

# Kann der Besitz von Anteilscheinen von einer Wohnpflicht abhängig gemacht werden?

Autor(en): **Kugler, Peter F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **31 (1956)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102855>

## **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.

## *Kann der Besitz von Anteilscheinen von einer Wohnpflicht abhängig gemacht werden?*

Dr. Peter F. Kugler, Basel

Eine Wohngenossenschaft, die vor 1930 gegründet wurde, verzinst ihr Anteilscheinkapital zu einem den heute üblichen weit übersteigenden Satz. Einige Anteilscheine befinden sich teilweise seit der Gründung in Händen von Genossenschaf-tern, die nicht oder nicht mehr in der Genossenschaft wohnen.

Es ergaben sich nun folgende Fragen:

1. Ist die Genossenschaft berechtigt, beim Auszug eines Genossenschaf-ter Rückgabe der Anteilscheine gegen Zahlung des Nominalwertes zu verlangen?

2. Ist eine Statutenrevision, die eine solche Rückgabe und Rückzahlung zwingend vorschreibt, möglich?

Es sei hier geprüft, wie diese Fragen auf Grund des Gesetzes und der Normalstatuten der Wohngenossenschaft zu beantworten sind, und dann noch eine wirtschaftliche Betrachtung angeschlossen.

1. Vorausgeschickt muß werden, daß sich die wenigsten Genossenschaf-ter über Wesen und Bedeutung der Anteil-scheine im klaren sind. Ein Anteilschein ist nicht, wie eine Aktie, ein Wertpapier, sondern nur ein Ausweis über die finanzielle Beteiligung und Mitgliedschaft des Genossenschaf-ter. Er hat deshalb auch gemäß Gesetz auf den Namen zu lauten, und seine Übertragung, soweit die Statuten eine solche überhaupt zulassen, bedeutet nicht gleichzeitig eine Übertragung der Mitgliedschaft. Der Erwerber hat zwar Anspruch auf den Zins, aber kein Mitgliedschaftsrecht wie Stimmrecht, Wohnrecht usw.

2. Das Recht auf Anteilscheine wird im vorliegenden Falle von den Fragestellern mit der Ausübung des Wohnrechts verknüpft. Die Beschränkung des Anrechts auf Anteilscheine auf Genossenschaf-ter, die ihr Wohnrecht ausüben, führt fak-tisch zu einer Wohnpflicht. Im Gesetz und in den Statuten ist wohl ein Wohnrecht, nie aber eine Wohnpflicht vorge-sehen.

Die Statuten unterscheiden von vorneherein zwischen Ge-nossenschaf-tern und Mietern, wobei allerdings die Stellung der Genossenschaf-ter/Mieter privilegiert ist, indem das Miet-verhältnis nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (Ver-letzung der mietvertraglichen und genossenschaftlichen Pflich-ten) aufgelöst werden kann.

Zwar erlischt beim Auflösen der Mitgliedschaft (Austritt, Ausschluß) auch der Mietvertrag, umgekehrt aber geht die Mitgliedschaft nicht auch automatisch mit der Aufhebung des Mietvertrages unter.

Die Statuten sehen auch ausdrücklich Mitgliedschaft von Genossenschaf-tern vor, die ihr Wohnrecht nicht ausüben. Diese müssen mindestens einen Anteilschein zeichnen. Mit-glieder können auch Personenverbände, Stiftungen, Aktien-gesellschaften und andere Genossenschaften sein, die gar nicht in der Lage sind, ein Wohnrecht selbst auszuüben.

Aus den Statuten läßt sich somit eine Wohnpflicht und damit auch eine Pflicht zur Rückgabe der Anteilscheine nicht ableiten.

3. Muß also die erste Frage verneint werden, so ist die Beantwortung der zweiten Frage, nämlich, ob eine solche Statutenbestimmung überhaupt gültig oder ob, um bei der zitierten Frage der Genossenschaf-ter zu bleiben, eine Sta-tutenrevision möglich wäre, zu prüfen.

Im Gesetz wird das Wesen der Genossenschaft wie folgt umschrieben:

«Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.

Genossenschaften mit einem zum voraus festgesetzten Grundkapital sind unzulässig.»

Würde nun ein Zusammenhang zwischen Wohnpflicht und Mitgliedschaftsrecht (Anteilscheinbesitz) in den Statuten festgelegt, so läge zweifellos eine Gesetzesverletzung vor, da dadurch der Grundsatz der nicht geschlossenen Zahl der Mit-glieder durchbrochen würde. Könnten nur diejenigen Ge-nossenschaf-ter sein, die ihr Wohnrecht ausüben, entspräche die Zahl der Mitglieder der Anzahl der Wohnungen, und wir hätten eine Verbindung einer geschlossenen Zahl von Per-sonen.

In den Statuten wird meist auch festgelegt, wieviel Anteil-scheine ein Genossenschaf-ter pro Wohnraum übernehmen muß. Demgemäß wäre auch noch eine Kollision mit dem zweiten Grundsatz, nämlich, daß es unzulässig ist, das Grund-kapital zum voraus festzusetzen, in Betracht zu ziehen, wäre doch das Grundkapital in dem Sinne im voraus festgesetzt, daß die Zahl der Anteilscheine der Anzahl der Wohnungen respektive Mitglieder entspräche.

Eine Statutenrevision im vorgeschlagenen Sinne müßte gegen zwingendes Recht verstoßen und ist deshalb unmöglich.

4. Wirtschaftlich gesehen, kann die Genossenschaft heute die Anteilscheine hoch verzinsen, weil die alten Genossen-schaf-ter die Anteilscheine in guten Franken zahlten und heute dafür bei deren Rückgabe und Verzinsung entwertete Franken zurückerhalten, während die mit diesem Geld ge-schaffenen Bauten im Werte enorm stiegen und der Genos-senschaft also der Gegenwart erhalten blieb.

Davon profitieren am meisten die jüngeren Genossenschaf-ter, die ihre Anteilscheine mit entwerteten Franken erstehen und erst noch zu einer billigen Wohnung kommen. Sie mö-gen es deshalb den alten Genossenschaf-tern gönnen, daß sich deren Sparbatzen anständig verzinsen und ihnen auf diese Art ihr Wagemut und ihr Glauben an das Gedeihen ihrer Genossenschaft belohnt wird. Dies ist in gewissem Maß ge-nossenschaftliche Solidarität.

*Die Zeitschrift «das Wohnen» verbreiten, heißt für die Idee der Genossenschaft werben.  
Baugenossenschaften, die «das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren,  
erhalten eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.*