

SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Barbara Truog vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

SVW, BARBARA TRUOG, RECHTSECKE, BUCHEGG-STRASSE 109, 8057 ZÜRICH
 Unser juristisches Beratungstelefon ist bis auf weiteres nicht besetzt.

GEISTERAUSTREIBUNG Sie haben richtig gelesen, ich möchte mich heute als Geisteraustreiberin betätigen. Denn es scheint in vielen Köpfen die Idee herumzugeistern, dass in einer Wohnbaugenossenschaft nur eine Stimme pro Wohnung erlaubt sei. Es wird auch von Splitting des Stimmrechts bzw. der Anteile oder von Doppelmitgliedschaft gesprochen. Dies alles entbehrt jedoch jeder

denken und in der Folge auch keine Entscheide treffen könnten! Dass dem nicht so ist, haben inzwischen viele Frauen, auch in den Genossenschaften, bewiesen. Frauen, auch Ehefrauen, haben zudem durchaus auch ein Recht auf eine eigene Meinung, und ich möchte deshalb mit diesen Zeilen alle ermuntern, in ihren Genossenschaften beiden Ehepartnern die Mitgliedschaft zu ermögli-

recht auf die zur Verfügung gestellten Gelder abgestellt. Je mehr Kapital eine Person zur Verfügung stellt, desto mehr Einfluss kann sie nehmen, da das Stimmrecht in Proportion zu den gegebenen Geldern steht. Ganz anders bei den personenbezogenen Körperschaften wie der Genossenschaft. Hier steht die Person im Mittelpunkt. Unbesehen ihrer Leistungen finanzieller oder anderer Art und ebenfalls unbesehen der Beanspruchung der genossenschaftlichen Einrichtungen erhält sie eine Stimme. Pro Mitglied eine Stimme – das ist das Wesensmerkmal der Genossenschaft. Eine Objektbezogenheit des Stimmrechts – also eine Verknüpfung des Stimmrechts mit der Wohnung – kennt die rechtliche Ausgestaltung der Genossenschaft nicht. Eine solche Forderung bzw. Verknüpfung lässt sich weder expressis verbis, also ausdrücklich, noch durch Interpretation im Gesetz (Art. 828ff. OR) finden. Auch in der Rechtslehre ist meines Wissens nie so etwas behauptet worden. Dass keine

Objektbezogenheit des Stimmrechts gegeben ist, wird auch durch die Tatsache belegt, dass viele Genossenschaften Mitglieder aufnehmen, die keine Wohnung beanspruchen. Dennoch haben sie ein Stimmrecht, weil dies an die Mitgliedschaft geknüpft ist. Vom Genossenschaftsrecht her gibt es absolut keinen Hinderungsgrund, pro Wohnung mehrere Mitglieder aufzunehmen. Solange die Genossenschaft auch eine Mitgliedschaft aus reiner Solidarität kennt – die also nicht mit der Miete einer Wohnung verbunden ist –, ist die Verweigerung der Mitgliedschaft im Grunde genommen ein Verstoß gegen das Prinzip der offenen Tür, wenn keine anderen Gründe ausser der Belegung einer Wohnung durch zwei Mitglieder gegen eine Aufnahme sprechen. Denn die Kandidatur eines Ehepartners kann und darf als Mitgliedschaft aus Solidarität aufgefasst werden. Auch wenn die Genossenschaft keine Mitgliedschaft aus Solidarität kennt, also nur Mitglieder aufnimmt, wenn

RECHTSECKE

gesetzlichen Grundlage. Die Frage wurde vielerorts aktuell, weil erfreulicherweise viele Genossenschaften endlich die Gleichberechtigung ermöglichen wollen. Üblicherweise wurde der Ehemann Mitglied der Genossenschaft. Diese Tradition spiegelt eine Haltung gegenüber Frauen, die noch um die Jahrhundertwende und bis weit ins 20. Jahrhundert hinein intelligente, gebildete und berühmte Männer zu Aussagen verführte, dass Frauen nicht

chen und so beiden ein Stimmrecht vermitteln. Dass dies rechtlich durchaus möglich ist, ist aus den folgenden Ausführungen ersichtlich. Das Obligationenrecht unterscheidet zwischen kapitalbezogenen und personenbezogenen Körperschaften. Bei den kapitalbezogenen Gesellschaften wie der Aktiengesellschaft spielt die Person des Geldgebers bzw. der Aktionär keine oder nur eine geringe Rolle. Deshalb wird das Stimm-

elektrotechnische Unternehmung
 elektronische Steuerungen
 24-Stunden-Service
 Planung Installation
 Telefon A Schalttafelbau
 Telefon (01) 30144 44
 ELEKTRO
COMPAGNONI
 ZÜRICH

sie auch eine Wohnung zur Verfügung stellen kann und beim Verlassen der Wohnung auch den Austritt fordert, steht der Aufnahme von mehreren Personen pro Wohnung als Mitglied rechtlich nichts im Wege, da wie bereits gesagt die Genossenschaft keine kapital- oder objektbezogene Mitgliedschaft kennt. Diese Rechtsform gründet vielmehr auf der leider eher vergessenen Idee der Selbsthilfe und Solidarität. Es ist nicht einzusehen, weshalb sich Selbsthilfe und Solidarität auf eine Person pro Wohnung beschränken sollte.

