Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 11

Vereinsnachrichten: SVW Rechtsecke

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: 19.10.2025

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

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic.iur. Stefan Blum vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

STRASSE 109, 8057 ZÜRICH Unser juristisches Beratunastelefon ist besetzt: Di 10-16 Uhr Telefon 01 362 42 40 Telefax 01 362 69 71

SVW.

BUCHEGG-

DIE HANDLUNGS-FÄHIGKEIT EINER GE-NOSSENSCHAFT GRÜNDUNG Seit geraumer Zeit ist in der Schweiz ein eigentlicher Gründungsboom gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften festzustellen. Ein Ende ist nicht abzusehen. Allein in den letzten zwei Jahren erhöhte sich der Mitgliederbestand des SVW

Gründen verzögert. Kann beispielsweise eine Gründungsgruppe vor der Gründungsversammlung ein Bankkonto eröffnen? Oder wie steht es mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrages durch eine zwar gegründete, aber noch nicht im HR eingetragene Wohnbaugenossenschaft? Diesen und anderen Fragen soll in einer zweiteiligen Arti-

kelserie auf den Grund gegangen werden*. Dabei werden die Rechtsbeziehungen nach aussen (z. B. zu Banken und

PTT, Land- und Liegenschaftenverkäufern, Baurechtsgebern und externen Beratern) in den Vordergrund gestellt.

DIE VORBEREITUNG Unbestritten ist, dass die vorbereitende Gründergruppe der konstituierenden Gründungsversammlung eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530ff. OR darstellt. Diese hat den Zweck, die Genossenschaftsgründung vorzubereiten und erlischt, sobald der Handelsregistereintrag erfolgt ist. Zur Bildung einer einfachen Gesellschaft bedarf es eines Gesellschaftsvertrages, der allerdings formlos, insbesondere auch stillschweigend zustande kommen kann. In der Regel werden sich die Gründer also gar nicht bewusst sein, dass sie eine einfache Gesellschaft bilden. Im Verhältnis gegen aussen ist zu beachten, dass der einfachen Gesellschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt. Sie ist also keine juristische Person, die über ihre Organe in eigenem Namen handeln kann. In der Regel handelt ein Gesellschafter stellvertretend für alle anderen. Er verpflichtet die übrigen Gesellschafter, soweit er auch wirklich als Vertreter auftritt (vgl. Art. 32ff. OR). Besonders wichtig: Jeder einfache Gesellschafter haftet nach Art. 544 Abs. 3 OR persönlich, unbeschränkt und solidarisch. Dessen sollte man sich bei Verpflichtungen, welche erhebliche Kostenfolgen nach sich ziehen, bewusst sein (z.B. bei Aufträgen an Architekten, Aklärungen bei Anwälten und anderen Bera-

GENOSSENSCHAFT GEGRÜNDET - HR-EINTRAG FEHLT der Gründungsversammlung werden die Statuten genehmigt und von allen Gründungsmitgliedern unterzeichnet. Bis zur Eintragung in das Handelsregister kann die Mitgliedschaft nur durch Unterzeichnung der Statuten begründet werden (Art. 834 Abs. 4 OR). Für diese Phase ist zwischen dem internen Verhältnis der Genossenschafter untereinander und dem externen

Verhältnis der Genossenschaft mit Dritten zu unterscheiden. Im Verkehr mit Dritten - denen die Genossenschaftsgründung nicht unbedingt bekannt ist - gilt bis zum Handelsregistereintrag weiterhin das Recht der einfachen Gesellschaft. Das heisst insbesondere, dass die handelnden Gesellschafter nach wie vor sich selber (persönlich und unbeschränkt) verpflichten und nicht die Genossenschaft. Im internen Verhältnis – also unter den einzelnen Genossenschaftern - gilt jedoch der Gründungsvernach sammlung ausschliesslich Genossenschaftsrecht.

Es ist empfehlenswert, in diesem Zwischenstadium nicht aufschiebbare Verpflichtungen ausdrücklich im Namen der zu bildenden Genossenschaft einzugehen. Diese Verpflichtungen können nach dem Handelsregistereintrag von der Genossenschaft - auch stillschweigend - übernommen werden (Art. 838 Abs. 2 OR). Was bedeuten nun aber diese rechtlichen Rahmenbedingungen für ganz konkrete einzelne Geschäfte?

Stefan Blum wird im «wohnen» 12/94 auf diese Frage eingehen und eine Palette solcher Geschäfte diskutieren.

*DIESEM ARTIKEL LIEGT EIN RECHTS-GUTACHTEN VON FRAU MARYAM SHAMS ZUGRUNDE. DIESES KANN BEI DER FOLGENDEN ADRESSE BEZOGEN WERDEN: REDAKTION WOHNEN, BUCHEGGSTR. 109, 8057 ZÜRICH.

RECHTSECKE

rund 100 auf 825 Genossenschaften. Grund genug, um auf einige spezielle Probleme Genossenschaften von während ihrer Gründung näher einzugehen.

DAS PROBLEM Ent-STEFAN BLUM, schliesst sich eine Gruppe, RECHTSECKE, eine Genossenschaft zu gründen, stellt sich während der Gründungsphase oft die Frage, inwieweit eine noch nicht im Handelsregister (HR) ein-Genossenschaft getragene nach oder sogar schon vor der Gründungsversammlung überhaupt rechtsgültig handeln kann. Die Antwort auf diese Frage wird vor allem dann dringend benötigt, wenn - beispielsweise bei einem Landkauf - unerwartet schnell gehandelt werden müsste, sich aber die Gründung bzw. der Handelsregistereintrag aus irgendwelchen

Sie interessieren sich für Mietrecht

mietrechtspraxis

Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht publiziert viermal jährlich

- Wichtige mietrechtliche Gerichtsurteile
- Aktualisiert zum neuen Recht/ Bundesgericht und Kantone/ ganze Schweiz/alle Entscheidungen in deutscher Sprache/Übersicht
- Aufsätze zum neuen Mietrecht
- Literaturbesprechungen

 Statistische Angaben aus dem **Immobilienbereich**

Lebenskosten/Mietund Baukostenindex/Heizölpreise/Hypozinse/Umrechnungsformeln/ortsübliche Mietzinse usw.

Probenummern/Abonnements:

Verlag Mietrecht Rixheimerstrasse 17, 4055 Basel Telefon 061/381 32 52

Jahresabonnement: Fr. 76.-



Buchhalter ausgefallen? Regeln Sie die Stellvertretung mit ...

Ihrer Visura-Niederlassung ganz in der Nähe.



Visura Treuhand-Gesellschaft

Zürich. @ 01 211 38 33 Luzem, @ 041 40 44 88 Aarau, © 064 25 55 66 Solothum @ 065 246 246