

# SVW Rechtsecke

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 12

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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. Stefan Blum vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an: **SVW, STEFAN BLUM, RECHTSECKE, BUCHEGGSTRASSE 109, 8057 ZÜRICH** Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr  
Telefon 01 362 42 40  
Telefax 01 362 69 71

**AB 1995: ANTEILSCHEINE KAUFEN MIT MITTELN DER 2. SÄULE** Der Bund macht ab nächstem Jahr Ernst mit der Wohneigentumsförderung: Am 1. Januar 1995 tritt das Bundesgesetz vom 17. Dezember über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge sowie die dazugehörige Verordnung in Kraft\*. Diese neuen Bestimmungen ermögli-

20000 Franken bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung des Versicherten. Beispiel: Ein Mann, der ab 25 gemäss BVG-Mindestleistungen versichert ist, kann bei einem Einkommen von 60000 Franken im Alter von 30 Jahren rund 17000 Franken beziehen, mit 35 gut 36000 Franken, mit 45 knapp 100000 Franken und mit 50 153000 Franken. Voraussetzung ist bei jeder Verwendungsart der Eigen-

neugegründete Genossenschaften können sich also auf diesem neuen Weg über die Pensionskassen ihrer Mitglieder das nötige – und oftmals fehlende – Eigenkapital beschaffen. Zu denken ist beispielsweise an den Kauf eines Hauses durch die Mieter.

**AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELNEN GENOSSENSCHAFTER** Aktuelle oder zukünftige Genossenschafter sollten sich der neuen Möglichkeit bewusst sein. Die Vorsorgeeinrichtungen sind gesetzlich verpflichtet, die Versicherten auf schriftliches Gesuch hin über die Modalitäten des Vorbezugs zu informieren (siehe untenstehenden Kästen). Insbesondere muss der Vorbezüger sich bewusst sein, dass der Vorbezug in den meisten Fällen eine Kürzung der Risikoleistungen bei Invalidität und Todesfall sowie unter Umständen eine erhebliche Kürzung der Altersleistungen zur Folge hat.

\* Gesetz und Verordnung sind bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern, erhältlich.

## RECHTSECKE

chen jeder versicherten Person den Vorbezug oder die Verpfändung eines Teils ihres Vorsorgeguthabens bei den Pensionskassen zum Erwerb von selbstgenutztem Eigentum. Eingesetzt werden können die Mittel aus dem gesamten Bereich der beruflichen Vorsorge, das heisst aus der obligatorischen beruflichen Vorsorge (Mindestvorsorge nach BVG), aus der ausserobligatorischen beruflichen Vorsorge (Vorsorge vor dem Inkrafttreten des BVG sowie freiwillige Zusatzvorsorge) sowie aus Freizügigkeitspolice und Freizügigkeitskonti.

bedarf. Insbesondere Ferien- und Zweitwohnungen dürfen nicht mit Pensionskassengeldern finanziert werden.

**AUCH GENOSSENSCHAFTER SIND EIGENTÜMER** Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften sind über ihre Anteilscheine am Eigentum der Genossenschaft beteiligt. Das neue Gesetz ermöglicht deshalb auch den Kauf von solchen Anteilscheinen mit Pensionskassengeldern. Dies eröffnet insbesondere jüngeren Versicherten interessante Perspektiven, weil diese zwar in der Regel ein zu kleines Guthaben für einen Vorbezug zum Erwerb von «normalem» Wohneigentum haben, jedoch andererseits mehr als genug, um die Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft damit berappen zu können (der Mindestvorbezug von 20000 Franken gilt für den Erwerb von Anteilscheinen und von ähnlichen Beteiligungen nicht). Vor allem

