Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

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: 14.12.2025

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

Delegiertenversammlung statt Generalversammlung?

Grosse Genossenschaften können die Generalversammlung aller Mitglieder durch eine Delegiertenversammlung ersetzen. Wird die Wahl der Delegierten sorgfältig durchgeführt und über die Beschlüsse der Delegiertenversammlung umfassend orientiert, kann dies zu einer Belebung der Genossenschaft und zu einer breiteren Abstützung der Beschlüsse der Legislative führen. Durchführung und Befugnisse der Delegiertenversammlung sind in den Statuten zu regeln.

An den Generalversammlungen grösserer Genossenschaften nehmen oft keine zehn Prozent der Mitglieder teil. Die Beschlüsse widerspiegeln somit die Auffassung einer eher zufälligen aktiven Minderheit und geben wenig Auskunft über die Meinung der schweigenden Mehrheit. Der Übergang von der direkten zur repräsentativen Demokratie garantiert eine breitere Abstützung der Beschlüsse: Nach Obligationenrecht kann die Generalversammlung bei Genossenschaften mit mehr als 300 Mitgliedern durch eine Delegiertenversammlung ersetzt werden.[1] Grund für die Einführung der Delegiertenversammlung ist aber nicht nur die Grösse der Genossenschaft, sondern auch die Tatsache, dass sich Liegenschaften in verschiedenen Landes- oder Kantonsgegenden befinden und der Besuch der an einem anderen Ort stattfindenden Generalversammlung aus diesem Grund zeitaufwändig ist.

Wahl der Delegierten. Das Obligationenrecht lässt bei der Art, wie die Delegierten zu wählen sind, grosse Freiheit: Zulässig ist die Wahl in einem einzigen Wahlkreis, der die ganze Genossenschaft umfasst, aber auch in mehreren in den Statuten definierten Wahlkreisen. Die Wahl kann schriftlich oder in Versammlungen erfolgen; nicht sehr sinnvoll ist jedoch die Wahl in einer die ganze Genossenschaft umfassenden Versammlung. Für Baugenossenschaften drängen sich die Siedlungen als Wahlkreise und die Siedlungsversammlungen als Wahlorgane auf. Werden Wahlversammlungen durchgeführt, kann ein Stück unmittelbarer Demokratie erhalten bleiben. Nicht vergessen werden dürfen die Sympathiemitglieder, also die Mitglieder, die nicht Mieterinnen oder Mieter sind; auch sie müssen einen Wahlkreis bilden. Denkbar ist, für die Wahl der Delegierten der einzelnen Siedlungen eine Wahlversammlung und für jene der Sympathiemitglieder die schriftliche Wahl vorzusehen. Zwingend ist, dass jedem Mitglied bei der Wahl der Delegierten eine Stimme zusteht. Die Musterstatuten gehen davon aus, dass die Delegierten an den Siedlungsversammlungen im Majorzsystem gewählt werden; zulässig, aber mit mehr Aufwand verbunden, ist auch das Proporzsystem.[2] Die Zahl der Delegierten ist in den Statuten festzulegen. Sie ist einerseits abhängig von der Gesamtzahl der Mitglieder, anderseits ergibt sie sich aus der angestrebten Grösse der Delegiertenversammlung. Jeder Wahlkreis muss gleichmässig proportio- ▶

nal zu seiner Grösse vertreten sein.[3] In den Musterstatuten[4] gehen wir von 1 Delegierten auf 20 Mitglieder aus, wobei eine Restzahl von 11 und mehr zu einem weiteren Sitz führt. Eine Genossenschaft mit 800 Mitgliedern kommt so auf etwas mehr als 40 Delegierte. Aktiv wahlberechtigt sind alle Mitglieder, die im entsprechenden Wahlkreis wohnen, passiv wahlberechtigt können ohne andere statutarische Bestimmung auch Nichtmitglieder sein. Nach der herrschenden Lehre kann das passive Wahlrecht von einer Mindestdauer der Mitgliedschaft abhängig gemacht werden.[5]