Wird die Mitgliedschaft von mehreren Personen pro Wohnung bejaht, taucht schon das nächste Problem am Horizont auf. Wie sind die für eine Wohnung zu zeichnenden Anteilscheine auf diese Personen zu verteilen?

Wie Sie wissen, muss jedes Mitglied mindestens einen Anteilschein zeichnen. Die Mindestbeteiligung am Genossenschaftskapital muss in den Statuten zahlenmässig festgelegt sein. Dieser

Mindestbetrag kann so angesetzt werden, dass er nicht gleich dem für die Miete einer Wohnung notwendigen Betrag an Anteilskapital entspricht, aus Rücksicht auf die finanzielle Belastbarkeit von Paaren. Folgendes Beispiel soll dies veranschaulichen. Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist ein Anteilschein zu Fr. 1000.- zu zeichnen. Für die Miete der kleinsten Wohnung ist ein Anteilskapital von Fr. 2000.- zu zeichnen. Wird die Wohnung von einem Paar bewohnt, zeichnet jede Person einen Anteilschein.

Diese Rechnung geht aber nicht auf, wenn der kleinste Anteilschein auf Fr. 1500.- lautet. In diesem Fall ergäbe sich eine finanzielle Belastung von Fr. 3000.-, wenn beide Mitglied werden möchten. Es wäre aber durchaus möglich, den Mindestbetrag hoch zu belassen. Dies würde sicher nicht unerwünschte zusätzliche Mittel einbringen. Es steht rein genossenschaftsrechtlich einer solchen Lösung nichts entgegen.

Denkbar ist auch, dass der kleinste Anteilschein auf ei-

nen so tiefen Betrag lautet, dass auch mit der Übernahme von zwei Anteilscheinen das für die Wohnung erforderliche Anteilskapital noch nicht gedeckt ist. Die Aufteilung des für eine Wohnung zu zeichnenden Anteilskapitals, das über den für die Mitgliedschaft notwendigerweise zu zeichnenden Mindestbetrag hinausgeht, kann den Ehepartnern überlassen werden. Die Statuten können aber auch eine hälftige Aufteilung vorschreiben; es besteht hier Ausgestaltungsfreiheit bei der statutarischen Lösung. Es ist jedoch empfehlenswert, eine Lösung in den Statuten festzuhalten. Die Musterstatuten des SVW bieten folgende Formulierung an: «Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, können beide Ehepartner Mitglied der Genossenschaft werden. Die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteilscheine sind auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.»

Barbara Truog

Messstation	Juli 1993 (1992)	August 1993 (1992)
Samedan	227 (147)	148 (81)
Schaffhausen	27 (0)	24 (0)
Güttingen	27 (0)	33 (0)
St. Gallen	70 (8)	60 (0)
Tänikon	30 (0)	53 (0)
Kloten	19 (0)	42 (0)
Zürich	30 (0)	45 (0)
Wädenswil	28 (0)	17 (0)
Glarus	49 (0)	18 (0)
Chur-Ems	29 (0)	17 (0)
Davos	216 (130)	144 (69)
Basel	16 (0)	8 (0)
Bern	27 (0)	33 (0)
Wynau	27 (0)	42 (0)
Buchs-Suhr	26 (0)	25 (0)
Interlaken	29 (0)	17 (0)
Luzern	18 (0)	0 (0)
Altdorf	28 (0)	8 (0)

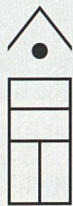
KURSE

Konflikte in Baugenossenschaften (2. Kurs). Der Grundkurs «Konflikte regeln» wird am 14. Januar 1994 wiederholt. Er findet in Zürich statt und dauert von 9.20 bis etwa 16.30 Uhr. Die Kurskosten betragen Fr. 250.- inkl. Pausenkaffee und Mittagessen. InteressentInnen können sich ab sofort anmelden und nähere Informationen beziehen beim SVW, Béatrice Tschudi, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40. Anmeldeschluss ist der 14.12.1993. Achtung: Dieser Kurs wird nur im «wohnen» angekündigt. Der Folgekurs findet am 22.4.1994 statt und wird nur unter den TeilnehmerInnen des Grundkurses ausgeschrieben.

Heizkostenverteiler?
Wir beraten Sie bei Ihrer Lösung!

ANDENMATTEN
HAUSTECHNIK

Zürich · Zug, Tel. 01 · 261 00 90, Fax 01 · 261 08 90



Ihr Bauprojekt fest im Griff.

