedern behandelt. Verschiedene Anfragen von Lesern und Leserinnen veranlassen mich zur folgenden Präzisierung.

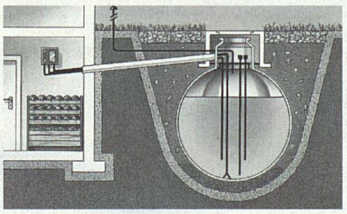
Während des Scheidungsverfahrens – im Rahmen sog. vorsorglicher Massnahmen – ist die Genossenschaft verpflichtet, den Anweisungen des Richters Folge zu leisten und die Wohnung demjenigen Partner zur alleinigen Benützung zu überlassen, dem sie der Richter zugeteilt hat.
Die Ehegatten können sich bei einer *Konventionalscheidung* in der Scheidungskonvention darüber einigen, wer in der Wohnung bleiben darf und wer ausziehen muss. Die Genossenschaft tut gut daran, sich an diese Vereinbarung zu halten, doch besteht für sie keine entsprechende Rechtspflicht. Insbesondere wird sich die Genossenschaft dann nicht an die Konvention halten können, wenn der Ehegatte, der die Wohnung übernehmen soll, die Voraussetzungen zum Erwerb der Mitgliedschaft der Baugenossenschaft nicht erfüllt, beispielsweise nicht Bundesangestellter ist, sofern die Statuten dies vorsehen und keine Ausnahmen zulassen.
In einem *strittigen Scheidungsprozess* kann der Richter nach dem heutigen Recht die Wohnung nicht dem einen oder anderen Partner zuweisen; das neue Scheidungsrecht wird diese Lücke schliessen und die Übertragung der Wohnung auf einen Ehepartner ermöglichen, wenn dieser wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen auf die Wohnung angewiesen ist. Dennoch finden sich im einen oder anderen Scheidungsurteil schon heute solche Formulierungen, und auch hier tut die Genossenschaft gut daran, sich an solche Zuweisungen zu halten. Spricht sich das Urteil nicht über die Wohnungszuteilung aus, kommt die Genossenschaft nicht umhin, so schwierig dies sein mag, mit den beiden Ex-Eheleuten eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Statutenbestimmung über die Wohnungszuteilung bei Scheidung kommt nämlich nicht zum Tragen, weil keine richterliche Wohnungszuteilung vorliegt. Im Gegensatz zum gewöhnlichen Mietverhältnis ist beim genossenschaftlichen Mietverhältnis die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise wird sich die Genossenschaft darauf abstützen können, es liege ein besonderer Kündigungsgrund vor, beispielsweise, wenn einem oder beiden Ehegatten mangelnde Rücksichtnahme nach Art. 257f. OR vorgeworfen werden kann oder Zahlungsverzug vorliegt.

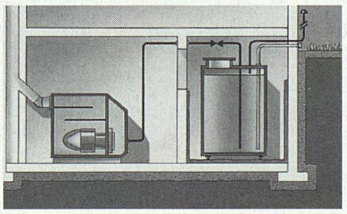
Miet- und genossenschaftsrechtliche Entscheide

Ich bin den Vorständen der Genossenschaften dankbar, wenn sie mich über Gerichtsentscheide informieren, die in Verfahren ergehen, an denen Baugenossenschaften beteiligt sind. Es ist mir nur dann möglich, die Baugenossenschaften effizient in Rechtsfragen zu informieren, wenn ich über die neuesten Gerichtsentscheide informiert bin, insbesondere über solche, in denen sich mietrechtliche, genossenschaftsrechtliche und allenfalls auch subventionsrechtliche Fragestellungen überlappen.

Salome Zimmermann,
Rechtsberaterin SVW

EIN BERUHIGENDES GEFÜHL, AUF DER EIGENEN ÖLQUELLE ZU SITZEN.


Erdverlegter Tank


Tank im Haus

Den eigenen Tank im Haus oder im Boden zu haben, bringt viele Vorteile. Zum einen garantiert er individuelle Versorgungssicherheit, zum andern erlaubt er, dann Heizöl einzukaufen, wenn der Marktpreis am vorteilhaftesten ist. Auf Ihr Weinlager oder Ihren Bastelraum brauchen Sie auch bei der Ölheizung nicht zu verzichten. Denn wer den Tank nicht im Haus haben will, versenkt ihn einfach im Garten, unter der Garageneinfahrt oder unter dem Vorplatz. In Kugelform findet er selbst auf kleinstem Raum Platz.

Wünschen Sie noch weitere Informationen?
Info-Hotline 0800 84 80 84 für ausführliche Gratisdokumentation. Internet: http://www.erdoel.ch

HEIZEN MIT ÖL
ENTSCHIEDEN RICHTIG.