

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 11

PDF erstellt am: **08.08.2024**

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.

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:

SVW

Rechtsdienst

Bucheggstrasse 109

8057 Zürich

Fax 01 362 69 71

Telefonische Auskünfte: 01 362 42 40

Mo 09–11 Uhr

Di 08–10 Uhr

Do 14–16 Uhr

Recht

Neuaufgabe der Musterstatuten (Teil 1)

Die lange versprochene Neuaufgabe der Musterstatuten des SVW ist da! Eine Überarbeitung war notwendig geworden, weil Gesetzgebung, Rechtsprechung und gesellschaftliche Realität einem steten Wandel unterliegen. Einige Änderungen betreffen bloss Darstellung oder Formulierung, andere sind inhaltlicher Natur. Im folgenden wird – in der Reihenfolge der teilweise neuen Numerierung der Artikel – auf die wichtigsten inhaltlichen Änderungen eingegangen und jeweils auch die Frage beantwortet, ob sich bestehende Genossenschaften eine Anpassung überlegen müssten. In einem ersten Teil wird mehrheitlich auf Änderungen eingegangen, die mit der Vermietung im Zusammenhang stehen, in einem zweiten Teil, der in der Dezember-Ausgabe des Wohnen erscheint, auf Fragen von Finanzierung und Organisation.

Art. 3 Abs. 3

Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen.

Das heutige Mietrecht enthält ausgesprochen liberale Vorschriften über die Untermiete. Diese ist auch in Genossenschaften zulässig, es sei denn, der Mieter weigere sich, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, die Bedingungen der Untermiete seien im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich oder es entstünden dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile (Art. 262 Abs. 1 und 2 OR). Enthalten die Statuten eine Pflicht, die Wohnungen selber zu benutzen, kann der Vorstand lang dauernden Untermietverhältnissen eher einen Riegel schieben, sei es, in dem er sich auf eine unzulässige Übertragung der Miete beruft – diese ist im Gesetz nur für Geschäftsmieten vorgesehen (Art. 263 OR) – oder den Mietvertrag wegen Verstosses gegen die Mitgliederpflichten kündigt. Eine Anpassung bestehender Statuten in diesem Punkt ist empfehlenswert, aber nicht dringend.

Art. 3 Abs. 4

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

Bisher konnten sich Ausländer nicht an der Gründung einer Wohnbaugenossenschaft beteiligen, da diese nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als Immobiliengesellschaft gilt, deren Anteile nicht von Ausländern gezeichnet werden dürfen. Aufgrund der auf den 1. Oktober in Kraft getretenen Revision dieses Gesetzes können Ausländer in der Schweiz Immobilien erwerben und damit auch sich an einer Wohnbaugenossenschaft beteiligen, soweit solche Liegenschaften bzw. Wohnungen als Hauptwohnsitz dienen (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG). Voraussetzung bei Genossenschaften ist jedoch, dass die Statuten den entsprechenden Passus der Musterstatuten (Art. 3 Abs. 4) enthalten. Für bestehende grössere Genossenschaften stellen sich hier keine Probleme, da ihre Ausländerquote wohl in den seltensten Fällen bei einem Drittel liegt; unter diesem Prozentsatz ist nach der Rechtsprechung eine Beteiligung von Ausländern in Immobilienfirmen zulässig, da kein beherrschender Einfluss vorliegt. Hingegen mag es für kleine Genossenschaften mit wenigen Mitgliedern ein Vorteil sein, eine entsprechende Statutenrevision durchzuführen, um die Beteiligung von Mitgliedern ausländischer Nationalität zu legalisieren. Fällt nämlich ein Abstimmungsresultat in einer Generalversammlung knapp aus, könnten interessierte Mitglieder auf die Idee kommen, sich darauf zu berufen, dass ausländische Mitglieder die Mitgliedschaft gar nicht hätten erwerben können und sich demzufolge auch nicht an der Abstimmung hätten beteiligen dürfen.