Rechtstellung der Delegierten. Der oder die von einer Siedlungsversammlung gewählte Delegierte gilt als deren Vertretung und hat in der Delegiertenversammlung deren Interessen zu vertreten, sofern die Statuten nichts anderes bestimmen. Die Siedlungsversammlung[6] kann somit ihrem Delegierten Direktiven erteilen.[7] Stimmt er jedoch entgegen den Instruktionen, ist der Beschluss nicht anfechtbar; einzige Sanktion ist dann wohl die Nichtwiederwahl oder sogar Abberufung des Delegierten. Nach herrschender Lehre kann sich ein Delegierter vertreten lassen, jedoch wohl nur durch einen anderen Delegierten und nicht durch ein «gewöhnliches» Mitglied. Jeder Delegierte kann jedoch nur einen weiteren Delegierten vertreten.[8] Zulässig ist auch die Wahl von Ersatzdelegierten, die an der Delegiertenversammlung teilnehmen, wenn der Delegierte – oder ein Delegierter ihrer Siedlung – nicht teilnehmen kann.[9]

Durchführung der Delegiertenversammlung. Die Statuten können alle oder einen Teil der Befugnisse der Generalversammlung auf die Delegiertenversammlung übertragen.[10] Da Genossenschaften mit über 300 Mitgliedern auch berechtigt sind, anstelle der Generalversammlung die Urabstimmung einzuführen, sind alle Kombinationen zwischen Generalversammlung, Delegiertenversammlung und Urabstimmung zulässig.[11] Die Musterstatuten gehen davon aus, dass die Generalversammlung ganz durch die Delegiertenversammlung ersetzt wird. In der Praxis werden zum Teil Statutenänderungen, Auflösung und Fusion, aber auch grössere Bauvorhaben der Urabstimmung unterstellt. Bisweilen kommt in ganz grossen Genossenschaften auch eine Urabstimmung unter den Delegierten vor; deren Zulässigkeit ist aber umstritten.[12] In den Abstimmungen hat jeder Delegierte eine Stimme.[13] Allgemein gelten die Bestimmungen über Wahlen und Abstimmungen in der Generalversammlung grundsätzlich auch für die Delegiertenversammlung.

Rechte der Mitglieder, die nicht Delegierte sind. Mitglieder, die nicht Delegierte sind, verlieren aber nicht alle ihre Mitgliedschaftsrechte an die Delegierten. Ihr wichtigstes Recht ist selbstverständlich dasjenige, Delegierte zu wählen. Sie behalten aber auch einen wichtigen Teil der Kontrollrechte, so insbesondere das Recht, Einsicht in den Jahresbericht (Jahresrechnung und Geschäftsbericht) zu nehmen.[14] Die Genossenschaft wird deshalb in den Statuten bestimmen, dass der Jahresbericht jedem Mitglied und nicht bloss den Delegierten zugestellt wird. Jedes Mitglied hat auch weiterhin das Recht, Auskunft und allenfalls Einsicht in die Geschäftsbücher zu verlangen.[15] Ebenso kann es Beschlüsse der Delegiertenversammlung anfechten[16], wobei sich hier schwierige Fragen stellen können, wenn der vom Mitglied gewählte Delegierte dem Beschluss zugestimmt hat; ein Mitglied kann bekanntlich einen Beschluss, dem es zugestimmt hat, eigentlich nicht anfechten.[17] Erhalten bleibt auch das Recht, dass zehn Prozent der Mitglieder die Einberufung einer Delegiertenversammlung verlangen, wobei es zulässig ist, dass die Statuten ein entsprechendes Einberufungsrecht auch den Delegierten oder den Siedlungsversammlungen einräumen.[18]
Die Statuten können die Rechte der «gewöhnlichen» Mitglieder auch erweitern: So kann dem einzelnen Mitglied oder einer bestimmten Mindestzahl von Mitgliedern das Recht eingeräumt werden, eine Angelegenheit auf die Traktandenliste der Delegiertenversammlung setzen zu lassen. Oder ein bestimmter Prozentsatz der Mitglieder kann gegen einen Beschluss der Delegiertenversammlung das Referendum ergreifen und darüber eine Urabstimmung verlangen.

