

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 31 (1956)  
**Heft:** 2

**Vereinsnachrichten:** Aus dem Verbande

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 09.01.2025

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

nicht um die leidliche Hausordnung herum. Sie dürfte noch einige Bestimmungen mehr enthalten als bei einer Genossenschaft.

Wer ein Sonderrecht erworben hat, ist gesetzlich Mitglied der Eigentümerversammlung. Diese muß einen Verwalter bestimmen, dessen Rechte und Pflichten zum Teil durch das Gesetz, zum Teil durch den Vertrag, den die Eigentümerversammlung mit ihm abschließt, festgelegt sind. Das Stimmrecht wird entweder nach Köpfen oder nach den Miteigentumsanteilen oder nach der Zahl der Wohnungseigentumsrechte ausgeübt.

Der Verwalter hat für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum abzuschließen: eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückeigentümers, eine Gebäudefeuersversicherung und eine Leitungswasserschadenversicherung. Die Wahl der Versicherungsgesellschaft steht ihm frei.

Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes obliegen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie sind vom Verwalter durchzuführen.

Dagegen sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Der Wohnungseigentümer hat hierfür die Handwerker selbst kommen zu lassen und ihre Rechnung direkt zu bezahlen. Der Verwalter kontrolliert, ob der Wohnungseigentümer dieser Pflicht nachkommt. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen (Tapeten, Anstriche usw.) steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Die Verwaltungskosten, die Betriebskosten (Abgaben, Versicherungen, Straßenreinigung, Kehrichtabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Entwässerung, Kaminreinigung, Wasserversorgung, allgemeine Beleuchtung, Lift, Warmwasserversorgung und Zentralheizung, Hauswart), die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinsamen Gebäudeteile, ein Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage sowie die Zinsen und die Tilgungsraten der auf dem gemeinsamen Eigentum lastenden Schulden sind von den Wohnungseigentümern nach einem Wirtschaftsplan aufzubringen. Der Verwalter besorgt den Einzug, die Anlage verfügbarer Mittel und den Verkehr mit den Geldgebern und Behörden.

Da in der Regel der Wohnungseigentümer auch noch hypothekarisch gesicherte Darlehen auf sein Sondereigentum

aufgenommen hat, kann er den Verwalter beauftragen, Zins- und Tilgungsleistungen bei ihm in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen. Selbstverständlich macht er dies alles nicht gratis. – Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter abberufen. Sie kann ihm auch einen aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirat zur Seite stellen. Dieser ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Man könnte annehmen, daß ein so kompliziertes Wohnungseigentum den Eigentümer auf alle Fälle davor bewahren müßte, seine Wohnung wieder verlassen zu müssen. Das ist aber durchaus nicht der Fall. Die Erklärung, die er unterzeichnen muß, enthält nämlich folgende Bestimmung:

«Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber andern Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die andern Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.»

Die Veräußerung des Wohnungseigentums kann insbesondere dann verlangt werden, wenn der Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß Teilungsvertrag im Rückstande ist, wenn er oder eine seinem Hausstand angehörende Person oder eine Person, der er einen Teil seiner Wohnung überlassen hat, andere Hausbewohner in erheblichem Maße belästigt, wenn er seine Wohnung in unzulässiger Weise nutzt oder wenn er seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt.

Der Wohnungseigentümer hat also kein besseres Wohnrecht als bei uns der Mieter einer Genossenschaftswohnung. Der Mieter hat weiter nichts zu tun, als seine Wohnung in den Zustand zu bringen, in dem er sie angetreten hat, und ausziehen. Der Wohnungseigentümer muß aber sein Eigentum zuerst verkaufen, und es wird von der Marktlage abhängen, ob ihm dabei ein Gewinn oder ein Verlust entsteht.