**WAS ÄNDERT SICH FÜR DIE GENOSSENSCHAFTEN?** Genossenschaften, die die Finanzierung ihrer Anteilscheine durch Pensionskassengelder zulassen wollen, werden bei nächster Gelegenheit ihre Statuten ändern müssen. Gemäss Verordnung müssen die Statuten vorschreiben, dass die für den Erwerb von Anteilscheinen einbezahlten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einem anderen Wohnbauträger, von dem der Versicherte eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge überwiesen werden. Damit soll ein Missbrauch der Gelder ausgeschlossen werden. Ausserdem sollte in die Statuten aufgenommen werden, dass die Anteilscheine bis zum Eintritt des Vorsorgefalles oder der Barauszahlung bei der betreffenden Vorsorgeeinrichtung (als Sicherheit) zu hinterlegen sind (was schon die Verordnung verlangt). Ferner sollte die Verzinsung geregelt werden.

Entsprechende Formulierungsvorschläge werden in die Musterstatuten des SVW, welche zurzeit revidiert werden, einfließen und Anfang 1995 im «wohnen» präsentiert.

Wenn Sie am Anteilsscheinerwerb über die 2. Säule interessiert sind, so erkundigen Sie sich bei Ihrer Vorsorgeeinrichtung mit einem schriftlichen Gesuch nach:

- dem Stand der Vorsorgeleistungen;
- der Höhe der Ihnen für das Wohneigentum zur Verfügung stehenden Vorsorgegelder (Freizügigkeitsleistung);
- den mit einem solchen Vorbezug verbundenen Leistungskürzungen;
- den Möglichkeiten einer Zusatzversicherung im Falle eines Vorbezugs, um Vorsorgelücken bezüglich Invalidität und Tod zu schliessen;
- den steuerlichen Folgen eines Vorbezugs.

## DIE HANDLUNGSFÄHIGKEIT EINER GENOSSENSCHAFT IN GRÜNDUNG (2. TEIL)

Im letzten «wohnen» wurde der rechtliche Status einer Genossenschaft während ihrer Gründung – also vor der Gründungsversammlung bzw. vor dem Eintrag ins Handelsregister (HR) – allgemein beschrieben. Den Gründer interessiert nun aber vor allem, welche konkreten Geschäfte mit welchen Rechtsfolgen bereits während der Gründung abgewickelt werden können. Diesen Fragen soll in einem zweiten Teil nachgegangen werden.

**KONTOERÖFFNUNG**  
Die meisten Banken und die PTT eröffnen Konti für Genossenschaften in der Regel erst nach dem HR-Eintrag. Als Ausnahme von dieser Regel lassen hingegen verschiedene Banken aus Kulanz und Kundenfreundlichkeit eine Kontoeröffnung schon vor dem Eintrag zu. In solchen Fällen wird jeweils die Vorlage der Statuten der zu gründenden Genossenschaft verlangt. Dies gibt der Bank die Sicherheit, dass die Genossenschaft gegründet ist und demzufolge auch in absehbarer Zeit ins HR eingetragen wird. Die Gründergruppe kann selbstverständlich als einfache Gesellschaft problemlos Konten eröffnen. Allerdings ist dann später eine Übertragung des Kontos auf die Genossenschaft nötig. Grundsätzlich sind zwei Fälle zu unterscheiden: Er-

werb vor oder Erwerb nach der Gründungsversammlung. Auf den ersten Fall wird hier nicht näher eingegangen. Dieses Vorgehen ist nämlich mit einem komplizierten Gründungsverfahren verbunden (sogenannte Sachübernahme- oder Sacheinlagegründung) und hat eine zweimalige Handänderung zur Folge, was schon aus steuerlicher Sicht nicht empfehlenswert ist. Auch wenn die Gründer ein Grundstück nach der Gründungsversammlung (aber vor dem HR-Eintrag) erwerben, sollten sie nicht selber als Eigentümer auftreten, weil anschliessend ebenfalls eine erneute Eigentumsübertragung auf die Genossenschaft nötig wäre. Empfehlenswert ist einzig folgendes Vorgehen: Der öffentlich beurkundete Grundstückskaufvertrag wird im Namen der zu gründenden Genossenschaft abgeschlossen (Art. 838 Abs. 3 OR). Das Geschäft muss dann von der Genossenschaft innert 3 Monaten nach dem HR-Eintrag ausdrücklich genehmigt werden. Der Eintrag ins Grundbuch erfolgt erst nach dem HR-Eintrag. Mit Vorteil sollte man diese Geschäfte bereits in die Statuten aufnehmen. Damit wird erreicht, dass die durch den HR-Eintrag entstehende Genossenschaft durch ihre eigene Verfassung gebunden ist. Eine spezielle Genehmigung durch Vorstand oder GV ist dann gar nicht mehr nötig.

