

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 9

**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:** 12.01.2026

**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](mailto:ruedi.schoch@svw.ch)  
[salome.zimmermann@svw.ch](mailto:salome.zimmermann@svw.ch)

## Neues Fusionsgesetz (2): Das Verfahren

Das auf den 1. Juli 2004 in Kraft getretene Fusionsgesetz regelt auch die Verfahrensschritte und die Rechte der von einer Fusion Betroffenen eingehend.<sup>1</sup> Nachfolgend ein kleiner Überblick.

### INFORMATION DER MITGLIEDER.

Beide Genossenschaften müssen an ihrem Sitz während 30 Tagen vor der Generalversammlung den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht, den Prüfungsbericht sowie die drei letzten Jahresrechnungen und -berichte beider Gesellschaften zur Einsicht auflegen.<sup>2</sup> Da die Genossenschafter das Recht haben, Kopien dieser Informationen zu verlangen,<sup>3</sup> empfiehlt es sich, die Unterlagen gleich zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung zuzustellen.<sup>4</sup> Aufgrund dieser Dokumente, insbesondere von Fusions- und Prüfungsbericht, sollen sich die Mitglieder im Hinblick auf den Generalversammlungsbeschluss eine Meinung bilden können.

### INFORMATION VON ARBEITNEHMERINNEN UND GLÄUBIGERINNEN.

Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben vor der Eintragung im Handelsregister kein Recht, in die oben genannten Unterlagen Einsicht zu nehmen. Sie sind jedoch über die Fusion zu informieren, und die Generalversammlung muss über die Haltung der Belegschaft anlässlich der Beschlussfassung orientiert werden.<sup>5</sup> Auch die Gläubiger haben vor der Handelsregistereintragung keinen Anspruch, die Dokumente einzusehen. Sie werden dadurch geschützt, dass sie innerhalb von drei Monaten nach der Fusion die Sicherstellung ihrer Forderungen verlangen können.<sup>6</sup> Auf dieses Recht müssen sie durch dreimalige Publikation im Schweizerischen Handelsamt hingewiesen werden.<sup>7</sup> Sobald die Fusion im Handelsregister eingetragen ist, können sowohl Angestellte als auch Gläubiger in die Belege<sup>8</sup> Einsicht nehmen. Nicht dazu gehört der Fusionsbericht; dieser ist für sie nicht zugänglich.

### FUSIONSGENERALVERSAMMLUNG UND EINTRAGUNG IM

**HANDELSREGISTER.** Die Generalversammlungen beider Genossenschaften müssen die Fusion genehmigen. Jene der übertragenden Gesellschaft findet mit Vorteil vor jener der übernehmenden statt. Mit der Zustimmung zur Fusion ist auch die Bewilligung des Fusionsvertrages verbunden. Der Beschluss muss neu öffentlich beurkundet werden, d.h., ein



Notar hat über dieses Traktandum<sup>9</sup> eine öffentliche Urkunde zu errichten.<sup>10</sup> Die Fusion bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen;<sup>11</sup> das erforderliche Quorum hat sich somit durch das Fusionsgesetz nicht verändert.<sup>12</sup>

Sobald auch die zweite Generalversammlung zugestimmt hat, müssen die Vorstände beider Gesellschaften die Fusion beim Handelsregister anmelden.<sup>13</sup> Sind verschiedene Registerbezirke betroffen, ist das Handelsregister am Sitz der übernehmenden Gesellschaft zuständig.<sup>14</sup> Mit dem Eintrag ins Handelsregister wird die Fusion rechtswirksam. Dies bedeutet, dass in diesem Augenblick alle Aktiven und Passiven auf die übernehmende Genossenschaft übergehen<sup>15</sup> und dass die übertragende Gesellschaft ab diesem Moment nicht mehr existiert. Im Gegensatz zur früheren Regelung muss also das Vermögen der beiden Genossenschaften nicht noch während eines Jahres getrennt verwaltet werden, bevor die übertragende Gesellschaft gelöscht werden kann.<sup>16</sup> Die Fusion ist nun abgeschlossen. Der Vorstand der übernehmenden Genossenschaft muss nur noch die erwähnte Publikation im Schweizerischen Handelsamtssblatt in die Wege leiten und innerhalb von drei Monaten nach der Eintragung bei den beteiligten Grundbuchämtern entsprechende Anmeldungen einreichen.<sup>17</sup>