Diese komplizierte Regelung des Wohnungseigentums ist nötig, weil sowohl die Interessen der Eigentümergemeinschaft als auch diejenigen der Hypothekargläubiger gewahrt werden müssen. Uns scheint, der vorsichtige Schweizer werde, auch wenn Wohnungseigentum bei uns rechtlich möglich gemacht ist, lieber einen Mietvertrag bei einer Genossenschaft als einen solchen Teilungsvertrag unterschreiben wollen. Und der Genossenschafter wird mit Walter Tell sagen:

«Da wohn' ich lieber unter den Lawinen!»

Gts.

## AUS DEM VERBANDE

### Der Zentralvorstand

trat am 14. Januar 1956 zu einer Sitzung in Bern zusammen. Er bewilligte der Wohnbaugenossenschaft «Freiland» in Münsingen ein zinsloses Darlehen aus dem Fonds de roulement. Ein Gesuch der Baugenossenschaft «Sunnigi Heimet» in Winterthur wurde zur Behandlung an der nächsten Sitzung zurückgestellt. Der Zentralvorstand nahm Kenntnis davon, daß uns die Verwaltung des Stadttheaters Olten ihre Säle für die Jahrestagung 1956 zur Verfügung stellt. Er beschloß, die Gründungsversammlung der Hypothekar-Bürgschafts-genossen-

schaft auf Samstag, den 26. Mai 1956, nachmittags, und die Delegiertenversammlung des Verbandes auf Sonntag, den 27. Mai 1956, vormittags, beide in Olten, festzusetzen. Besichtigungen sind nicht vorgesehen. Das definitive Tagungsprogramm wird später festgelegt.

Der von einer Kommission unter Mitwirkung je eines Vertreters der Zürcher Kantonalbank und der Genossenschaftlichen Zentralbank ausgearbeitete Entwurf für die Statuten der Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaft wurde mit geringfügigen Änderungen genehmigt. Er wird den Bau- und Wohn-genossenschaften zugestellt werden mit dem Ersuchen, möglichst bald eine Erklärung darüber abzugeben, daß sie die Absicht haben, der Bürgschafts-genossenschaft beizutreten. Sie sollen dabei auch den Betrag nennen, mit welchem sie sich am Anteilkapital der Genossenschaft beteiligen wollen. Es wird ihnen empfohlen, einen ihrer Leistungsfähigkeit entsprechen-

den Betrag zu zeichnen und diesen in jährlichen Raten einzubezahlen. Als Richtlinie soll gelten: Pro zehn Wohnungen ein Anteil von Fr. 100.—! Das Formular für die Erklärung wird den Genossenschaften durch die Sektionen zugestellt werden. Der Zentralvorstand nahm sodann einen kurzen Bericht der Verwaltungskommission entgegen und ermächtigte diese, an Stelle des auf 1. Januar 1956 als Akquisiteur ausgetretenen H. Bucher Herrn A. Basler als Akquisiteur für das «Wohnen» anzustellen.

Da der Bundesrat auf unsere Eingabe vom 15. September 1955 darauf verwies, Herr Stadtrat J. Peter könne unsere Begehren in der Subkommission der Preiskontrollstelle, zu der er als Experte zugezogen werde, vertreten, nahm der Zentralvorstand Stellung zur Frage der weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch den Bund. Er ist der Meinung, der Bund sollte nach dem Beispiel des Kantons Waadt einen Betrag von 200 Millionen Franken zu einem Zinssatz von 2½ Prozent zur Verfügung stellen. Daraus könnten den Bauherren zu amortisierende Darlehen gewährt werden, unter der Bedingung, daß Kantone und Gemeinden zusammen den Zins um einen weiteren halben Prozent ermäßigen. Auf diese Weise könnten ungefähr 6000 Wohnungen mit annehmbaren Mietzinsen für Familien mit kleinen Einkommen erstellt werden. Der Bund dürfte aber den Genossenschaften nicht zu engherzige Bedingungen stellen. Es wurde besonders darauf hingewiesen, daß der Bund damit auch eine richtige Ansiedelung der Bevölkerung fördern würde und daß der Mangel an billigen Wohnungen durch den steigenden Abbruch von Altwohnungen verschärft wird.