**BANKKREDITE** Die Kreditvergabe ist eine bankinterne Angelegenheit. In der Regel werden Kredite

erst an eingetragene Genossenschaften vergeben. Es ist aber durchaus möglich, dass auch den Mitgliedern einer Gründergruppe ein Kredit eingeräumt oder mindestens zugesichert wird, wenn die entsprechenden Finanzierungsbedingungen erfüllt sind. Auch diese Geschäfte müssen selbstverständlich nach dem HR-Eintrag von der Genossenschaft genehmigt werden (Art. 838 Abs. 3 OR).

**SUBVENTIONSGESUCHE** In der Regel werden nur eingetragene Genossenschaften Gesuche um Beiträge und Subventionen beim Bund oder bei einem Kanton einreichen können. Besteht jedoch dringender Handlungsbedarf, so besteht z.B. beim Bundesamt für Wohnungswesen die Möglichkeit, bereits als Gründergruppe ein Gesuch einzureichen. Es empfiehlt sich in jedem Fall eine vorgängige Anfrage bei der Subventionsbehörde.

**VERTRAGSABSCHLUSS MIT KÜNFTIGEN BEWOHNER/INNEN** Eine Gründergruppe kann als einfache Gesellschaft mit den zukünftigen Bewohnern zum Beispiel Kaufverträge oder Reservationsverpflichtungen abschliessen. Auch für diese Art von Verträgen gilt: Der handelnde Gründer kann und soll ausdrücklich im Namen der künftigen Genossenschaft handeln. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass diese Verpflichtungen nach dem HR-Eintrag von der Genossenschaft genehmigt und

übernommen werden können und die handelnden Gründer so von ihrer persönlichen Haftung befreit werden (Art. 838 Abs. 3 OR). Erfolgt die Übernahme innert drei Monaten nach dem HR-Eintrag, ist die Zustimmung des Vertragspartners dazu nicht erforderlich. Nach Ablauf der drei Monate ist die Zustimmung des Vertragspartners hingegen unabdingbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zwar die meisten Geschäfte, welche eine Genossenschaft typischerweise abschliesst, bereits vor ihrer Entstehung, also vor dem HR-Eintrag, vorgenommen werden können. Die Gründer gehen dabei aber immer ein gewisses Risiko ein, weil (ausser im Fall der statutarischen Festlegung) letztlich keine Garantie dafür besteht, dass die Genossenschaft später das Geschäft genehmigt und damit die Gründer als Vertragspartner ablöst. Bei Nichtgenehmigung durch die Genossenschaft haften die Gründer bekanntlich persönlich und solidarisch! Auch sind die beschriebenen Verfahren stets mit zusätzlichen Umtrieben und Unsicherheiten verbunden. Deshalb die Empfehlung: Wenn immer möglich sollte die Gründung samt HR-Eintrag abgeschlossen sein, bevor im Namen der Genossenschaft irgendwelche Rechtshandlungen vorgenommen werden. Da der Zeitbedarf für eine Genossenschaftsgründung vergleichsweise gering ist, sollte dies auch in aller Regel möglich sein. Bei Unklarheiten hilft der Rechtsdienst des SVW gerne weiter.