Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 4

Artikel: Statuten abschreiben? Gewusst wo!

Autor: Truog, Barbara

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106115

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: 11.07.2025

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

STATUTEN ABSCHREIBEN? GEWUSST WO!

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 aus weiteres nicht besetzt.

In der Schul- und Ausbildungszeit ist Abschreiben nicht erlaubt. Nicht so später im Leben. Es muss ja nicht immer das Pulver neu erfunden werden. Viele Künstler üben zudem ihre Wahrnehmung, Gestaltungskraft und Fingerfertigkeit, indem sie berühmte Werke zum Vorbild nehmen und kopieren. Nun soll aber an dieser Stelle nicht von Bildern gesprochen werden. Es geht um das Verfassen von Statuten. Das ist bisweilen auch eine Kunst. Deshalb sehen sich viele vor einem Berg, wenn sie für eine zu gründende Wohnbaugenossenschaft dieses «Grundgesetz» verfassen oder aber bereits bestehende Statuten den geänderten Umständen anpassen wollen. Was liegt da näher, als andere Statuten zu übernehmen oder – eben – abzuschreiben? Dagegen ist auch nichts einzuwenden. Nur sollten nicht irgendwelche Statuten kopiert werden.

MUSTERSTATUTEN DES SVW – GESAMMELTE ERFAHRUNGEN Der SVW als Sammeltopf unzähliger Fragen und Probleme und zahlreicher Kontakte verfügt über viel Erfahrung, die er seinen Mitgliedern und anderen interessierten Personenkreisen im Verfassen von Mustervorlagen zur Verfügung stellen will. Der SVW gibt deshalb seit vielen Jahren Musterstatuten heraus, die laufend überarbeitet werden. In diese Arbeitsvorlage fliessen vielfältigste Erfahrungen ein, die das Verfasserteam aufgrund seiner Tätigkeit gemacht hat. Dieses Werk ist gut durchdacht und enthält nichts Überflüssiges. Damit will nicht gesagt sein, dass es der Weisheit letzter Schluss ist. Wer sich allerdings wesentlich davon entfernt, läuft Gefahr, Wichtiges zu unterschlagen.

TOTSCHWEIGEN BRINGT NICHTS Immer wieder wird die Ansicht geäussert, gewisse Fragen sollten in den Statuten erst gar nicht erwähnt sein, damit niemand auf unnötige Ideen komme. Diese Haltung kann sich als Bumerang erweisen. Erstens hat sich Totschweigen noch nie als gute Problemlösungsstrategie erwiesen. Zweitens werden die Statuten immer dann zu Rate gezogen, wenn es Probleme gibt. Und dann sagen sie nichts aus! Ein Beispiel: Die Statuten schweigen sich über Zuständigkeit und Modalitäten eines Liegenschaftenverkaufs aus. Der Grund – es soll niemand auf die Idee kommen, Liegenschaften verkaufen zu wollen. Das Schweigen der Statuten zu diesem Punkt bedeutet aber keineswegs, dass die Genossenschaft keine Liegenschaften verkaufen darf. Um die Zulässigkeit eines Geschäfts zu beurteilen, wird in einem solchen Fall danach gefragt, ob es zur normalen Geschäftstätigkeit der juristischen Person gehört. Für Immobiliengesellschaften, zu denen auch die Wohnbaugenossenschaften gezählt werden, gehören auch Liegenschaftenverkäufe dazu. Da sich die Statuten zu diesem Geschäft nicht äussern, fällt ein Liegenschaftenverkauf demnach in die Zuständigkeit der Verwaltung, denn die Geschäftsführung ist ihre Sache. Im übrigen kann sich jede Wohnbaugenossenschaft einmal – aus verschiedensten Gründen – mit der Frage eines Liegenschaftenverkaufs konfrontiert sehen. Mit Vorteil ist dieses Geschäft deshalb in den Statuten zu regeln. Diese können z.B. vorsehen, dass Liegenschaften nur in Ausnahmefällen veräussert werden dürfen und dies nur unter Auflagen, die eine Spekulation mit den verkauften Grundstücken oder Bauten verhindern. Ferner sollten sie auch klarstellen, welches Organ über den Verkauf entscheidet.

VIELFÄLTIGSTE STRUKTUREN VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN Wohnbaugenossenschaft ist nicht gleich Wohnbaugenossenschaft. Abhängig von Grösse, Ideologie, Mitgliederstruktur oder Ausgestaltung der bodenrechtlichen Verhältnisse, ergeben sich unterschiedliche Strukturen und Organisationsformen, die sich notwendigerweise in den Statuten niederschlagen. Es ist durchaus möglich, dass die Musterstatuten in gewissen Fällen keine Lösung für die Probleme bieten. Anregungen enthalten sie alleweil. Vor allem geben sie Auskunft über die zwingend notwendigen Inhalte aller Statuten. Erläuternde Hinweise finden sich in Kommentaren zu den einzelnen Artikeln. Auch hier gilt wieder einmal – Kleingedrucktes bitte lesen! Hier steht oftmals das Wichtigste.

STATUTENÜBERPRÜFUNGEN – DREI WÜNSCHE Die Fachleute auf den Geschäftsstellen des SVW sind gerne bereit, Statutenentwürfe zu überprüfen und bei der Lösung von Problemen behilflich zu sein, die auf spezielle Strukturen zurückzuführen sind. Drei Wünsche haben sie in diesem Zusammenhang jedoch:

1. Benützen Sie die neueste Ausgabe der Musterstatuten als Arbeitsvorlage. Beachten Sie Struktur- und Organisationsprobleme vor dem Formulieren des Statutentextes.
2. Die Statuten sollten nicht eine utopische Wunschlösung, sondern in der Wirklichkeit lebbare und eventuell bereits gelebte Lösungen festhalten. Statutenüberarbeitungen können und sollen Anlass sein, Grundsätzliches zu überdenken und Strukturen anzupassen. Es lässt sich aber nur klar und unmissverständlich formulieren, was auch gründlich zu Ende gedacht wurde.
3. Melden Sie sich sehr frühzeitig für eine Statutenüberprüfung. Senden Sie Ihren Entwurf frühzeitig, am liebsten mindestens vier Monate vor der geplanten Abstimmung zur Überprüfung ein.

Barbara Truog

NB: Die Musterstatuten sind auch auf französisch und der reine Statutentext (ohne Kommentar) auf Computerdiskette erhältlich.