

Der Entwurf zum neuen Genossenschaftsrecht im Schweiz. Obligationenrecht

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100757>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

ster Anwendung der technischen und hygienischen Neuerungen. Davon wurde nur abgewichen, soweit es für die sachliche Lösung (Westanschluss) für geboten erschien. Die ganze Anlage umfasst 94 einheitliche 3-Zimmerwohnungen, 4 weiträumige 5-Zimmerwohnungen, 2 Läden und ein Sitzungszimmer.

Jeder Block besteht aus 5 Hauseinheiten mit je 10 Wohnungen an einem Treppenhaus, ausgenommen das westliche Ladenhaus Ecke Zurlinden-Gertrudstrasse.

Eine 3-Zimmerwohnung hat: eine Stube mit 16,8 m², ein Schlafzimmer mit 13,6 m², ein Schlafzimmer mit 10 m², eine Küche mit 6,15 m², ein Bad und W C mit 3,65 m², ein Flur mit 4,3 m, daneben je ein vollgeschossiges Keller- und Windenglass. Je 10 Wohnungen haben gemeinsamen Abstellplatz für Velos und Kinderwagen, Waschküche und Trockenraum im Keller. Sämtliche Wohnungen haben eine zentrale Warmwasserheizung mit Pumpenumwälzung.

Das Wesentliche im Wohnungstyp ist eine geräumige Stube mit bequemem Balkon, eine elektrische Arbeitsküche mit komplettem Ausbau und Balkonaustritt. Jedes Schlafzimmer ist mit einem Wandkasten versehen und für gute Möbelleistung disponiert. —

Wohnzimmer und Balkon liegen zwar auf der Schattenseite, geniessen aber dafür schöne und freie Platzsicht; die Schlafzimmer dagegen liegen auf der Sonnenseite mit Sicht in die unschönen Höfe des alten Quartiers.

Für zwei 5-Zimmerwohnungen im westlichen Eckhaus konnte auf dem Verbindungsbau erfreulicherweise noch ein Dachgarten erstellt werden.

Konstruktionen: Fundamente: armierter Beton, aufgehende Kellermauern: Stampfbeton, Fassadenmauern: Hohlkammer-Backsteine mit verlängertem Zementmörtel, Innere Tragmauern: Normalbacksteine, Innere Scheidewände: Langloch-Backsteine 10 cm und Schlackenplatten 6 cm stark, Brandmauern: Normalbacksteine mit durchgehenden Dilationsfugen, Stockwerkdecken: armierter Beton mit Tonhohlkörpern, Dachdecke: Holzgebälk mit Schalung und Kiesklebe-Isolierung, Heizkamin: Zürcher Sparsystem in Ton mit Backsteinummantelung, Treppen: Armierter Beton in Montagekonstruktion und Basalthold-Vorsatz, Fensterrahmen: armierter Kunststein.

Innen-Ausbau: Im Keller. Betonboden in allen Räumen. Wände und Deckenputz in Vorplätzen und Waschküche, im übrigen geschlemmt und geweißelt. Einfach verglaste Holzfenster. Abteilwände im Lattenwerk. Hölzerne Füllungstüren. Eisen-galvanisierte Waschrechen im Trockenraum. Dreimaliger Oelfarbanstrich auf Fenster und Türen. Die Waschküche enthält: Ein elektrischer Waschherd, eine Waschmaschine mit Motorantrieb, 1 Zentrifuge mit Wasserantrieb und ein zweiteiliger Waschtrog.

In den Wohngeschossen: Oelfarb-gestrichene Putzwände im ganzen Treppenhaus. Eisernes Treppengeländer mit Holzhandlauf. Putzwände in Küche und Bad mit Oelfarbsockel. Wände in sämtlichen Zimmern und Flur sind mit «Salubra» tapeziert. Decken Leimfarbe hell gestrichen. Roter Tonplattenboden in Küche und Bad, sonst überall uni Linoleum auf «Makkaflor»-Unterlage. Sämtliche Fenster und Bal-