**KLAGEMÖGLICHKEITEN.** Wenn ein Mitglied einer der beiden Genossenschaften der Ansicht ist, dass das Umtauschverhältnis nicht angemessen sei, kann es innerhalb von zwei Monaten ab Veröffentlichung des Fusionsbeschlusses die Überprüfungsklage nach Art. 105 FusG erheben. Dieser Rechtsbehelf ist neu. Er sollte zwar bei gemeinnützigen Bau- genossenschaften, bei denen der Austausch der Beteiligungen m.E. zum Nennwert erfolgen muss, keine Bedeutung haben, weil es hier, wie in der letzten Ausgabe beschrieben, nicht zu schwierigen Bewertungen kommen kann.<sup>18</sup> Dennoch hat ein einziger Genossenschafter allein die Möglichkeit, ein solches Verfahren anzuzetteln. Ziel des Verfahrens ist es, durch Ausgleichszahlungen das Austauschverhältnis zu korrigieren; die Fusion selber ist nicht in Frage gestellt. Das Urteil hat Wirkung auch gegenüber Mitgliedern, die am Verfahren nicht beteiligt waren; wenn eine Ausgleichszahlung zu- gesprochen wird, erhalten diese sämtliche Mitglieder mit der gleichen Rechtsstellung. Anzumerken bleibt, dass die Kosten eines solchen Verfahrens grundsätzlich die Genossenschaft zu tragen hat, es sei denn, besondere Umstände rechtfertigten es, diese der Klägerin oder dem Kläger aufzuerlegen.<sup>19</sup> Sämtliche Mitglieder, die dem Zusammenschluss nicht zugestimmt haben, können den Fusionsbeschluss wegen Verstoss ge-

gen das Fusionsgesetz innerhalb von zwei Monaten ab Beschlussfassung anfechten (Anfechtungsklage).<sup>20</sup> Das Gesetz sieht vor, dass das Gericht, wenn es einen Verstoss feststellt, zuerst der Gesellschaft eine Frist setzt, um den Mangel zu beheben. Erst wenn dies nicht möglich ist oder die Genossenschaft der Aufforderung nicht nachkommt, hebt das Gericht den Beschluss auf und löscht die Fusion im Handelsregister. Das Fusionsgesetz kennt eine eigene Verantwortlichkeitsklage, die der genossenschaftsrechtlichen Verantwortlichkeitsklage vorgeht. Sie begründet eine persönliche Haftung der mit der Fusion befassten Personen (Vorstandsmitglieder usw.), aber auch der Revisoren, die die Fusionsprüfung durchführen.<sup>21</sup>

**WÜRDIGUNG DES NEUEN FUSIONSGESETZES.** Das Fusionsgesetz bringt zwar für den Zusammenschluss von Genossenschaften klar höhere Kosten (Kosten der Fusionsprüfung, Beurkundungsgebühren), aber auch Ersparnisse: Dadurch dass die beiden Vermögen nicht mehr getrennt verwaltet werden müssen, können zum Beispiel die Synergien gleich mit Beginn der Fusion genutzt werden. Zu begrüßen ist auch die grössere Transparenz, die der Fusionsbericht, die Fusionsprüfung und die Beurkundung des Fusionsbeschlusses bringen.

## In Kürze

### Nochmals: Keine Mietzinsreduktionen wegen der Südanflüge

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat Mitte August die Mieterinnen und Mieter in den vom Fluglärm geplagten Regionen rund um den Zürcher Flughafen aufgerufen, eine Mietzinsreduktion von 20 Prozent zu verlangen. Der SVW empfiehlt seinen Mitgliedern nach wie vor, solche Herabsetzungsbegehren abzulehnen. Der entsprechende Musterbrief wurde überarbeitet und kann auf unserer Homepage abgerufen werden ([www.svw.ch/fachverlag](http://www.svw.ch/fachverlag)).