Der Zentralvorstand nahm ferner Kenntnis davon, daß der Kongreß des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Stadtplanung, dem unser Verband als Mitglied angehört, vom 22. bis 28. Juli 1956 in Wien stattfindet. *Gts.*

## **Statuten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften**

(Entwurf)

### *I. Name, Sitz und Zweck*

§ 1. Unter dem Namen «Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften» besteht eine Genossenschaft mit Sitz und Gerichtsstand in

§ 2. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues durch Verbürgung von Hypothekendarlehen, besonders von Nachgangshypothesen und Baukrediten.

§ 3. Die Genossenschaft kann sich andern Organisationen anschließen, sofern dies der Erreichung ihres Zweckes förderlich ist.

§ 4. Die Genossenschaft verfolgt keinen Erwerbszweck. Ihre Rechnungüberschüsse sind unter Vorbehalt von § 22 ausschließlich zur Förderung des Genossenschaftszweckes zu verwenden.

### *II. Mitgliedschaft*

§ 5. Die Mitgliedschaft können erwerben:

- a) Bau- und Wohngenossenschaften, die dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angehören;

- b) öffentliche und private Körperschaften sowie Einzelpersonen, die gewillt sind, den Zweck der Genossenschaft zu fördern.

§ 6. Die Aufnahmegesuche sind schriftlich zu stellen. Die Aufnahme erfolgt durch Beschluß des Vorstandes. Jedes Genossenschaftsmitglied hat einen Eintrittsbeitrag von Fr. 20.— zu entrichten.

Die Erwerbung der Mitgliedschaft ist für Bürgschaftsnehmer obligatorisch.

§ 7. Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch freiwilligen Austritt unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres. Solange ein Mitglied Bürgschaften in Anspruch nimmt, ist sein freiwilliger Austritt ausgeschlossen;
- b) durch Ausschluß, welcher auf Beschluß des Vorstandes erfolgt, wenn ein Mitglied den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt oder die statutarischen Pflichten nicht erfüllt.

Ein ausgeschlossenes Mitglied hat das Recht, innert 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung des Ausschlusses, durch schriftliche Anzeige an den Vorstand den Entscheid der Generalversammlung anzurufen. Der Entscheid der Generalversammlung ist unter Vorbehalt der einem Mitglied zustehenden gesetzlichen Rechte endgültig. Bis zum Entscheid der Generalversammlung kann das ausgeschlossene Mitglied keine Rechte ausüben.

### *III. Aufgaben der Genossenschaft*

§ 8. Die Genossenschaft übernimmt Bürgschaften gemäß § 2 der Statuten bis zu einer Gesamtbelastung von 90 Prozent des Schätzungswertes. Bei Neubauten sind die überprüften Anlagekosten maßgebend. Der Schätzungswert wird vom Vorstand unter Beachtung der Schätzungsvorschriften der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonbanken ermittelt. Die Genossenschaft kann in der Verbürgung höher als 90 Prozent gehen, wenn entsprechende zusätzliche Sicherheit geleistet wird. Eine Pflicht zur Bürgschaftsleistung besteht nicht. Der Vorstand entscheidet über Bürgschaftsgesuche endgültig.

§ 9. Für das Verfahren bei der Bürgschaftsgewährung ist das vom Vorstand aufgestellte Reglement maßgebend.

§ 10. Eine Bürgschaft darf nur gewährt werden, wenn das Bauprojekt sich als einwandfrei erweist oder wenn sich die als Unterpfand dienenden Gebäude in gutem Zustande befinden und die Mietobjekte unter normalen Verhältnissen ohne große Schwierigkeiten vermietbar sind. Das Unterpfand ist dauernd in gutem Zustand zu erhalten.

Die von der Genossenschaft verbürgten Darlehen müssen amortisiert werden. Eine allfällige an Vorgangshypothesen zu leistende Amortisation kann angerechnet werden.