kon- und Haustüren in Holz mit Doppelverglasung und Espagnolettverschluss. Innentüren mit durchgehender Sperrholzfällung, Futter und Bekleidung sowie eichener Schwelle; abschliessend tannene Fuss- und buchene Staub-Leisten. Beschlägarmaturen durchwegs in Weissbronze. Die Küche enthält: ein elektr. Dreilochherd mit Brat- und Backofen, einen Feuertonschüttstein mit angebautem Tropfteil, ein Arbeitstisch, Geräte- und Geschirrschrank mit Abstellnische und Schieberdurchgabe, ein Speiseschränkli, Pfannen-, Büchsen- und Kellenschäft. Neben der Balkontüre ist noch ein besonderer Lüftungsflügel vorhanden. Im Bad ist vorhanden: ein 100 Ltr. Boiler für Bad und Küche, eine weiss-emaillierte Wanne, ein Toilette-Anschluss und ein Fayance-Closett. Der Flur ist mit einer Hakengarderobe versehen. Die elektrischen Zähler sind in separatem Schrank im Flur eingebaut. Alle Holz- und Eisenarbeiten haben dreimaligen Oelfarbanstrich.

Neben Lichtsteckern in Küche und Bad, sowie Zugschalter im grossen Schlafzimmer sind die elektrischen Installationen einfach solid in offener Montage.

Jede Wohnung hat einen Rediffusions-Radioanschluss.

Im Windengeschoss. Makkaflor-Bodenbelag mit begehbarem Zementüberzug. Abteilwände in Lattenwerk. Einfachverglaste Fenster.

Aeusserere Gestaltung: Auf Sockelhöhe glatter Zementverputz grau gestrichen. Fassaden bis unter Dach in verlängertem Zementmörtelputz, mit der Kelle gezogen und in Kalkfarbe hell gestrichen (analog Kindergartenanlage). Die Balkonplatten haben wasserdichten Zementüberzug und eiserne Brüstungsgeländer mit Eternitfüllung und Blumenkorb. Klappjalousien mit festen Brettl, im Fassadenton gestrichen, haben nur die Fenster gegen den Hof (Sonnenseite). Ausser Sockel und Balkongeländer sind die Blocks in einheitlichem Ton gehalten, was der Anlage Grösse und Ruhe verleiht.

Vorgärten und Höfe: Längs der Zurlindenstrasse sind die Vorgärten durch Stützmauer erhöht und mit Hainbuchenhecken eingefasst. Sie ersetzen dadurch den Erdgeschoss-Wohnungen den Balkon. In den Höfen sind Kinderspielplätze mit Turngeräten, Teppichklopfereien und Wäschhängen zusammengefasst und die grossen Flächen (auch Vorgärten) als Rasen einheitlich angelegt. Birken und Platanen mit Sitzbänken werden bald angenehme Ruheplätze bilden. Die Sitzplätze in den Vorgärten, Zugangs- und Gartenwege haben Kunststeinbelag, die Spiel- und Waschplätze Bekiesung und die Abwasserschalen sind geplästert.

Bauzeit und Preise: Mit dem Aushub wurde Mitte Januar dieses Jahres begonnen; zum 1. Oktober konnten sämtliche Wohnungen bezogen werden.

Die Gesamtbaukosten betragen rund Fr. 1.800.000.—. Davon entfallen auf die Baukosten rund Fr. 1.500.000.—. Der Preis pro m³ umbauten Raum ergibt rund Fr. 50.—. Die Stadt Zürich leistet eine Subvention von Fr. 178.600.—.

Die Mietzinsen betragen: Für die 3-Zimmerwohnung im Parterre 996—1.044.— Fr., für die Obergeschosswohnung 1.092 bis 1152.— Fr., für die 5-Zimmerwohnung 1668.— bis 1818.— Fr.

