Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 1-2

Rubrik: Recht

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: 17.02.2026

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

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Von der Generalversammlung ans Bundesgericht

Im Frühjahr 2000 beschloss die Generalversammlung einer Bieler Genossenschaft, die Statuten in zwei Punkten zu ändern. Einerseits wurde eine Neuregelung über die Aufnahme der Mitglieder vorgesehen und andererseits wurde festgehalten, dass für den Fall der Auflösung ein Liquidationsüberschuss gemeinnützig weiterverwendet werden sollte. In der Folge gelangte ein Genossenschafter als Kläger an die erste Instanz, danach an das Obergericht des Kantons Bern und schliesslich an das Schweizerische Bundesgericht. In allen Instanzen hat die Genossenschaft obsiegt.

Zu beurteilen hatte das Bundesgericht den folgenden Sachverhalt: Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft stand jeder mündigen Person offen, wobei für den Aufnahmeentscheid der Vorstand zuständig war. Dieser hatte seit Jahren die Praxis, pro Wohnung nur einen Genossenschafter aufzunehmen, und verlangte zugleich jeweils noch ein Pflichtdarlehen von 5000 Franken. An der Generalversammlung vom Frühjahr 2000 beschloss die Genossenschaft über eine Revision ihrer Statuten. Dabei wurde unter dem Titel «Mitgliedschaft» neu festgehalten, dass jede natürliche Person Mitglied werden kann, die mindestens einen Anteilschein von 1000 Franken erwirbt. Zudem setze das Mieten einer Genossenschaftswohnung den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus. Daneben wurde noch eine Neuregelung des Liquidationsüberschusses vorgenommen, indem festgehalten wurde, dass das Vermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile verbleibt, zu genossenschaftlichen Zwecken oder zu gemeinnützigen Bestrebungen zu verwenden sei. Dies im Gegensatz zur früheren Bestimmung, wonach ein verbleibender Liquidationsüberschuss unter den Genossenschaftern nach Köpfen verteilt werden sollte.
Ein Genossenschafter wehrte sich gegen diese Beschlüsse beziehungsweise gegen einen in diesem Zusammenhang an einer nachfolgenden Generalversammlung unter dem Titel «Konsultativabstimmung» ergangenen Beschluss. In letzterem wurde die Frage bejaht, dass der Vorstand maximal zwei MieterInnen pro Wohnung auf deren Antrag hin als Genossenschafter aufnehmen kann.

Zur Regelung des Liquidationsüberschusses. Unbestritten ist, dass gemäss geltendem Gesetz eine Genossenschaft die Möglichkeit

In Kürze

Wie weiter mit dem Mietrecht?
Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe wurde bekannt, dass der Mieterverband das Referendum gegen das in der Wintersession vom Parlament verabschiedete Mietrecht ergriffen hat. Wir werden uns in der März-Ausgabe ausführlicher mit dem Referendum sowie der Initiative «Ja zu fairen Mieten» befassen.

hat zu bestimmen, dass ein Liquidationserlös unter die einzelnen Genossenschafter verteilt werden darf. Dafür ist aber eine ausdrückliche Statutenbestimmung notwendig. Im Prozess ging es um die Frage, ob auch wieder von einer solchen Bestimmung abgewichen und die übliche[1] Bestimmung der gemeinnützigen Zuwendung wieder eingeführt werden könne. Sämtliche Gerichtsinstanzen gingen davon aus, dass kein wohlerworbenes Recht verletzt werde, wenn eine solche Beteiligung am Liquidationsgewinn wieder rückgängig gemacht werde.
Begründet wird dies mit dem Zweck der Genossenschaft, der in der Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen der Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe liegt. Dieses Interesse könne vor allem «in der Hilfe der Genossenschaft liegen und nicht in der Erweiterung des Kapitals zugunsten der Mitglieder»[2]. Gerade dadurch unterscheide sich die Genossenschaft ja schliesslich von anderen Kapitalgesellschaften. In den Gerichtsurteilen wurde nebenbei auch festgehalten, dass selbstverständlich ein wohlerworbenes Recht auf Rückzahlung des Genossenschaftsanteiles besteht, das nicht entzogen werden könne. Dies sei aber klar zu trennen von der Frage der Beteiligung eines Genossenschafters am Liquidationsgewinn.

