Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 4

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

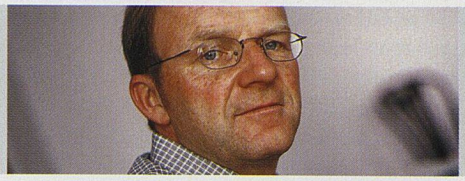
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch



Ruedi Schoch

Baustelle Statutenrevision

Seit der Neuauflage der Musterstatuten im Frühjahr 2003 haben viele Genossenschaften ihre Statuten angepasst. Andere scheuen sich davor, diese aufwändige Arbeit anzupacken. Mit der richtigen Strategie ist eine Statutenrevision aber für sämtliche Genossenschaften zu bewältigen.

Gründe für eine Statutenrevision gibt es viele. Einerseits können die Statuten in die Jahre gekommen sein und in verschiedenen Belangen nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen. Anderseits haben die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals aufgrund der Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals ihre Statuten bis Ende 2005 neuen Regelungen anzupassen.[1] Bei den von den SBB unterstützten Genossenschaften sind die Richtlinien ebenfalls überarbeitet worden. Ansonsten empfiehlt es sich, die Statuten alle 15 bis 20 Jahre einmal einer Überprüfung zu unterziehen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich seither nämlich sicher verändert.

Wahl des Vorgehens. Bei allen Genossenschaften, ob gross oder klein, ob vom Bund unterstützt oder nicht, stellt sich die Frage, welches Vorgehen für sie am erfolgversprechendsten ist. Möglich sind die folgenden Varianten:

1. Ausarbeitung eines Entwurfs nur durch den Vorstand
2. Ausarbeitung eines Entwurfs durch eine erweiterte Arbeitsgruppe
3. Ausarbeitung unter der Leitung des SVW an einem Statutenseminar
4. Ausarbeitung durch einen externen Berater

Eine Ausarbeitung durch einen Ausschuss des Vorstandes ist nur bedingt empfehlenswert. Sie führt dazu, dass der Entwurf, der dann einmal vorgelegt wird, immer als Entwurf des Vorstandes verstanden wird, was schon aus seiner Bezeichnung heraus allenfalls zu Widerständen führen kann. Zudem stellen Vorstandsmitglieder manchmal andere Überlegungen in den Vordergrund, als dies die Genossenschafter machen.

Für die Ausarbeitung eines Entwurfes in einer erweiterten Arbeitsgruppe spricht, dass ein solcher Entwurf als breiter abgestützt empfunden wird. Dabei kann es sich lohnen, von Anfang an kritische Genossenschafter oder aber Mitautoren früherer Statutenrevisionen mit einzubeziehen. Bei derartigen Arbeitsgruppen zeigt zudem die Erfahrung, dass deren Arbeit nicht allzu sehr in die Länge gezogen werden sollte, weil nämlich die Arbeits-lust mit der Zeit abnimmt. Nützlich sind auch gemeinsame Arbeitstage: Es können dann Teilbereiche der Statuten durchgearbeitet und thematisch abgeschlossen werden.

Seit einem Jahr bietet der SVW für die Statutenrevision ein eigenes Seminar an. In zweieinhalb aufeinanderfolgenden Tagen erarbeiten die teilnehmenden Genossenschaften unter Anleitung des Rechtsdienstes einen auf ihre Genossenschaft angepassten Statutenentwurf. Erforderlich ist die Teilnahme von mindestens drei Personen pro Genossenschaft, wobei eine Person über genügende Computerkenntnisse verfügen muss. Die neuen Statuten werden anhand der Musterstatuten des SVW erläutert und die teilnehmenden Genossenschaften – höchstens sechs pro Kurs – erarbeiten ihren eigenen Entwurf. Die Diskussionen innerhalb der Genossenschaft und innerhalb der am Kurs teilnehmenden Genossenschaften hat den Vorteil, dass die gewählten Lösungen der Genossenschaft entsprechen und die teilnehmenden Personen die Überlegungen auch an die Mitglieder weitergeben können.[2]

Die Ausarbeitung durch externe Berater ist unseres Erachtens die schlechteste Lösung, da keine Diskussion über Vorteile und Nachteile stattfindet und die Kosten nicht unerheblich sind. In allen Fällen ist der Entwurf anschliessend vom Vorstand zu verabschieden.