Art. 35

Vermietungsreglement, Unterbesetzung, Unterbesetzungsbeiträge

Das Vermietungsreglement wird je länger, je wichtiger, und es ist den Genossenschaften zu empfehlen, ein solches Reglement zu erlassen. Denn nur diejenige Person muss bei vorzeitigem Auszug als zumutbarer Nachmieter akzeptiert werden, welche die im Vermietungsreglement niedergelegten Grundsätze erfüllt. Weiter ist es ausserordentlich wichtig, dass die Fragen, wann eine Wohnung unterbesetzt ist und was die Konsequenzen einer Unterbesetzung sind, ebenfalls im Reglement festgelegt sind. Da Unterbesetzungsbeiträge nicht Bestandteil des Mietzinses sein können, sondern nur auf der Mitgliedschaft in der Genossenschaft beruhen, müssen nicht nur ihre Existenz, sondern auch die Grundsätze zu ihrer Berechnung in den Statuten enthalten sein. Da noch keine Praxis zu den erforderlichen Formulierungen vorliegt, empfiehlt es sich, solche Bestimmungen dem Handelsregister zur Genehmigung vorzulegen. Ein Handlungsbedarf besteht für jene Genossenschaften, die Unterbelegungsbeiträge ohne genügende statutarische und reglementarische Grundlage verlangen.

Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen [bzw. Gewerberäume] einer Liegenschaft, einer Siedlung oder einer Genossenschaft während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen [bzw. Gewerberäume] angemessene Rechnung trägt.

Eine Genossenschaft mag von Zeit zu Zeit realisieren, dass die Mietzinse der einzelnen Wohnung bzw. des einzelnen Gewerberaumes nicht mehr «gerecht» sind, d.h. dass für gewisse Wohnungen im Verhältnis zu anderen zu wenig oder zu viel bezahlt werden muss. Dann wird sie die Wohnungen nach anerkannten Bewertungsmodellen neu bewerten. Ob Mietzinserhöhungen aufgrund solcher Neubewertungen mietrechtlich zulässig sind, ist umstritten, wes-

halb sich eine ausdrückliche statutarische Grundlage aufdrängt. Genossenschaften, die beabsichtigen, eine generelle Neubewertung der Wohnungen durchzuführen, ist zu empfehlen, vorgängig eine entsprechende statutarische Grundlage einzuführen.

Art. 36

Kündigung und Kündigungsgründe

Die Kündigungsgründe wurden vervollständigt und die Bestimmung so gefasst, dass sie leichter zitiert werden kann. Es ist den Genossenschaften zu empfehlen, bei Gelegenheit die neue Formulierung zu übernehmen. Noch wichtiger ist jedoch eine Abstimmung der Kündigungsgründe im Mietvertrag mit den in den Statuten genannten; dies ist grundsätzlich bei der Verwendung des paritätischen Mietvertrages von SVW und MVD der Fall.

¹ Die neuen Musterstatuten sind bei der Geschäftsstelle zum Preis von Fr. 20.– erhältlich – die Diskette, die den Statutentext enthält, zu Fr. 10.–.

SVW-Sektionen

Unberechenbare Zinsentwicklung

Der Hypothekarmarkt ist in Bewegung. Der SVW veranstaltete im Oktober ein Gesprächsforum dazu. Das Thema, sagte Gesprächsleiter Jean-Pierre Kuster vom SVW-Beratungsdienst einleitend, wäre vor 10 Jahren keines gewesen. Damals warfen die Banken den Kunden das Geld nach, und die variable und feste Hypothek prägten die Landschaft.

Heute ist alles anders. «Der Markt hat um 180 Prozent gedreht», sagte Werner Egli vom VZ Vermögenszentrum in Zürich. Die Genossenschaften müssten sich der restriktiven Kreditpolitik der Banken anpassen, zumal sie in deren Rating eher negativ beurteilt würden, meinte Egli, der «selbst für Top-Objekte von Pontius zu Pilatus» rennt. Thomas Bieri, Kreditverantwortlicher der Alternativen Bank Schweiz ABS, machte deutlich, dass seine Bank mehr als die Hälfte der Einlagen in Hypotheken binde und dabei oft mit kleineren Genossenschaften zusammenarbeite. Diese brauchten viel Beratung und massgeschneiderte Lösungen. In der Diskussion kam die Unsicherheit gegenüber den neuen Hypothekarformen (siehe wohnen 10/97) deutlich zum Ausdruck. Die Mietzinsgestaltung, erklärte Kuster, richte sich in jedem Fall nach der variablen Hypothek.

