

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 12

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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.

Neuaufgabe der Musterstatuten (Teil 2)

Im November-Heft des «wohnens» wurden diejenigen Bestimmungen der überarbeiteten Musterstatuten des SVW vorgestellt¹, die mit der Vermietung im Zusammenhang stehen. Jetzt wird auf die Änderungen bei den Artikeln über Finanzierung und Organisation der Genossenschaft eingegangen. Wieder wird jeweils auch die Frage beantwortet, ob sich bestehende Genossenschaften eine Anpassung überlegen müssen.

Art. 9 Abs. 2

... Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Frist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Die Statuten sehen vor, dass das Mitglied aufgrund einer schriftlichen Kündigung auf das Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aus der Genossenschaft austreten kann. Diese Lösung ist für kleine Genossenschaften zweckdienlich, denn dort muss die Genossenschaft Zeit haben, die für die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erforderlichen Mittel zu beschaffen. In den grösseren Baugenossenschaften ist es hingegen üblich, Mietvertrag und Mitgliedschaft gleichzeitig enden zu lassen. Der neu eingefügte Nachsatz weist darauf hin, dass diese Praxis in den Statuten verankert ist und der Vorstand den Austritt vor Ablauf des Geschäftsjahres zulassen kann. Weil grundsätzlich alle Genossenschafter gleich zu behandeln sind, können dann auch alle Mitglieder aus der Genossenschaft austreten, sobald der Mietvertrag abläuft. Diese Änderung kann im Rahmen einer allfälligen generellen Statutenrevision berücksichtigt werden.

Art. 13 und 15

Genossenschaftsanteile, Anteilscheine und Verzinsung

Hier kann auf die Ausführungen im «wohnen» vom September 1997, S. 33, und vom Oktober 1997, S. 35, verwiesen werden. Die neuen Formulierungen ermöglichen es, keine Anteilscheine auszustellen, sondern die ausstehenden Genossenschaftsanteile wie Konten zu verwalten. Der Text sieht vor, dass die Anteile jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst werden.

Art. 19

Solidaritätsbeiträge (Solidaritätsmehrzins und Mietzinsverbilligung)

Solidaritätsbeiträge wollen einen Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten ermöglichen. Mitglieder mit grossem Einkommen bzw. Vermögen zahlen einen Zuschlag zum Mietzins, solche mit kleinem Einkommen erhalten eine Mietzinsverbilligung. Solidaritätsbeiträge sind nicht aufgrund des Mietrechtes, sondern nur aufgrund der Mitgliedschaft in der Genossenschaft geschuldet; nach Mietrecht allein wären sie sogar unzulässig. Sie bedürfen deshalb nicht nur einer Grundlage in den Statuten, sondern müssen dort in den Grundzügen geregelt sein. Der Vorschlag in den Musterstatuten enthält für solche Beiträge eine Obergrenze – die Hälfte des jährlichen Mietzinses –, so dass wohl die Einzelheiten auch vom Vorstand in einem Reglement und nicht ebenfalls von der Generalversammlung geregelt werden könnten. In jedem Fall empfiehlt es sich, den konkreten Wortlaut dieser Bestimmung vom Handelsregister genehmigen zu lassen, weil es noch keine Praxis dazu gibt. Kein Handlungsbedarf besteht lediglich für jene

Genossenschaften, die Solidaritätsbeiträge aufgrund einer ausführlichen Bestimmung der Statuten oder eines Reglementes einfördern, das von der Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit angenommen wurde.

Art. 21

Rückzahlung der Genossenschaftsanteile: Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig.

Die Frist bis zur Fälligkeit des rückzahlbaren Betrages wurde verkürzt, weil es u.E. nicht gerechtfertigt ist, dass die Genossenschaft in dieser Zeit von «zinslosen Darlehen» profitiert, nachdem sie sich schon während der einjährigen Kündigungsfrist auf die Rückzahlung einstellen konnte. Erfordert es die Finanzlage der Genossenschaft, kann die Fälligkeit immer noch bis auf insgesamt drei Jahre hinausgeschoben werden. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht.

