

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 6: **Roger Frei wartet die Heizung**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

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.

Fusion von Wohnbaugenossenschaften

Kleinere Baugenossenschaften beklagen sich zunehmend über die Schwierigkeit, geeignete Vorstandsmitglieder zu finden (vgl. S. 17). Verwaltungskosten schlagen hier teurer zu Buch als in einer grossen. Eine Möglichkeit, diese Probleme in den Griff zu bekommen, bildet die Fusion mit einer anderen Baugenossenschaft.

Das Gesetz lässt die Fusion von Genossenschaften in der Form der Annexion zu, d. h., die eine Genossenschaft übernimmt Aktiven und Passiven der anderen Genossenschaft und gewährt den Mitgliedern der aufgelösten Genossenschaft die Mitgliedschaft.¹ Bei einer Fusion können drei Phasen unterschieden werden.

Sondierungsphase

Hauptziel ist es, eine passende Fusionspartnerin zu finden. Eine Rolle bei deren Auswahl spielen die Grösse der Genossenschaft, die Lage der Siedlungen, die Kultur der Genossenschaft, aber auch allfällige Subventionsgeber.² Wichtig ist auch zu entscheiden, wer wen übernimmt.³ Ebenso muss der Zeitpunkt der Fusion bestimmt werden.⁴ Zur Sondierungsphase gehört auch die Erörterung grundsätzlicher Fragen mit den Steuerbehörden. Diese Phase kann damit beendet werden, dass sich der Vorstand durch einen Generalversammlungsbeschluss ermächtigen lässt, bis zur nächsten Generalversammlung die Einzelheiten der Fusion mit einer bestimmten Genossenschaft auszuarbeiten und dieser den Fusionsvertrag zu unterbreiten. Eine solche Ermächtigung ist rechtlich nicht erforderlich, ist aber auch in Hinsicht auf den beträchtlichen Aufwand, den die Vorbereitung einer Fusion erfordert, zu empfehlen.

Vorbereitungsphase

Die zentrale Aufgabe in dieser Phase ist die Ausarbeitung des Fusionsvertrages.⁵ Dieser enthält nicht nur den Entwurf einer Fusionsbilanz⁶, sondern auch Bestimmungen über den Umtausch der Anteilscheine und allenfalls über die Handhabung unter-

schiedlicher Nennwerte der Anteilscheine, über die Zusammensetzung des neuen Vorstandes, über allfällige Änderungen der Statuten, über die Übernahme der Mietverträge, über die Übernahme allfälliger bestehender Arbeitsverträge und ein Verzeichnis der zu übergebenden Akten. Statutenänderungen bei der übernehmenden Genossenschaft sind dann erforderlich, wenn diese beispielsweise eine räumliche Beschränkung vorsehen und eine Siedlung der zu übernehmenden Gesellschaft ausserhalb dieses Bereiches liegt. Denkbar ist es auch, dass die Genossenschaft, die übernommen wird, Bedingungen stellt, beispielsweise eine Firmenänderung oder die Einführung von Kolonieverfassungen.

Der Fusionsvertrag steht immer unter dem Vorbehalt, dass ihn die Generalversammlungen der beiden Genossenschaften genehmigen.

Weiter gilt es, bei den Subventionsgebern die Zustimmung einzuholen. Man kann davon ausgehen, dass eine solche Zustimmung, wenn die übernehmende Genossenschaft finanziell gesund ist, in der Regel problemlos erteilt wird. Es empfiehlt sich hier, die Subventionsverträge durchzulesen, da diese oft auch Angaben enthalten über Bedingungen und einzureichende Unterlagen.

In steuerlicher Hinsicht stellen sich, wenn die Aktiven zu den Buchwerten übernommen werden, in der Regel keine besonderen Probleme. Die Ausgabe von neuen Anteilscheinen durch die übernehmende Genossenschaft untersteht bei gemeinnützigen Genossenschaften nicht der Stempelsteuer.⁷ Es kommt zu keinen verdeckten Gewinnausschüttungen an die Mitglieder; der Übergang von Reserven und Gewinnen unterliegt bei Fusionen nicht der Verrechnungssteuer⁸. In Kantonen, die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer kennen, ist abzuklären, ob die Übertragung von Grundstücken von der aufgelösten auf die übernehmende Gesellschaft einen Steueratbestand darstellt⁹. Auch bei den direkten Steuern entstehen im Normalfall keine Probleme. Die Bilanzen der beiden Genossenschaften sind jedoch einem Steuerspezial-

sten zu unterbreiten. Dieser wird dann auch von den beteiligten Behörden Vorentscheid verlangen.