Vor- und Nachteile der Delegiertenversammlung. Für die Delegiertenversammlung sprechen nicht nur Gründe der Effizienz. Viele Mitglieder fühlen sich gerade bei Abstimmungen über Bauvorhaben und Statutenänderungen überfordert und bleiben aus diesem Grund der Generalversammlung fern. Mitglieder, die sich als Delegierte wählen lassen, sind in der Regel motiviert und wohl nicht nur moralisch verpflichtet, sich mit den Vorlagen auseinander zu setzen. Im kleineren Gremium lassen sich auch sachlichere Debatten führen als in einer Versammlung mit Hunderten von Teilnehmern. Auf der anderen Seite entsteht eine grössere Distanz zwischen dem einzelnen Mitglied und «seiner» Genossenschaft. Ohne Generalversammlung gibt es nicht nur den Vorstand, den die Mitglieder oft als «die da oben» empfinden, sondern auch noch die Delegierten, die eine Art «Über-Mitglieder» sind. Beide Distanzen lassen sich jedoch mit professioneller Kommunikation verkleinern, wenn nicht gar überwinden. Und Kommunikation mit den Mitgliedern ist der Schlüssel zum erfolgreichen Funktionieren einer Wohnbaugenossenschaft.

1 Art. 892 OR; Genossenschaften mit nur wenig mehr als 300 Mitgliedern müssen aber bedenken, dass beim Absinken unter 300 Mitglieder die Delegiertenversammlung «automatisch» durch die Generalversammlung ersetzt wird (Peter Gloor, Recht und Berechtigung der Delegiertenversammlung in der Genossenschaft, Basel 1949, S. 54).
2 Gloor, a.a.O., S. 94.
3 Gloor, a.a.O., S. 91; unzulässig ist somit beispielsweise eine Regelung, welche die Anzahl Delegierte pro Siedlung begrenzt, beispielsweise pro 20 Mitglieder 1 Delegierter, maximal jedoch deren 5, selbst wenn in einer Siedlung mehr als 120 Mitglieder wohnen.
4 Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, 7.A., Zürich 2003, Schriftenreihe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, SVW-Bestell-Nr. 5. Zur Delegiertenversammlung: Art. XIV –XVIII mit Kommentar (S. 82–86).
5 Gloor, a.a.O., S. 77.
6 Fraglich ist, ob auch die Siedlungskommission Direktiven erteilen kann, wenn dies nicht ausdrücklich in den Statuten so festgehalten ist.
7 Reymond, a.a.O., S. 196f; Moll, a.a.O., N 14 zu Art. 892 OR. In der Lehre wird aber auch die Meinung vertreten, der/die Delegierte habe lediglich nach eigener Überzeugung zu stimmen: Gloor, a.a.O., S. 118.
8 Moll, a.a.O, N 20 zu Art. 892 OR.
9 Gloor, a.a.O., S. 123ff.
10 Art. 892 Abs. 1 OR.
11 Nicht der Delegiertenversammlung übertragen werden kann die Einführung einer Nachschusspflicht und der persönlichen Haftung der Mitglieder (Reymond, Die Genossenschaft, SPR VIII/5, Basel 1998, S. 196; Moll in Baseler Kommentar, N 24 zu Art. 892 OR).
12 Reymond, a.a.O., S. 197; Moll, a.a.O., N 22 zu Art. 892 OR.
13 Zulässig ist auch eine Stimmenzahl pro Delegierten, die die Anzahl der vertretenen Mitglieder repräsentiert.
14 Art. 856 OR.
15 Art. 857 OR.
16 Art. 891 OR.
17 Zu dieser Problematik Reymond, a.a.O., S. 198.
18 Dazu Reymond, a.a.O., S. 195; Moll, a.a.O., N 16 zu Art. 892 OR.

In Kürze

Inseratkosten bei vorzeitigem Auszug

Zieht eine Mieterin oder ein Mieter vorzeitig aus einer Wohnung aus, ohne einen Ersatzmieter zu stellen, und platziert die Genossenschaft dann ein Inserat, aufgrund dessen die Wohnung vor dem ordentlichen Vertragsende wieder vermietet werden kann, muss der ausziehende Mieter die Inseratkosten bezahlen (Mietgericht Zürich, Urteil vom 19. Februar 2003, ZMP 2/03 Nr. 12).