Art. 24 und 25

Verlängerung der Fristen für die Einreichung von Anträgen an die GV auf 60 Tage, für die Einberufung einer GV und die Auflegung von Jahresrechnung, Jahresbericht und Kontrollstellenbericht auf 20 Tage.

Der Vorstand braucht genügend Zeit, sich mit einem Antrag auseinanderzusetzen, allenfalls Experten beizuziehen und sich eine Meinung zu bilden. Deshalb wurde die Frist zum Einreichen von GV-Anträgen auf 60 Tage verlängert. Die Fragestellungen, insbesondere bei Bauvorhaben, werden ja immer komplizierter. Die Verlängerung der Einberufungsfrist folgt dem Aktienrecht und berücksichtigt die Tatsache, dass die Agenda aktiver Mitglieder auch noch andere Termine als Generalversammlungen enthält. Diese Änderung kann im Rahmen einer allfälligen generellen Statutenrevision berücksichtigt werden.

Fortsetzung von Seite 17

Art. 29 und 30

Kompetenzen des Vorstandes und Kompetenzdelegation

Der Wichtigkeit der Materie und der Systematik entsprechend wurde die Statutenbestimmung über die Kompetenzdelegation innerhalb des Vorstandes und zwischen Vorstand und Verwaltung in den Abschnitt über den Vorstand verschoben und durch die für Aktiengesellschaften übliche Formulierung ersetzt. Sobald nicht immer alle Mitglieder des Vorstandes an jedem Entscheid beteiligt sind, sondern beispielsweise

auch nur schon ein Mitglied die Vermietung selbständig übernimmt, sind ein Artikel in den Statuten und der Erlass eines Organisationsreglementes erforderlich. Ein Handlungsbedarf besteht für all jene Genossenschaften, deren Vorstände Geschäfte ohne statutarische Kompetenzdelegation und/oder ohne Organisationsreglement delegieren.

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

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt	Auskunft
ab Okt. 97	½ Tag	ganze Schweiz	Energie 2000 – Richtig heizen für HauswartInnen und Mehrfamilienhäuser-Besitzer. Nähere Angaben zu Kursdaten erhalten Sie direkt bei:	Energie 2000-Hauswartkurs Stadthausstr. 41/PF 409 8402 Winterthur	052/212 69 59
ab Nov. 97	8.00–17.00	Lostorf	Fachausstellung unter dem Titel «Modernisieren/Renovieren/Sanieren im Bildungszentrum, Lostorf	Roland Hinden AG Obere Bahnhofstr. 52 8640 Rapperswil	055/210 45 65
20.1.98	20.00–ca. 21.30	Basel	Info-Veranstaltung über das Organisationsreglement	Sektion Nordwestschweiz St. Johannis-Parkweg 9 4056 Basel	061/386 98 98
22.1.98	17.00–18.30	Zürich	SVW-Gesprächsforum. Kaufmännische Lehrlingsausbildung in Wohngenossenschaften Fr. 30.- inkl. Apéro, Fr. 15.- ohne Apéro	SVW Kurswesen Bucheggstr. 109 8057 Zürich	01/362 42 40
27.–31.1.98		Messe Basel	SWISS BAU 98	Kongresszentrum Postfach 4021 Basel	061/686 20 20
28.1.98	9.00–13.00	Messe Basel	Infrastructa-Kongress Gebäudebewirtschaftung im Lebenszyklus		
ab März 98	9.30–16.30	Solothurn und Zürich	Wohnungsabnahme Kurs Dieser Kurs wird infolge grosser Nachfrage 1998 3mal wiederholt; 2mal in Zürich, 1mal in Solothurn	SVW Kurswesen Bucheggstr. 109 8057 Zürich	01/362 42 40

Spleiss - Die Bau-Meister mit Herz und Verstand



**Hochbau
Umbau/Renovation
Fassadenisolationen
Betonsanierung**



Robert Spleiss AG
BAUUNTERNEHMUNG

Mühlebachstrasse 164, 8034 Zürich
Telefon 01 382 00 00, Telefax 01 382 00 07