Zu Mitgliedschaft/Stimmrecht. Der Kläger machte zusammengefasst geltend, dass durch die Möglichkeit der Aufnahme weiterer Genossenschafter das Stimmrecht von alleinstehenden Genossenschaftern quasi ausgehöhlt werde. Durch diese Aufnahme weiterer Genossenschafter verliere ihre Stimme in der Generalversammlung wesentlich an «Stimmkraft». Er rügte damit vor allem eine Verletzung des Gleichbehandlungsprinzips, das im Genossenschaftsrecht explizit festgehalten worden sei[3].
Dem Kläger wurde einerseits entgegengehalten, dass es schon gestützt auf die bisher gültigen Statuten möglich gewesen wäre, mehr als einen Mieter pro Wohnung als Genossenschafter aufzunehmen. Dies entspreche nämlich dem so genannten Prinzip der offenen Tür, wie es in Art. 828 Abs. 1 und Art. 839 Abs. 2 verankert sei. Insbesondere wurde festgehalten, dass die Statuten an sich bestimmen, dass nur Mieter Genossenschafter sein können und dass nur ein Mieter pro vorhandener Wohnung Genossenschafter werden darf[4]. Dies heisse aber nicht gleichzeitig, dass eine Genossenschaft gegen das Gesetz verstösst, indem sie von diesen Beitrittsbeschränkungen keinen Gebrauch macht. Vielmehr entspreche diese Öffnung der Mitgliederzahl eigentlich dem Geist des Genossenschaftsrechts.
Der Kläger musste sich zudem belehren lassen, dass bei einer Genossenschaft jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung oder der Benutzung der genossenschaftlichen Einrichtungen eine Stimme hat. Damit wurde festgehalten, dass das Stimmrecht in der Genossenschaft die absolute Gleichheit aller Genossenschafter statuiert. Dies könne aber selbstverständlich nicht dazu führen, dass mit der Begründung des Stimmrechts weitere Genossenschafter nicht mehr aufgenommen werden. Durch die Aufnahme neuer Genossenschafter würde das Stimmrecht immer quasi reduziert. Diese vom Kläger gerügte Einschränkung des Stimmrechts sei aber im Wesen der Genossenschaft begründet. Das Stimmrecht als solches werde dabei weder eingeschränkt noch entzogen.

Zeitablauf. Die vorliegenden Verfahren wurden überraschend schnell durchgeführt. Der Kläger startete das Verfahren mit einem Aussöhnungsversuch im November 2000. In der Folge gelangte er im Januar 2001 an die erste Instanz, die nach erfolgter Klageantwort und einer Hauptverhandlung mit den weiteren Parteivorträgen am 5. Juli 2001 ein Urteil erliess. Bereits im Dezember 2001 urteilte der Appellationshof des Kantons Bern in derselben Sache, und nur etwas mehr als ein halbes Jahr später fällte das Bundesgericht sein Urteil, das Ende November 2002 schriftlich vorlag[5]. Diese beförderliche Behandlung der Verfahren war jedoch nur möglich, weil der Sachverhalt in allen Instanzen eigentlich unbestritten war und klar auf dem Tisch lag, weshalb die Gerichte «nur» die eigentlichen Rechtsfragen zu klären hatten.
Auch die Kostenfolgen schreckten in diesem Fall den Kläger nicht von seiner Klagen ab: Die von ihm zu übernehmenden Gerichtskosten belaufen sich für alle Verfahren zusammen auf 19 000 Franken. Daneben wurde der Kläger verpflichtet, der beklagten Genossenschaft über alle Instanzen gesehen beinahe 14 000 Franken Prozessentschädigung zu bezahlen, die diese selbstverständlich für die Aufwendungen ihres Anwaltes auch benötigte. Dazu hat der Kläger noch die eigenen Anwaltskosten, die in einem ähnlichen Rahmen liegen dürften, zu berappen. Nicht ausser Acht gelassen werden darf, dass derartige Verfahren die Genossenschaft und den Vorstand auch belasten, ganz unabhängig vom hier erfreulicherweise durch alle Instanzen hindurch gefällten Resultat.

[1] Vgl. Art. 42 der Musterstatuten des SVW
[2] Urteil des Appellationshofes des Kantons Bern vom 14. Dezember 2001, S. 12
[3] Vgl. dazu Art. 854 OR
[4] Vgl. Art. 839 Abs. 2 OR
[5] Urteil 4C.101 vom 8. August 2002