Zudem empfiehlt es sich, in potenziellen Fluglärmgebieten den nachfolgenden Satz in neue Mietverträge aufzunehmen: «*Es ist dem Mieter/der Mieterin bekannt, dass das Wohngebiet mit Fluglärm belastet ist und dass sich die An- und Abflugrouten jederzeit ändern können. Dies ist bei der Festlegung des vorliegenden Mietzinses bereits berücksichtigt worden.*»

<sup>1</sup> In der Ausgabe 2004/7-8 haben wir uns mit dem Fusionsvertrag, dem Fusionsbericht und der Fusionsprüfung befasst.

<sup>2</sup> Art. 16 Abs. 1 FusG

<sup>3</sup> Art. 16 Abs. 3 FusG

<sup>4</sup> Damit die Frist von 30 Tagen zur Einsichtnahme gewahrt ist, muss der Versand der Einladung in diesem Fall mind. 31 Tage vor der GV – per A-Post – erfolgen. Erfolgt der Versand später, muss zu jenem Zeitpunkt ein Brief versandt werden, der darauf hinweist, dass die Dokumente zur Einsicht aufliegen (Art. 16 Abs. 4 FusG).

<sup>5</sup> Werden diese Vorschriften nicht befolgt, können die Arbeitnehmer die Eintragung im Handelsregister vorläufig blockieren (Art. 28 FusG).

<sup>6</sup> Art. 25 Abs. 1 FusG

<sup>7</sup> Auf die Publikation kann verzichtet werden, wenn ein besonders befähigter Revisor bestätigt, dass das freie Vermögen zur Erfüll-

lung der Forderungen ausreicht (Art. 25 Abs. 2 FusG; vgl auch Art. 25 Abs. 3 FusG).

<sup>8</sup> Fusionsvertrag, Fusionsbilanz der übertragenden Genossenschaft, Prüfungsberichte, Fusionsbeschlüsse

<sup>9</sup> Es genügt die öffentliche Urkunde über das Fusionstraktandum. Werden an der Generalversammlung noch andere Beschlüsse gefasst, erfolgt beispielsweise eine Statutenänderung, ist für jene Beschlüsse keine Beurkundung erforderlich.

<sup>10</sup> In Kantonen mit freiem Notariat können somit erhebliche Mehrkosten entstehen, während in Kantonen mit öffentlichem Notariat die Kosten tiefer sind. Im Kanton Zürich kostet die Beurkundung 1/2 bzw. 1/3 % des Anteilkapitals der übertragenden bzw. der übernehmenden Gesellschaft, mindestens aber 250 bzw. 300 CHF.

<sup>11</sup> Art. 18 Abs. 1 Buchst. d FusG

<sup>12</sup> Bisher Art. 888 Abs. 2 OR

<sup>13</sup> Art. 21 Abs. 1 FusG

<sup>14</sup> Art. 105 HRV

<sup>15</sup> Es gehen nicht nur die Forderungen und Schulden, sondern sämtliche Vertragsverhältnisse über. So erfolgt beispielsweise bei den Mietverträgen in diesem Zeitpunkt ein Wechsel der Vermieterin und in den Arbeitsverträgen ein Wechsel der Arbeitgeberin. Die übernehmende Gesellschaft wird auch zu diesem Zeitpunkt Hypothekarschuldnerin der Hypotheken der übertragenden Gesellschaft.

<sup>16</sup> Art. 21 Abs. 3 und 22 Abs. 1 FusG; eine Löschung ist hingegen weiterhin erforderlich, wenn die Genossenschaft vor dem 1.7.2004 fusioniert hat, aber dieses Jahr seit der Fusion noch nicht abgelaufen ist.

<sup>17</sup> Art. 104 Abs. 1 FusG

<sup>18</sup> Vgl. *wohnen* 2004/7-8 S. 27

<sup>19</sup> Im Einzelnen Art. 105 FusG

<sup>20</sup> Art. 106 FusG

<sup>21</sup> Art. 108 FusG.