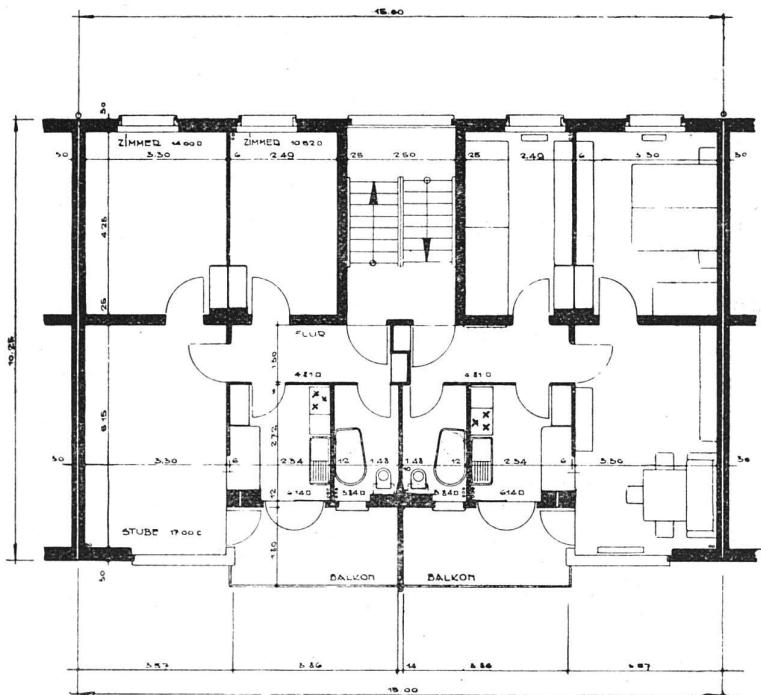
Dazu beträgt die Heizquote pro 3-Zimmerwohnung im Jahr 180.—.

Der Entwurf zum neuen Genossenschaftsrecht im Schweiz. Obligationenrecht

(Aus einem Referat von Herrn Dr. Leupold, Basel, Präsident des Bundes Basler Wohngenossenschaften anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform vom 29. Oktober 1952).

Einleitend wies der Referent auf die Anlehnung unseres bisherigen Genossenschaftsrechtes an das Zürcherische Pri-

vatrecht (Bluntschli) und das Deutsche Recht hin. Das alte Genossenschaftsrecht wollte einen möglichst grossen Rahmen für alle möglichen Kapitalgebilde schaffen. Es enthielt nirgends wirklich genossenschaftliches Leben. Wenn man zwischen der Form der Aktiengesellschaft und der Genossenschaft wählen musste, so wählte man meistens die Form der Genossenschaft, weil sie weniger streng war und auch steuer-



Wohnblock „Zurlindenstrasse“ der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

rechtliche Gründe mitbestimmend waren. Daher wollte man ein besonderes Recht schaffen für die wahre Selbsthilfegenossenschaft. In einer genossenschaftlichen Gesetzgebung muss etwas enthalten sein, das einer bestimmten Lebensanschauung entspricht. Wo Leute dieser Richtung am Werke waren, ging es auch immer vorwärts mit der Ausgestaltung des Entwurfes. Eugen Huber (der Verfasser des Schweiz. Zivilgesetzbuches) wollte die Genossenschaft in seinem Entwurfe den strengeren Bestimmungen des Aktienrechtes angliedern. Erst der Entwurf von alt Bundesrat A. Hoffmann hat dann etwas brauchbares gebracht. Der Kampf ist aber noch nicht abgeschlossen. So wurde jetzt in der nationalrätlichen Kommission bei der Definition der Genossenschaft wieder das Begriffsmerkmal der «gemeinschaftlichen Selbsthilfe» aufgenommen.

Grundlegend ist, dass die Genossenschaft eine Personal- und nicht eine Kapitalvereinigung ist. Die Person des Genossenschafters ist wichtig. Darum wurde verboten, dass Genossenschaften gegründet werden mit festem Grundkapital, mit Inhaberanteilen, mit reiner Dividendenberechtigung wie bei den Aktiengesellschaften.

Einer der Kernpunkte der Revision ist die Verzinsung der Anteilscheine. Dieselbe darf den landesüblichen Zinsfuss für sichere Darlehen nicht übersteigen. Abweichende Vorschriften können aufgestellt werden. (Kreditgenossenschaften).

Die Genossenschaft muss wie bisher mindestens 7 Mitglieder zählen und zwar auch nach der Gründung. Damit geht man den Einmanngenossenschaften zu Leibe. Wenn länger als 1 Jahr weniger als 7 Mitglieder sind, kann der Richter

auf Begehren eines Genossenschafters oder eines mit Schaden Bedrohten die Genossenschaft auflösen. Dr. Gysin, Basel, wollte in seinem Gutachten zum revidierten Obligationenrecht bei Scheingenossenschaften die Anfechtbarkeit allgem. zulassen.

