

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 5

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: 04.04.2026

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



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

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

Statuten ändern?

Wir nehmen die Neuauflage der Musterstatuten (vgl. Seite 35) zum Anlass, uns grundsätzlich zu Statutenänderungen zu äussern. Diese müssen umfassend vorbereitet und ausführlich kommuniziert werden. Dann wird die Generalversammlung, an der darüber entschieden wird, zu einem positiven Erlebnis gelebter Demokratie.

WANN SOLLEN DIE STATUTEN REVIDIERT WERDEN? Statuten sind nicht für die Ewigkeit abgefasst. Der Wunsch nach einer Änderung kann verschiedene Gründe haben: Die Grösse der Genossenschaft hat sich geändert. Der Gründungsvorstand wurde durch neue Leute abgelöst und möchte anders arbeiten. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind in die Jahre gekommen, und es müssen Grundsatzentscheide über die bauliche Erneuerung der Genossenschaft getroffen werden. Gesetzesänderungen verlangen nach einer Anpassung der Statuten. Oder aber gesellschaftliche Wertvorstellungen haben sich verändert. Alle 15 bis 20 Jahre empfiehlt es sich, die Statuten grundsätzlich zu überprüfen. Ältere

Statuten mögen unter anderem in den nachfolgenden Punkten nicht mehr à jour sein:

- ▷ Wäre es an der Zeit, dass sich die Mitglieder mit grundsätzlichen Fragen der Ausrichtung der Baugenossenschaft beschäftigen (Ausrichtung der Neubautätigkeit, von Renovationen, behindertengerechtes Bauen, Bauen für die älter werdenden Mitglieder)?
- ▷ Aktives Siedlungsleben: Werden Siedlungsversammlungen und -kommissionen in den Statuten erwähnt? Welche Aufgaben werden ihnen übertragen?
- ▷ Ist die Genossenschaft so gross geworden, dass sich die Einführung der Urabstimmung oder die Übertragung von Kompetenzen

an eine Delegiertenversammlung empfiehlt?

- ▷ Werden die rechtlichen Möglichkeiten zur Eigenfinanzierung (freiwillige Anteile, Mitglieder-Darlehen, Darlehenskasse) ausgeschöpft?
- ▷ Ermöglichen die Statuten die Werterhaltung und Erneuerung von Siedlungen?
- ▷ Ausschluss/Kündigung: Ist die Aufzählung der Ausschlussgründe umfassend? Wie ist die aufschiebende Wirkung der Berufung an die Generalversammlung geregelt? Wird das rechtliche Gehör gewährt?
- ▷ Entspricht die Regelung der Untervermietung noch den gesetzlichen Anforderungen und den Bedürfnissen der Mitglieder?

WIE WIRD EINE STATUTENREVISION VORBEREITET?

Statutenänderungen müssen gründlich vorbereitet und gut kommuniziert werden. Für die Vorbereitung wird mit Vorteil eine Arbeitsgruppe gebildet, der nicht nur Mitglieder des Vorstandes angehören. Die Erfahrung hat gezeigt, dass

es insbesondere zu empfehlen ist, Autoren einer früheren Statutenrevision oder der ursprünglichen Statuten und juristisch geschulte Genossenschaftsmitglieder einzubeziehen. Wichtig ist auch, dass bei grösseren Genossenschaften auf eine angemessene Vertretung der einzelnen Siedlungen geachtet wird. Bevor die Arbeitsgruppe den eigentlichen Entwurf in Angriff nimmt, muss sie zuerst einen Katalog erstellen, mit welchen Bestimmungen in der Praxis Schwierigkeiten entstanden sind, wo eine statutarische Grundlage für eine Aktivität der Genossenschaft fehlt, wo die Statuten nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechen usw. In dieser Phase muss sich die Arbeitsgruppe mit dem Kommentar der Musterstatuten auseinandersetzen.

Dann folgen die eigentlichen Entwurfsarbeiten. Hier empfiehlt es sich, ein Dokument mit drei Spalten zu erstellen (bisherige Fassung/Revisionsentwurf/Kommentar). Der entstandene Entwurf ist von einer Fachperson, beispielsweise



vom Rechtsdienst des SVW, überprüfen zu lassen und anschliessend zu bereinigen. Der bereinigte Entwurf muss nun vom Vorstand verabschiedet und anschliessend dem Handelsregisteramt zur Vorprüfung eingereicht werden. Sonst besteht die Gefahr, dass dieses die von der Generalversammlung beschlossenen Änderungen zurückweist und eine weitere Generalversammlung einberufen werden muss.