§ 11. Der Vorstand hat das Recht, jederzeit die Erfüllung der vom Bürgschaftsnehmer gegenüber den Gläubigern und der Genossenschaft eingegangenen Pflichten nachzuprüfen. Im Falle von Zahlungssäumnis oder ungenügendem Unterhalt des Unterpfandes kann die Bürgschaftsgenossenschaft die Bürgschaft kündigen. Sie kann auch die Übertragung der Hausverwaltung an eine durch den Vorstand zu bezeichnende Stelle verlangen oder diese selbst übernehmen.

§ 12. Ein Bürgschaftsnehmer hat der Genossenschaft auf den verbürgten Betrag eine jährliche Prämie von höchstens ½ Prozent des verbürgten Betrages zu entrichten. Der Satz wird jährlich vom Vorstand festgesetzt.

§ 13. Die Gesamtsumme der übernommenen Bürgschaften darf nicht größer sein als der zehnfache Betrag des Reservefonds, des Anteilkapitals und der Garantieverpflichtungen.

#### IV. Finanzen und Rechnungswesen

§ 14. Der Genossenschaft stehen zur Erfüllung ihres Zweckes folgende Mittel zur Verfügung:

- a) das Anteilscheinkapital;
- b) der Reservefonds;
- c) die Garantieverpflichtungen von Behörden, Banken, genossenschaftlichen Organisationen und andern Institutionen des öffentlichen und privaten Rechts

sowie die aus ihrem Geschäftsbetrieb zufallenden ordentlichen Einnahmen, nämlich

- d) die Eintrittsbeiträge;
- e) die Erträge der Anlagen;
- f) die Gebühren und Prämien der Bürgschaftsnehmer;
- g) Zuwendungen.

§ 15. Die Gebühren und Prämien der Bürgschaftsnehmer sind so anzusetzen, daß sie zusammen mit den Eintrittsbeiträgen und den Erträgen der Anlagen normalerweise die Verwaltungskosten decken und die Äufnung eines Reservefonds erlauben.

Das Genossenschaftskapital soll nicht zur Deckung der Verwaltungskosten herangezogen werden.

Die Garantieverpflichtungen dienen ausschließlich der Deckung von Verlusten aus Bürgschaften.

§ 16. Die Genossenschaft gibt auf den Namen lautende Anteilscheine von Fr. 100.— heraus. Wird auf die Genossenschaftsanteile eine Quote des Reinertrages verteilt, so darf sie den landesüblichen Zinsfuß für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen.

Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein zu übernehmen und bei der Aufnahme einzubezahlen. An Stelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Bürgschaftsnehmer haben während der Dauer der Bürgschaft gemäß den Bestimmungen des Reglements Anteilscheine zu übernehmen.

§ 17. Die Genossenschaftsanteile können unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist frühestens auf Ende des zweiten Jahres nach deren Einzahlung gekündigt werden. Bei Austritten gilt § 7, lit. a, der Statuten.

Die Anteilscheine der Bürgschaftsnehmer sind während der Dauer der Bürgschaft unkündbar.

Die Rückzahlung der Anteile erfolgt zum inneren Wert im Zeitpunkt der Kündigung, jedoch höchstens zum Nominalwert. Ausscheidende Mitglieder haben keine weiteren Ansprüche an das Genossenschaftsvermögen.

§ 18. Aus dem Erwerb von Anteilscheinen durch Dritte ohne Aufnahme in die Genossenschaft können keine Mitgliedschaftsrechte abgeleitet werden.

§ 19. Zur Entgegennahme von Garantieverpflichtungen ist der Vorstand zuständig.

§ 20. Die verfügbaren Kapitalien der Genossenschaft sind in soliden schweizerischen Werttiteln, erstklassigen Hypotheken oder eigenen Liegenschaften anzulegen.

§ 21. Die Jahresrechnung der Genossenschaft ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften aufzustellen und jeweils auf den 31. Dezember abzuschließen.

§ 22. Der nach Vornahme der Abschreibungen verbleibende Überschuß ist in nachstehender Reihenfolge zu verwenden:

- a) Überweisung von mindestens 20 Prozent an den Reservefonds;
- b) Verzinsung des Genossenschaftskapitals;
- c) Vortrag auf neue Rechnung.

Vor Verzinsung des Genossenschaftskapitals müssen alle allfälligen früheren Verluste gedeckt sein.

§ 23. Zur Deckung von Verlusten ist vorerst der Reservefonds heranzuziehen. Reicht dieser nicht aus, sind das Genossenschaftskapital und die Garantieverpflichtungen, beide im Verhältnis ihrer Höhe zueinander, heranzuziehen.

Die Bestimmungen des Art. 903 des Obligationenrechts bleiben vorbehalten.

§ 24. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haften nur deren Vermögen sowie die Garantieverpflichtungen im Rahmen der Garantieverträge. Eine persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen.

#### V. Organe der Genossenschaft

§ 25. Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Kontrollstelle.

§ 26. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt, und zwar im ersten Kalenderhalbjahr. Die Einladung hat spätestens sechs Wochen vor der Versammlung zu erfolgen.

Außerordentlicherweise wird die Generalversammlung einberufen:

- a) wenn es vom Vorstand beschlossen oder von der Kontrollstelle verlangt wird;
- b) wenn es von einem Zehntel aller Mitglieder schriftlich unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände verlangt wird;
- c) wenn es eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

Die Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung hat mindestens sechs Wochen vorher zu erfolgen.

§ 27. Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie hat folgende Befugnisse:

- a) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes und dessen Präsidenten;
- b) Wahl und Abberufung der Kontrollstelle;
- c) Abnahme der Jahresrechnung und des Jahresberichtes sowie Beschlußfassung über die Anträge der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes;
- d) Abänderung der Statuten;
- e) Beschlußfassung über Fusion und Liquidation der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren.

Über Gegenstände, die nicht auf der Tagesordnung stehen, kann an der Generalversammlung kein Beschluß gefaßt werden. Ausgenommen sind Beschlüsse über die Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung.

§ 28. Die Traktandenliste für die Generalversammlung ist den Mitgliedern schriftlich zuzustellen und außerdem in den Zeitschriften «Das Wohnen» und «Habitation» bekanntzugeben.

Anträge von Mitgliedern, die mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung beim Vorstand eingehen, sind ebenfalls auf die Traktandenliste zu setzen und allen Mitgliedern mindestens zehn Tage vor der Versammlung bekanntzugeben.

Später eingereichte oder erst in der Versammlung gestellte und erheblich erklärte Anträge sind dem Vorstand zur Begutachtung zu überweisen und in einer folgenden Generalversammlung zu behandeln.

Für Anträge auf Statutenänderung und Auflösung der Genossenschaft finden die §§ 35 und 36 Anwendung.

§ 29. Jedes Mitglied hat eine Stimme. In der Generalversammlung ist die Stimmabgabe offen bei Abstimmungen, geheim bei Wahlen, sofern nichts anderes beschlossen wird. Entscheidend ist das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Anträge, die das absolute Mehr nicht erreichen, sind abgelehnt. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das relative Mehr, und bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

In der Abstimmung über den Jahresbericht und die Jahresrechnung haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht. Die Generalversammlung wird vom Präsidenten, im Verhinderungsfalle vom Vizepräsidenten geleitet. Sind beide verhindert, so bestimmt der Vorstand den Versammlungsleiter. Der Vorsitzende ernennt die erforderliche Anzahl von Stimmzählern. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden, dem Protokollführer und mindestens zwei Stimmzählern zu unterzeichnen ist.

§ 30. Der Vorstand besteht aus mindestens sieben Mitgliedern; er konstituiert sich selbst und bestimmt auch die Zeichnungsberechtigten.

Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Die im Austritt befindlichen Mitglieder sind wieder wählbar.

Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder muß aus Schweizerbürgern bestehen, die in der Schweiz wohnhaft sind.

Dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen sowie den Banken steht das Vorschlagsrecht für je ein bis zwei Mitglieder des Vorstandes zu.

§ 31. Dem Vorstand obliegt die Leitung der Genossenschaft, und er vertritt diese nach außen. Er besorgt alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich andern Organen übertragen sind. Ihm steht insbesondere die Beschlußfassung zu über Bewilligung und Kündigung von Bürgschaften, Kapitalanlagen, die Festsetzung der Bürgschaftsprämien und Schatzungsgebühren sowie die

Übertragung der Verwaltung von Bürgschaftsliegenschaften in Risikofällen. Beschlüsse des Vorstandes können nur bei Anwesenheit der Mehrheit der Mitglieder oder auf dem Zirkularwege gefaßt werden. Anträge, auf welche nicht eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen entfällt, sind abgelehnt. Auf dem Zirkulationswege können nur einstimmige Beschlüsse gefaßt werden.

§ 32. Die interne Geschäftsführung der Genossenschaft kann durch den Vorstand einem Geschäftsführer übertragen werden, der nicht Mitglied des Vorstandes zu sein braucht. Die Entschädigungen für die Funktionäre der Genossenschaft werden durch den Vorstand festgesetzt.

§ 33. Die Generalversammlung wählt auf die Dauer von zwei Jahren eine aus drei Mitgliedern und zwei Ersatzmitgliedern bestehende Kontrollstelle. Jedes zweite Jahr scheidet ein Mitglied aus und ist für die nächste Periode nicht wählbar. Mitglieder des Vorstandes dürfen der Kontrollstelle nicht angehören.

Die Kontrollstelle hat das Rechnungswesen nach den Vorschriften des Gesetzes zu prüfen und der Generalversammlung hierüber schriftlich Bericht zu erstatten.

§ 34. Den Mitgliedern des Vorstandes, der Kontrollstelle und allen andern Funktionären ist strengste Verschwiegenheit zur Pflicht gemacht.

## VI. Statutenrevision und Auflösung der Genossenschaft

§ 35. Eine Revision der Statuten, die Herabsetzung des Nominalwertes der Anteilscheine sowie die Auflösung der Genossenschaft können von der Generalversammlung mit drei Vierteln der Stimmen der Anwesenden beschlossen werden. Entsprechende Anträge müssen mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung den Mitgliedern im Wortlaut zur Kenntnis gebracht werden.

§ 36. Eine Liquidation der Genossenschaft wird durch den Vorstand oder eine Liquidationskommission von fünf Mitgliedern durchgeführt.

Von dem nach durchgeführter Liquidation vorhandenen Reinvermögen wird das Anteilkapital zurückbezahlt. Ein dann noch verbleibendes Vermögen ist dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

## RECHTSFRAGEN

### Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

#### Mietzinsfestsetzung für ein Café nach Art. 14 VMK

Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission hatte den nach Art. 14 VMK höchstzulässigen Mietzins für ein 1953 erstmals vermietetes Café-Restaurant zu beurteilen. Sie führte dazu im wesentlichen folgendes aus:

Art. 14 VMK legt das Hauptgewicht für die Bestimmung des Höchstmietzinses von Geschäftsräumen auf den Charakter des Betriebes. Vor dem Kriege, das heißt vor der Einführung der Mietzinskontrolle, entsprach der Mietzins für Café-Restaurants einer gewissen Prozentuale des Umsatzes, die je nach Art und Kategorie des Betriebes abgestuft war. Es entspricht daher dem Art. 14 VMK, wenn für den Höchstmietzins auf das genannte Verhältnis von Umsatz und Mietzins abgestellt wird.

Infolge der Teuerung sind aber die Umsätze seit 1939 erheblich gestiegen, während die Mietzinse der Mietzinskontrolle wegen keine entsprechende Erhöhung erfuhren. Das Verhältnis von Umsatz und Mietzins ist daher heute nicht mehr das