Überprüfung des Entwurfs. Nach dem Ausarbeiten eines Entwurfs empfiehlt es sich, diesen durch eine Fachperson in seiner Gesamtheit überprüfen zu lassen, beispielsweise den Rechtsdienst des SVW. Bei der Ausarbeitung über das obgenannte Seminar entfällt selbstverständlich diese Überprüfung, da diese im Kurs selbst geschieht. Die Handelsregisterämter ihrerseits übernehmen solche Vorprüfungen in allen Kantonen, wobei die Dauer der Bearbeitung sehr unterschiedlich ist und dabei Kosten zwischen 200 und 700 Franken verrechnet werden. Die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals[3] haben ihre Statuten vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen, bei den von den Schweizerischen Bundesbahnen[4] unterstützten Genossenschaften übernehmen die SBB eine eigene Vorprüfung. Bei von Gemeinden oder Kantonen unterstützten Genossenschaften ist die jeweilige unterstützende ▶

Stelle ebenfalls vorweg zu konsultieren, so insbesondere das Büro für Wohnbauförderung bei von der Stadt Zürich unterstützten Genossenschaften. All diese Vorprüfungen haben den Sinn, dass an der Generalversammlung nicht Statuten beschlossen werden, die nicht genehmigt werden könnten und zu einer weiteren Generalversammlung führen würden.

Information der Mitglieder. Auch diese ist von Genossenschaft zu Genossenschaft unterschiedlich. Einerseits spielt die Grösse der Genossenschaft eine Rolle. Andererseits muss sich der Vorstand fragen, ob seine Mitglieder am Genossenschaftsleben interessiert sind oder ob sie eigentlich nur noch einen günstigen Mietzins im Auge haben. Erfahrungsgemäss spielt auch die Tradition, wie die Generalversammlung durchgeführt wird, eine Rolle. Nicht empfehlenswert ist es, den Entwurf ohne weitere Informationen direkt der Einladung zur Generalversammlung beizulegen.
Gute Erfahrungen werden mit so genannten Informationsveranstaltungen gemacht. Dabei wird der Statutenentwurf vorgängig allen Mitgliedern zugestellt und an der Orientierungsversammlung im Einzelnen erläutert. Dabei können insbesondere auch Fragen beantwortet und allenfalls neue Varianten ins Spiel gebracht werden. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, sich vom SVW-Rechtsdienst an diesen Veranstaltungen juristisch begleiten zu lassen. Aufgrund der Ergebnisse dieser Versammlungen kann der Vorstand den Entwurf nochmals überarbeiten oder allenfalls für die Generalversammlung Argumente für die eine oder andere Variante besser vorbereiten. Beachtet werden muss immer, dass der Entwurf nach den verschiedenen Änderungen nochmals einer Fachperson vorgelegt werden sollte, damit nicht sich widersprechende Bestimmungen aufgenommen werden.

Zur Vorbereitung der Generalversammlung. Neben dem selbstverständlichen Versand des Statutenentwurfes lohnt es sich in den meisten Fällen, mit einer synoptischen Darstellung (bisherige Fassung/Entwurf/allenfalls Kommentar zu den Änderungen) die neuen Statuten zu erläutern. Es kann aber auch genügen, die wichtigsten Änderungen auf einer A4-Seite zusammenzufassen und mit einer kurzen Begründung zu versehen. Die Frage, ob eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen werden muss oder ob die Statuten an der ordentlichen jährlichen Generalversammlung behandelt werden sollen, kann nicht generell beantwortet werden. Angesichts der Tragweite der Statuten und da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Statutenentwurf an der Generalversammlung für Gesprächsstoff sorgen wird, kann sich eine ausserordentliche Generalversammlung aber aufdrängen.

Durchführung der Generalversammlung. Nach einer kurzen Einführung in die Statutenrevision empfiehlt sich allenfalls die Frage, ob auf das Geschäft überhaupt eingetreten werden soll. Gibt es eine grosse Opposition, so könnte das Geschäft bereits an dieser Stelle zurückgewiesen werden. Andernfalls sind die einzelnen Artikel zur Diskussion zu stellen und die Genossenschafter haben das Recht, Abänderungen an den Artikeln zu beantragen. Um den Statutenentwurf in einer geordneten Generalversammlung diskutieren zu können, kann es sich lohnen, eine so genannte Geschäftsordnung für den Abend zu erlassen. Darin wird geregelt, wie Verfahrensanträge gestellt werden müssen, wie die Beratung der Artikel erfolgen wird, und es lassen sich Redezeitbeschränkungen oder Abstimmungsvarianten zum Voraus regeln. Selbstverständlich hat der Vorstand die bisherigen Statuten als Vorbereitung genauestens zu studieren, so beispielsweise, welche Quoren für eine Beschlussfassung an der Generalversammlung notwendig sind.