EMIL SELINER & PARTNER

BAULEITUNG BAUBEGLEITUNG BAUHERRENBERATUNG

Huttenstrasse 60 8006 Zürich Telefon 01 252 87 53 Fax 01 252 87 45



Wir fabrizieren
und

besorgen den fachgerechten
Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45

LEERWOHNUNGS-BESTAND Für das Jahr 1993 ergab die jährlich mit Stichtag 1. Juni vom Bundesamt für Statistik (BFS) durchgeführte Erhebung über den Leerwohnungsbestand in der Schweiz 29 755 (Vorjahr 21 883) leerstehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser. Somit waren 0,92 Prozent des approximativen Gesamtwohnungsbestandes Leerwohnungen. Vor Jahresfrist hatte die entsprechende Quote 0,70 Prozent betragen. Dieser Anstieg trotz schwacher Wohnbautätigkeit dürfte nebst der allgemeinen Wirtschaftslage u.a. auch auf das immer noch grosse Angebot an teuren Mietobjekten zurückzuführen sein. Die Leerwohnungs-zählung des BFS umfasst ausschliesslich jene leerstehenden Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst sind hingegen leerstehende Wohnungen in Abbruch-

und Umbauobjekten, möblierte und baupolizeilich nicht abgenommene Leerwohnungen sowie möblierte Ferien- und Zweitwohnungen. Der erwähnte Zuwachs des Leerwohnungsbestands geht namentlich auf das Konto der Ein- und Zweizimmerwohnungen (rund 3400 leerstehende Einheiten mehr als 1992) und der Drei- und Vierzimmerwohnungen (rund 4100 Einheiten mehr), während die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern nur wenig anstieg. Damit entfielen von den Leerwohnungen 30 Prozent auf Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern, 53 Prozent auf Wohnungen mit drei und vier Zimmern und 17 Prozent auf Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Vom totalen Leerwohnungsbestand befanden sich rund 4000 Wohnungen oder 14 Prozent (Vorjahr: 19 Prozent) in Einfamilienhäusern und rund 10 000 Wohnungen oder 31 Prozent (Vorjahr: 41 Prozent) in Neubauten mit einem Alter bis zu zwei Jahren.

TEURES WOHNEN Nach einer Studie der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung OECD sind die Wohnkosten in der Schweiz um 52 Prozent höher als in anderen westlichen Ländern. Ebenfalls deutlich höher sind bei uns die Preise für Fleisch, Nahrungsmittel und Alkohol.

BWO

GEMEINNÜTZIGKEIT Wann gilt ein Wohnbauträger als «gemeinnützig» und wann nicht? – Eine oft gestellte Frage. Das BWO stellt insofern folgende Anforderungen an die Statuten:

Zweckartikel: Die Genossenschaft bezweckt die Förderung und Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen im Miet- und Eigentumsverhältnis auf gemeinnütziger Grundlage im Sinne des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. Die Bauten im Eigentum der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind dauernd im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus zu nutzen.
Verzinsung des Eigenkapitals: Zuerst sind die gesetzlichen und statutarischen Bedingungen betreffend Reservefonds zu berücksichtigen. Die Verzinsung des Eigenkapitals darf nie die nach dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben festgelegte Limite von gegenwärtig 6 Prozent überschreiten.

Liquidationsüberschuss: Ein allfälliger Liquidationsüberschuss muss wieder für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden.

Statutenänderungen: Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Stellungnahme vorzulegen.

FONDS

JUBILÄUMSAKTION Sehr erfreulich entwickelt sich die SVW-Sammelaktion «Menschen helfen Menschen wohnen» zugunsten des Wohnungsbaus in der Dritten Welt. Es sind bereits zahlreiche Beträge auf das Sonderkonto überwiesen worden (PC 80-7012-4); ausserdem sind noch wesentlich mehr Zusagen für bevorstehende Spenden gemacht worden. Hier die Liste der ersten, bereits erfolgten Einzahlungen:

FR. 100-500

Dr. Dieter Keller-Stutys, Zürich
Wohngenossenschaft Bündten, Riehen
WBG des Bundespersonals, Schaffhausen
Bieler WBG, Biel
Neue Wohnbaugenossenschaft, Grenchen
E. und R. Wohlfender, Zürich

FR. 1000.-

SICOOP Sté Immobilière, Fribourg
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Grenchen, Bettlach
Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania, Neuhausen

SOLIFONDS Ebenso positiv verläuft die Entwicklung des SVW-Solidaritätsfonds. Während der Zwischenstand im September 1992 bei rund Fr. 412 000.- lag, wurde im September 1993 bereits deutlich mehr erreicht, nämlich ein Zwischentotal von rund Fr. 468 000.-.

Glanzmann Edelverputze

macht Fassaden neu: 322 50 20

- Fassadenverputze
- Rissanierungen
- Fassadenisolationen
- Deckenisolationen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen