

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 3

PDF erstellt am: **26.07.2024**

## **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.

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

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr

# Recht

## Pensionskassengelder als Anteilscheinkapital

Da Genossenschaften, die neu bauen, über immer mehr Eigenkapital verfügen und damit auch von ihren Mitgliedern höhere Genossenschaftsanteile verlangen müssen, hat die Finanzierung mit Geld aus der 2. Säule heute stark an Bedeutung gewonnen. So bezahlen beispielsweise in der Genossenschaft Wohnsinn in Horgen, deren Wohnungen – meist Familienwohnungen 1 – im Frühling bezogen werden, die meisten Mieter/innen ihre Pflichtanteile mit Pensionskassengeldern: Für eine Vierzimmerwohnung wird ein Anteilkapital von Fr. 20 000.– verlangt.

### Vorbezug aktueller denn je

Die meisten Vorsorgeeinrichtungen verfügen heute über Merkblätter, die Vorgehen und Konsequenzen bei Vorbezügen für die Immobilien-Finanzierung erklären. Leider sind viele dieser Merkblätter auf den Erwerb von Wohneigentum und nicht von Anteilscheinen ausgerichtet, und die Mitglieder von Genossenschaften müssen die für sie re-

levanten Punkte mühsam heraussuchen. Wichtig ist, dass für den Erwerb von Anteilscheinen auch Beträge unter Fr. 20 000.–, dem Minimum für den Erwerb von Wohneigentum, bezogen werden können.

Die Genossenschaft muss ein Reglement<sup>1</sup> erlassen, in dem sie die wichtigsten Fragen zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen durch Mittel der 2. Säule regelt. Aufgrund des Wortlautes der Wohneigentumsförderungsverordnung (Art. 16 Abs. 1 WEFV) sind Bestimmungen darüber in den Statuten, wie sie in unseren Musterstatuten enthalten sind (Art. 14 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 der revidierten Fassung) nicht notwendig, doch erachten wir deren Erlass als sinnvoll.

### Wichtige Einzelfragen

Da es sich bei Pensionskassengeldern um gebundene Einlagen handelt, verliert die Genossenschaft eine wichtige Sicherheit gegenüber ihren Mieter/innen. Sie kann ihre Ansprüche bei einem Auszug nicht mit diesem Kapital verrechnen. Deshalb ist in diesem Fall eine Mieterkaution nach Art. 257e OR zu verlangen und auf einem Sparkonto bei einer Bank anzulegen (vgl. wohnen 2/98). Handelt es sich um kleinere Anteilscheinbeträge von etwa 5000 Franken, lohnt sich der Aufwand also nicht.

Grundsätzlich ist die Genossenschaft verpflichtet, die entsprechenden Anteilscheine bei der Vorsorgeeinrichtung zu hinterlegen (Art. 16 Abs. 3 der WEFV). Die Bestimmung ist in zweierlei Hinsicht etwas verunglückt: Zum einen ist der Anteilschein kein Wertpapier, sondern lediglich eine Quittung, bietet der Vorsorgeeinrichtung also keine zusätzliche Sicherheit. Zum andern gehen immer mehr Genossenschaften – mit Recht – dazu über, keine Anteilscheine mehr auszustellen. Die Vorsorgeeinrichtungen geben sich im letzteren Fall mit einer Bestätigung der Genossenschaft zufrieden, dass sie von

der Vorsorgeeinrichtung den Betrag Y zur Liberierung der Genossenschaftsanteile von Mitglied X erhalten hat und sich verpflichtet, diesen Betrag bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft bzw. einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger, bei der das Mitglied eine Wohnung selber benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge zurückzuerstatten.<sup>2</sup> Einige Vorsorgeeinrichtungen verlangen zusätzlich, dass in den Statuten ausdrücklich festgehalten ist, dass keine Anteilscheine ausgegeben werden. In diesem Fall empfehlen wir, gelegentlich die (im Baustein enthaltene) Fassung von Art. 13 Abs. 5 der Musterstatuten in die Statuten aufzunehmen.

Schwierigkeiten ergeben sich weiter dort, wo das Mitglied erst auf Ende des dem Auszug folgenden Geschäftsjahres aus der Genossenschaft austreten kann. Verlässt es die Wohnung beispielsweise Ende März, müsste es noch drei Viertel Jahre warten, bis die neue Genossenschaft bzw. die Vorsorgeeinrichtung zu ihrem Geld kommt. Obwohl solche Statutenbestimmungen nicht dem Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 WEFV widersprechen, sind wir der Auffassung, dass sie im Widerspruch zum Sinn der Verordnung stehen, die nur von den Versicherten selbst genutzten Wohnraum finanzieren will. Aus diesem Grund empfehlen wir, für die Rückerstattung oder Weiterleitung des Genossenschaftskapitals nach Möglichkeit auf das Datum der Beendigung des Mietvertrages abzustellen.

Zu Unsicherheiten kommt es ab und zu, wenn das Mitglied die Pensionskasse wechselt: Dies betrifft aber die Genossenschaft nur insoweit, als sie in Zukunft das Kapital beim Auszug des Mitglieds an die neue Vorsorgeeinrichtung überweisen müsste; es ist Sache der alten Vorsorgeeinrichtung, die Genossenschaft über den Wechsel zu informieren.

**Auf der Rechtseite des wohnen 11/96 wurde der Vorbezug eingehend erläutert. Die dortigen Anforderungen sind nach wie vor gültig und lassen sich so zusammenfassen:**

- Grundlage in Genossenschaftsstatuten oder -reglement.
- Gesuch des/der Versicherten an die Vorsorgeeinrichtung
- Unterschrift des Ehegatten
- Unterzeichneter Mietvertrag über eine selbstgenutzte Wohnung
- Schriftliche Bestätigung über die Höhe des Anteilscheinkapitals zuhanden der Vorsorgeeinrichtung
- Leistung eines Mietzinsdepots seitens der Mieter

<sup>1</sup> Merkblatt Nr. 31 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW

<sup>2</sup> Ab April ist ein entsprechender Musterbrief bei der Geschäftsstelle des SVW erhältlich.