Der Form der Genossenschaft können sich auch Grenzgebilde wie Kartelle, Gewerkschaften, ideale Vereine, die einen Geschäftsbetrieb haben, bedienen.

Die Genossenschaft muss nicht unbedingt einen Geschäftsbetrieb haben, wie im deutschen Recht; auch Vermögen muss sie nicht haben.

Ein- und Austritt in eine Genossenschaft sollen grundsätzlich frei sein bzw. nicht übermässig erschwert werden. Wenn von einem neu Eintretenden ein Einkauf in die Reserven verlangt wird, so bedeutet dies eine Erschwerung. Der Entwurf stellt darauf ab, dass der Grundsatz der nicht geschlossenen Zahl der Mitglieder gewahrt bleibt. Dr. Gysin steht auf dem Standpunkt, dass ein Recht auf die Mitgliedschaft demjenigen gegeben werden sollte, der im übrigen die statutarischen Voraussetzungen für den Eintritt erfüllt hat. Zum Schutze wird eine privatrechtliche Klage vorgeschlagen, ferner die Schaffung einer kantonalen Instanz, welche den Eintritt zungsweise aussprechen könnte.

Vom Austretenden kann, wenn durch seinen Austritt der Genossenschaft ein erheblicher Schaden entstehen würde, eine angemessene Auslösungssumme verlangt werden. Ferner kann durch die Statuten ein Verzicht des Austrittes bis auf 10 Jahre ausgesprochen werden. Während dieser Frist kann dann nur noch aus wichtigen Gründen zurückgetreten werden unter Vorbehalt der erwähnten Auslösungssumme.

Die Statuten können bestimmen, dass die Auszahlung der Anteile von der Fälligkeit an bis auf 5 Jahre hinausgeschoben

wird, wenn der Genossenschaft sonst erheblicher Schaden erwachsen würde.

Organe der Verwaltung sind auch in Zukunft: die Generalversammlung, die Verwaltung und die Kontrollstelle. Die Verwaltung muss mindestens aus 5 Personen bestehen und zwar mehrheitlich aus Mitgliedern der Genossenschaft. Mindestens die Hälfte der Verwaltung muss aus Schweizerbürgern zusammengesetzt sein.

Die Geschäftsführung kann auch anderen Personen (Geschäftsführern, Direktoren) übertragen werden, wie bisher.

Die Genossenschaften sind berechtigt, die Kontrollstelle auf Misstände aufmerksam zu machen, haben aber nicht unbeschränktes Recht der Einsichtnahme von Büchern und Korrespondenzen, was vielleicht nicht überall befriedigen wird.

Die Mitglieder der Verwaltung und Kontrollstelle haften solidarisch für den Schaden, der infolge Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten der Genossenschaft entsteht.

Die Genossenschaften können bei Unternehmen mit öffentlichem Interesse dem Gemeinwesen das Recht einräumen, einen Vertreter in die Verwaltung oder Kontrollstelle abzuordnen.

Weitere Bestimmungen sind im Entwurfe noch enthalten über die Rechnungsrevision durch Revisoren und Revisionsverbände, über den Zusammenschluss von Genossenschaften zu Genossenschaftsverbänden etc.

Bei der Aktiengesellschaft haben eigentlich die Misstände zu einer Revision des Aktienrechtes geführt, bei den Genossenschaften dagegen hat das in ihnen pulsierende Leben den Gesetzgeber zu neuen Formen gezwungen.

Auszahlung der Anteile bei Uebertritt in andere Baugenossenschaften

(Aus einem Referat von Herrn Bezirksrichter J. Peter, Präsident der Familienheimgenossenschaft Zürich, anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich vom 29. Oktober 1952).

