**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 31 (1956)

**Heft:** 10

**Artikel:** Kann der Besitz von Anteilscheinen von einer Wohnpflicht abhängig gemacht werden?

**Autor:** Kugler, Peter F.

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-102855

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 17.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

# *Kann der Besitz von Anteilscheinen von einer Wohnpflicht abhängig gemacht werden?*

*Dr. Peter F. Kugler, Basel*

Eine Wohngenossenschaft, die vor 1930 gegründet wurde, verzinst ihr Anteilscheinkapital zu einem den heute üblichen weit übersteigenden Satz. Einige Anteilscheine befinden sich teilweise seit der Gründung in Händen von Genossenschaftern, die nicht oder nicht mehr in der Genossenschaft wohnen.

Es ergaben sich nun folgende Fragen:

1. Ist die Genossenschaft berechtigt, beim Auszug eines Genossenschafters Rückgabe der Anteilscheine gegen Zahlung des Nominalwertes zu verlangen?

2. Ist eine Statutenrevision, die eine solche Rückgabe und Rückzahlung zwingend vorschreibt, möglich?

Es sei hier geprüft, wie diese Fragen auf Grund des Gesetzes und der Normalstatuten der Wohngenossenschaft zu beantworten sind, und dann noch eine wirtschaftliche Betrachtung angeschlossen.

1. Vorausgeschickt muß werden, daß sich die wenigsten Genossenschafter über Wesen und Bedeutung der Anteilscheine im klaren sind. Ein Anteilschein ist nicht, wie eine Aktie, ein Wertpapier, sondern nur ein Ausweis über die finanzielle Beteiligung und Mitgliedschaft des Genossenschafters. Er hat deshalb auch gemäß Gesetz auf den Namen zu lauten, und seine Übertragung, soweit die Statuten eine solche überhaupt zulassen, bedeutet nicht gleichzeitig eine Übertragung der Mitgliedschaft. Der Erwerber hat zwar Anspruch auf den Zins, aber kein Mitgliedschaftsrecht wie Stimmrecht, Wohnrecht usw.

2. Das Recht auf Anteilscheine wird im vorliegenden Falle von den Fragestellern mit der Ausübung des Wohnrechts verknüpft. Die Beschränkung des Anrechts auf Anteilscheine auf Genossenschafter, die ihr Wohnrecht ausüben, führt faktisch zu einer Wohnpflicht. Im Gesetz und in den Statuten ist wohl ein Wohnrecht, nie aber eine Wohnpflicht vorgesehen.

Die Statuten unterscheiden von vorneherein zwischen Genossenschaftern und Mietern, wobei allerdings die Stellung der Genossenschafter/Mieter privilegiert ist, indem das Mietverhältnis nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (Verletzung der mietvertraglichen und genossenschaftlichen Pflichten) aufgelöst werden kann.

Zwar erlischt beim Auflösen der Mitgliedschaft (Austritt, Ausschluß) auch der Mietvertrag, umgekehrt aber geht die Mitgliedschaft nicht auch automatisch mit der Aufhebung des Mietvertrages unter.

Die Statuten sehen auch ausdrücklich Mitgliedschaft von Genossenschaftern vor, die ihr Wohnrecht nicht ausüben. Diese müssen mindestens einen Anteilschein zeichnen. Mitglieder können auch Personenverbände, Stiftungen, Aktiengesellschaften und andere Genossenschaften sein, die gar nicht in der Lage sind, ein Wohnrecht selbst auszuüben.

Aus den Statuten läßt sich somit eine Wohnpflicht und damit auch eine Pflicht zur Rückgabe der Anteilscheine nicht ableiten.

3. Muß also die erste Frage verneint werden, so ist die Beantwortung der zweiten Frage, nämlich, ob eine solche Statutenbestimmung überhaupt gültig oder ob, um bei der zitierten Frage der Genossenschafter zu bleiben, eine Statutenrevision möglich wäre, zu prüfen.

Im Gesetz wird das Wesen der Genossenschaft wie folgt umschrieben:

«Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.

Genossenschaften mit einem zum voraus festgesetzten Grundkapital sind unzulässig.»

Würde nun ein Zusammenhang zwischen Wohnpflicht und Mitgliedschaftsrecht (Anteilscheinbesitz) in den Statuten festgelegt, so läge zweifellos eine Gesetzesverletzung vor, da dadurch der Grundsatz der nicht geschlossenen Zahl der Mitglieder durchbrochen würde. Könnten nur diejenigen Genossenschafter sein, die ihr Wohnrecht ausüben, entspräche die Zahl der Mitglieder der Anzahl der Wohnungen, und wir hätten eine Verbindung einer geschlossenen Zahl von Personen.

In den Statuten wird meist auch festgelegt, wieviel Anteilscheine ein Genossenschafter pro Wohnraum übernehmen muß. Demgemäß wäre auch noch eine Kollision mit dem zweiten Grundsatz, nämlich, daß es unzulässig ist, das Grundkapital zum voraus festzusetzen, in Betracht zu ziehen, wäre doch das Grundkapital in dem Sinne im voraus festgesetzt, daß die Zahl der Anteilscheine der Anzahl der Wohnungen respektive Mitglieder entspräche.

Eine Statutenrevision im vorgeschlagenen Sinne müßte gegen zwingendes Recht verstoßen und ist deshalb unmöglich.

4. Wirtschaftlich gesehen, kann die Genossenschaft heute die Anteilscheine hoch verzinsen, weil die alten Genossenschafter die Anteilscheine in guten Franken zahlten und heute dafür bei deren Rückgabe und Verzinsung entwertete Franken zurückerhalten, während die mit diesem Geld geschaffenen Bauten im Werte enorm stiegen und der Genossenschaft also der Gegenwert erhalten blieb.

Davon profitieren am meisten die jüngeren Genossenschafter, die ihre Anteilscheine mit entwerteten Franken erstehen und erst noch zu einer billigen Wohnung kommen. Sie mögen es deshalb den alten Genossenschaftern gönnen, daß sich deren Sparbatzen anständig verzinsen und ihnen auf diese Art ihr Wagemut und ihr Glauben an das Gedeihen ihrer Genossenschaft belohnt wird. Dies ist in gewissem Maß genossenschaftliche Solidarität.

*Die Zeitschrift «das Wohnen» verbreiten, heißt für die Idee der Genossenschaft werben.*
*Baugenossenschaften, die «das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren,*
*erhalten eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.*