Stabübergabe in der FGZ



Walter Rindlisbacher (l.) mit Nachfolger Alfons Sonderegger.

Nach nur vier Jahren als Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich musste Walter Rindlisbacher gesundheitsbedingt zurücktreten: «Ich mache halt keine halben Sachen», hielt er fest und bedauerte, dass er nicht alle für die zweite Amtszeit gesetzten Ziele erreichen konnte. Als Nachfolger gewann er Alfons Sonderegger. Dieser wünschte sich eine neue Offenheit, die über den Friesenberg hinausgeht. «Wohnen in einer Genossenschaft bedeutet nicht nur tiefe Mieten, sondern fordert aktives Mitdenken und Kritikfähigkeit.» Der neue FGZ-Präsi arbeitet zu 80 Prozent als Redaktor beim Tages-Anzeiger. «Der freie Tag war bisher mein Familientag», sagt er, «von nun an wird es wohl ein Familienheimtag.»

Basler Mieter-Baugenossenschaft MBG nutzt die Sonne

Die Mieter-Baugenossenschaft Basel dürfte sich über den sonnigen Herbst besonders gefreut haben. Seit vergangenem Mai prangen



Solare Warmwasservorwärmung an der Rauracherstrasse 7-17 in Riehen

auf dem Dach einer ihrer Liegenschaften an der Rauracherstrasse in Riehen 52 m² Sonnenkollektoren, die der Vorwärmung des Brauchwarmwassers dienen. An einer Informationsveranstaltung, zu der die Sektion Nordwestschweiz des SVW eingeladen hatte, rechnete Niklaus Herzog von der Aktion Energie 2000 vor, dass mit einer derart konzipierten Anlage übers ganze Jahr hinaus mit einem halben Quadratmeter Sonnenkollektor pro Person eine Deckung von 30% des Warmwasserbedarfs erreicht werden kann. Thomas Fischer vom Amt für Energie und

Technische Anlagen wies auf die grosszügige Förderungspraxis des Kantons Basel-Stadt hin. So kann eine Wohngenossenschaft, die heute eine Solaranlage installiert, dank der Unterstützung von Kanton und Bund mit einem Beitrag von etwa 50% der Anlagekosten rechnen. Ausserdem muss eine Baubewilligung nur noch für Liegenschaften eingeholt werden, die sich in der Schutz- und Schonzone befinden.

Gerold Häuptli, Vorstandsmitglied der MBG, betonte, dass die Anlage weiterhin zur geführten Besichtigung offen steht. Während eines Jahres können sich interessierte Genossenschaften melden, um einen eigenen Termin mit der MBG zu vereinbaren.

Geschäftsstelle SVW

Aus dem Verbandsvorstand

* *Zinssatz für Fondsdarlehen.* Per 1.10.97 hat die Zürcher Kantonalbank den Zinssatz für 1. Hypotheken auf neu 4¼ Prozent gesenkt. Reglementsgemäss passt der SVW die Zinsen für Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds an. Ab 1.1.98 werden die Fondsdarlehen neu mit 3¼ Prozent berechnet.

* *Fortbildungstag 1998.* Für den Verbandstag des SVW von 1998 wurde ein neuer Inhalt gesucht, um diesen wieder attraktiver für die Delegierten zu gestalten. Neu soll der Verbandstag im Dreijahresrhythmus als «Fortbildungstag» abgehalten werden. Fachkompetente Referate, Vertiefung in Arbeitsgruppen und als Alternative eine kulturelle Veranstaltung sollen für jeden Geschmack eine Entsprechung bieten.

Der Fortbildungstag 1998 findet am 16. Mai in Fribourg statt. Tagungsthema: Management im Nebenamt.

* *Stellenbesetzung.* Für die Bearbeitung von Krisenfällen in der Romandie wurde auf Beschluss der Verbandsleitung Brigitte Dutli verpflichtet. Gleichzeitig wurde sie als Nachfolgerin des Fondsverwalters, Willy Wasser, welcher in zwei Jahren in den Ruhestand tritt, bestimmt. Brigitte Dutli ist gegenwärtig als Buchhalterin (Prokuristin) der SCH Genève tätig, wo sie während Jahren zusammen mit dem Präsidenten, René Gay, gearbeitet hat.