Es ist ein Merkmal des genossenschaftlichen Wohnens, dass der Mieter, der zugleich Genossenschaftler sein muss, sich in Form von Genossenschaftsanteilen an der Finanzierung der Genossenschaftsbauten beteiligt und dass er dadurch als Mitbesitzer in höchster Masse am Gedeihen der Genossenschaft interessiert ist. Diese finanzielle Struktur bringt der Baugenossenschaft als Vermieterin wesentliche Vorteile gegenüber dem privaten Vermieter, indem sie bei Lösung eines Mietverhältnisses sich durch Verrechnung allfälliger Gegenforderungen dem Liquidationsanteil des ausziehenden Genossenschafters vor Schaden schützen kann. Andererseits bedeutet die Notwendigkeit der Einzahlung von Genossenschaftsanteilen oft eine Erschwerung der Vermietung, indem manche Mietinteressenten entweder nicht in der Lage sind, die nötigen Gelder aufzubringen oder gelegentlich durch vermeintlich begründete Bedenken sich von einer Beteiligung abhalten lassen.

Daraus geht hervor, dass die Genossenschaftsanteile im genossenschaftlichen Mietverhältnis eine bedeutende Rolle spielen und dass es im Interesse des Vermieters wie des Mieters liegt, dass dieses Geschäft sich reibungslos abwickelt. Besonders wichtig ist es, dass die Rückzahlung der Anteile zu beidseitiger Zufriedenheit erfolgt. Die meisten Genossenschaften haben in ihren Statuten sichernde Bestimmungen dahingehend, dass die Auszahlung erst längere oder kürzere Zeit nach dem Auszug zu erfolgen hat. Diese Sicherung ist deshalb notwendig, weil der neue Mieter nicht in jedem Falle in der Lage ist, sofort das ganze Betreffnis oder auch nur einen grösseren Teil davon zu leisten. Andererseits hat sich in der Praxis gezeigt, dass manche ausziehenden Genossenschaftler dringend auf ihre Anteile, oft ihr einzig Erspartes angewiesen sind und dass sie nicht 2 oder 3 Jahre warten können, bis sie zu ihrem Gelde kommen. Die Genossenschaften sind daher da und dort dazu gekommen, ihre Auszahlungspraxis zu mildern, und es ist im Interesse eines reibungslosen Verkehrs nur zu begrüssen, wenn die ausziehen-

den Genossenschaftler möglichst rasch in den Besitz ihrer Anteile gelangen.

Ein besonderer Fall liegt in der Uebersiedlung eines Mieters von einer genossenschaftlichen Wohnung in diejenige einer andern Genossenschaft. Wenn hier der Mieter von seiner bisherigen Genossenschaft nicht mit dem Auszug seinen bisherigen Anteil oder zumindest denjenigen Teil auszahlt erhält, den er bei der zukünftigen Genossenschaft mit Antritt der Miete einbezahlen muss, so bedeutet dies eine Erschwerung, die nicht verantwortet werden kann. Ein Beispiel. Ein Mieter der Genossenschaft A hat dort Fr. 1500.— Anteile einbezahlt. Im Oktober 1931 mietet er bei der Genossenschaft B eine Wohnung mit Antritt auf 1. April 1932. Er wird vertraglich verpflichtet, hier mit Mietantritt Fr. 700.— einzuzahlen. Nun kann er aber seine bisherigen Anteile erst auf 1. April 1933 künden. Wenn die Genossenschaft A ihm nicht auf den 1. April 1932 die benötigten Fr. 700.— ausbezahlt, so wird er normalerweise seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können, da die allerwenigsten genossenschaftlichen Mieter über soviel Mittel verfügen, dass sie an 2 Orten einzahlen können. Es ergibt sich hieraus, dass eine Verständigung unter den Genossenschaften erfolgen muss, damit die Freizügigkeit ihrer Mitglieder gewahrt wird. In den meisten Fällen ist bis heute auf dem Wege freiwilliger Vereinbarung eine Lösung gefunden worden. Doch kommt es gelegentlich vor, dass Genossenschaften unter Berufung auf statutarische Hindernisse in diesen Fällen sich nicht zur sofortigen Auszahlung entschliessen können. Daher ist es zu begrüssen, dass die Genossenschaften sich darüber aussprechen. Es müsste sich zum Schaden der Genossenschaften selber auswirken, wenn sie durch Verzögerung der Auszahlung die Freizügigkeit ihrer Mieter behindern würden. Es ist zu wünschen, dass die einzelnen Genossenschaften die für die reibungslose Erledigung dieser Spezialfälle notwendigen Beschlüsse fassen, und es ist ganz ausser Zweifel, dass die Genossenschaftler überall für die Freizügigkeit eintreten.