Schlussabstimmung. Nach der Beratung der einzelnen Artikel, wo jeweils das einfache Mehr genügt, hat die Schlussabstimmung stattzufinden. Sofern die Statuten kein anderes Quorum vorsehen, ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.[5] Für das Handelsregisteramt sind die Ja- und die Nein-Stimmen genau zu protokollieren, da sonst die gesetzlich erforderliche Zweidrittelmehrheit nicht überprüft werden kann. Nach einer gelungenen Generalversammlung kann sich der Vorstand aber noch nicht zurücklehnen. Er hat einerseits dafür zu sorgen, dass das Protokoll sowie ein Exemplar der neuen Statuten vom Präsidenten und vom Protokollführer unterzeichnet werden. Diese Dokumente sind dann zusätzlich mit einem speziellen Formular beim Handelsregisteramt zur Anmeldung einzureichen. Nach der Genehmigung und Eintragung im Handelsregister kann der Statutentext gedruckt und allen Mitgliedern neu abgegeben werden. Angesichts des aufgezeigten erheblichen Aufwandes kann es sich auch lohnen, für die Verbreitung der Statuten unter den Mitgliedern einen eigenen Anlass zu organisieren. Dies könnte als Beispiel dienen, das genossenschaftliche Leben und die Beziehungen unter den Mitgliedern zu fördern.

In Kürze

Und abermals Mehrwertsteuerpflicht

Verwaltung der im Eigentum der Genossenschaft stehenden Liegenschaften

Gesetzt den Fall, eine Genossenschaft ist infolge des Eigenverbrauchstatbestandes nach Art. 9 Abs. 2 Bst. A MWSTG mehrwertsteuerpflichtig – was seit dem 1.1.2005 nur noch in Ausnahmen der Fall sein dürfte (vgl. dazu auch in Kürze März 2005) – oder aus anderen Gründen mehrwertsteuerpflichtig, stellt sich die Frage, ob in diesem Fall die gesamte Verwaltung der Mehrwertsteuerabrechnungspflicht unterliegt oder nicht. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat auf Anfrage hin betätigt, dass gemäss Ziff. 6.4 der Branchenbroschüre 16 (Liegenschaftsverwaltung) die Verwaltung eigener Liegenschaften nicht der Mehrwertsteuer unterliegt. Dies gilt auch, wenn eine Genossenschaft grundsätzlich im Register der Mehrwertsteuerpflichtigen eingetragen ist, sei es infolge Eigenverbrauch nach Art. 9 Abs. 2 Bst. A MWSTG oder aber wegen anderer steuerbarer Umsätze (zum Beispiel aus der Vermietung von Parkplätzen an Drittmieter).

Instandstellung einer Wohnung und entsprechende Weiterverrechnung

Wenn eine Genossenschaft eine Wohnung infolge übermässiger Beanspruchung durch den Mieter durch Drittfirmen (Handwerker) instand stellen lässt und sie die anfallenden Kosten dem Mieter ganz oder teilweise weiterverrechnen kann, so handelt es sich hierbei um einen echten Schadenersatz, der beim (steuerpflichtigen) Vermieter nicht der MWST unterliegt (siehe dazu Ziff. 2.1 des Merkblattes Nr. 04 Schadenersatzleistungen, Beispiel 3). Auch dies hat die Eidgenössische Steuerverwaltung auf Anfrage hin erläutert.

[1] Vergleiche die Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004/SR 842.18 sowie Empfehlungen für die Revision der Statuten, herausgegeben vom Bundesamt für Wohnungswesen – www.bwo.admin.ch
[2] Das nächste Seminar findet vom 8. bis zum 10. September 2005 statt, weitergehende Informationen sind unter www.svw.ch/weiterbildung erhältlich. Ebenfalls steht dort ein Anmeldeformular zur Verfügung.
[3] Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen
[4] Schweiz. Bundesbahnen, Corporate Finance and Controlling, Wohnbaufinanzierung, Hochschulstrasse 6, 3065 Bern
[5] Unter den abgegebenen Stimmen werden diejenigen Mitglieder verstanden, welche sich geäussert haben. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden müssen.