Dieser Entwurf soll nun bei den Siedlungskommissionen und Vertrauensleuteversammlungen, in kleineren Genossenschaften bei allen Mitgliedern in Vernehmlassung gegeben werden. Das Ergebnis der Vernehmlassung zeigt dem Vorstand, wo die umstrittenen Punkte liegen, und wird ihn allenfalls veranlassen, gewisse Änderungen vorzunehmen. Nun soll der Entwurf den Mitgliedern zugestellt und an einer Orientierungsversammlung im Einzelnen erläutert werden. Weshalb hat der Vorstand diese und nicht jene Fassung gewählt? Welche Gesetzesbestimmungen verlangen die vorliegenden Formulierung? Was sind die Konsequenzen einer gegenteiligen Regelung? Den Mitgliedern ist dabei Gelegenheit zu bieten, Fragen zu stellen. Der Rechtsdienst des SVW übernimmt es, an solchen Veranstaltungen teilzunehmen. Eine Orientierungsversammlung ist nicht nur bei Totalrevision der Statuten sinnvoll, sondern auch wenn nur einzelne, aber wichtige Artikel geändert werden, die Änderung aber auf Opposition stösst.

WIE WIRD ÜBER DIE STATUTENREVISION BESCHLUSS

GEFASST? Hier gilt es in erster Linie die geltenden Statuten genau durchzulesen. Insbesondere ältere Statuten enthalten oft Bestimmungen, die Statutenänderungen erschweren. So gibt es Genossenschaften, bei denen bereits der Beschluss, eine Statutenrevision in Angriff zu nehmen,

von der Generalversammlung gefasst werden muss. Für Totalrevisionen empfiehlt es sich schon im Hinblick auf deren Dauer eine ausserordentliche Generalversammlung durchzuführen. In den meisten Genossenschaften muss, wo eine Statutenrevision traktandiert ist, der Wortlaut der Revisionsvorlage der Einladung zur Generalversammlung beigelegt werden. Der Rechtsdienst des SVW ist bei der Formulierung der Einladung gerne behilflich. In grossen Genossenschaften empfiehlt es sich, der Einladung ebenfalls eine Geschäftsordnung beizulegen, in der die Regeln für die Beratung der Statuten festgelegt werden. Über eine solche Geschäftsordnung ist zu Beginn der Versammlung abzustimmen. Muster einer Geschäftsordnung können zur Verfügung gestellt werden. Der Vorstand muss sich auch überlegen, ob die Versammlung vom/von der Genossenschaftspräsident/in geleitet werden soll oder ob für die Verfahrensleitung ein Tagespräsidium beigezogen

werden soll, damit sich der/die Präsident/in voll auf inhaltliche Fragen der Statutenrevision konzentrieren kann. Wird ein entsprechender Antrag gestellt, muss zuerst eine Eintretensdebatte durchgeführt werden. In dieser geht es darum, ob sich die Generalversammlung mit den einzelnen Artikeln der Vorlage auseinandersetzen soll oder ob die Statutenrevision gar nicht oder nicht aufgrund der unterbreiteten Vorlage stattfinden soll. Wo eine frühere Generalversammlung beschlossen hat, eine Statutenrevision vorzubereiten, entfällt die Eintretensdebatte. Wird auf die Vorlage eingetreten, werden bei einer Totalrevision die Statuten an der Generalversammlung zuerst artikelweise beraten. Dabei können die Mitglieder im Rahmen der Geschäftsordnung Abänderungsanträge stellen. In dieser Detailberatung entscheidet die Versammlung mit einfachem Mehr. Nach der Detailberatung findet die Schlussabstimmung statt, in der die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen

Stimmen erforderlich ist, sofern die Statuten kein höheres Quorum vorsehen. Die Anzahl der Ja- und Nein-Stimmen ist zu protokollieren, damit das Handelsregisteramt nachvollziehen kann, ob die Zweidrittelmehrheit erreicht worden ist. Werden lediglich einzelne Statutenartikel revidiert, muss keine Schlussabstimmung erfolgen, doch müssen die einzelnen Änderungen bereits mit Zweidrittelmehrheit akzeptiert werden.

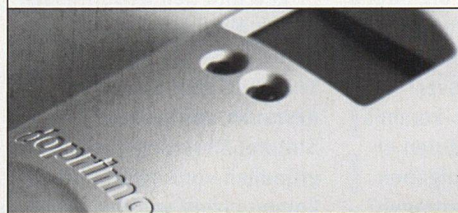
WAS MUSS WEITER GETAN

WERDEN? Nun muss die Statutenänderung beim kantonalen Handelsregisteramt angemeldet werden (zu den erforderlichen Unterlagen vgl. Musterstatuten für Baugenossenschaften, 7. Aufl., S. 68f). Schliesslich müssen die revidierten Statuten gedruckt und den Mitgliedern abgegeben werden. Aber dies ist noch nicht das Wesentliche. Die Statuten müssen im Alltag der Genossenschaft umgesetzt werden und Grundlage sein für ein aktives, gutnachbarschaftliches und demokratisches Genossenschaftsleben.

Anzeigen



**Die gerechte Verteilung
der Heiz- und Wasserkosten:
Viterr-Systemtechnik und
Dienstleistungen nach Mass.**



Wärmstens empfohlen.

Viterr Energy Services AG
Riedtalstrasse 22 · CH-4800 Zofingen
Tel. 062 746 99 00
viterra-es.ch · info@viterra-es.ch

VORANZEIGE

Die Generalversammlung der
Logis Suisse SA
findet statt am

**Donnerstag, 24. Juni 2003
14.00 Uhr**

Im Volkshaus «grüner Saal»
Stauffacherstrasse 60
8004 Zürich