Die Vorbereitungsphase wird abgeschlossen durch die Generalversammlungen der beiden Genossenschaften. Die Genossenschaft, die übernommen wird, muss nach Gesetz¹⁰ mit einer Zweidrittelmehrheit oder mit einem allfälligen statutarisch vorgesehenen höheren Quorum den Fusionsvertrag genehmigen und ihre Auflösung beschliessen. Für den Beschluss der übernehmenden Genossenschaft gilt dasselbe Quorum¹¹, wobei hier lediglich dem Fusionsvertrag zugestimmt werden muss.

Durchführungsphase

Wird die Fusion von beiden Genossenschaften genehmigt, sind die entsprechenden Handelsregisteranmeldungen einzureichen, wobei die Unterzeichnung der Handelsregisteranmeldung die letzte Amtshandlung des Vorstandes der aufgelösten Genossenschaft ist. Mit der Anmeldung beim Handelsregister wird die Fusion wirksam.

Der Vorstand der übernehmenden Genossenschaft hat im Schweizerischen Handelsamtsblatt dreimal einen Schuldenruf publizieren zu lassen bzw. an die bekannten Gläubiger persönliche Schreiben zu richten. Die Gläubiger der aufgelösten Genossenschaft haben das Recht, wenn ihre Forderung fällig ist, die Bezahlung zu verlangen, bei noch nicht fälligen Forderungen die Sicherstellung. Sie können aber auch auf Sicherstellung verzichten und der Schuldübernahme zustimmen. Weiter hat der Vorstand der übernehmenden Genossenschaft dafür zu sorgen, dass für die übernommene Genossenschaft die Steuern und anderen öffentlichen Abgaben, insbesondere auch AHV-Beiträge, bezahlt werden. Das Vermögen der beiden Genossenschaften ist noch während mindestens eines Jahres ab drittem Schuldenruf getrennt zu verwalten. Die Mitglieder der Verwaltung der übernehmenden Genossenschaft sind den Gläubigern persönlich und solidarisch dafür verantwortlich, dass diese Verwaltung getrennt

Fusion von Wohnbau- genossenschaften

geführt wird.¹² Ein Jahr nach der Veröffentlichung des dritten Schuldenerufes kann die aufgelöste Genossenschaft im Handelsregister gelöscht werden. Den letzten Schritt bildet die Übertragung der Grundstücke auf die übernehmende Genossenschaft.

Aufwand und Kosten

Eine Fusion ist nicht gratis. Sie erfordert zum einen einen nicht zu unterschätzenden zeitlichen Aufwand. Es sind viele Gespräche zu führen und Schriftstücke vorzubereiten. Wie bei den meisten Geschäften der Generalversammlung gilt auch hier, dass die Mitglieder einer Fusion um so eher zustimmen, je besser sie informiert sind. Die Fusion verursacht aber auch finanzielle Kosten. Für die Behandlung der Steuerfragen und die Ausarbeitung des Fusionsvertrages empfiehlt sich der Beizug von Fachpersonen; der Rechtsdienst des SVW hat sich ebenfalls auf die Beratung bei Fusionen spezialisiert. Daneben fallen Kosten von Vorentscheiden, Handelsregister- und Grundbuchgebühren, Publikationskosten usw. an. Es ist mit Kosten in der Grössenordnung zwischen Fr. 10 000.– und 15 000.– zu rechnen. Vergleicht man jedoch diese Zahl mit den Einsparungen, die sich langfristig aus der Fusion in finanzieller und zeitlicher Hinsicht ergeben, «lohnt» sich eine Fusion auf jeden Fall.

¹ Art. 914 OR.

² Wenn eine Gemeinde «ihrer» Baugenossenschaft Geld zur Verfügung stellt, ist sie allenfalls nicht damit einverstanden, dass diese Teil einer Genossenschaft wird, die ihren Sitz anderswo hat.

³ In der Regel wird diejenige Genossenschaft aufgelöst werden, deren Grundstücke weniger Wert haben, da sich die Kosten der Grundbuchübertragung so reduzieren lassen.

⁴ Aus steuerlicher Sicht ist eine Rückwirkung bis sechs Monate zulässig. Es empfiehlt sich, das Datum eines Rechnungsabschlusses zu wählen, da man sich so den Aufwand für die Erstellung eines weiteren Abschlusses spart.

⁵ Das Gesetz schreibt keine besondere Form vor, doch empfiehlt sich die Schriftform.

⁶ Diese ist auch massgebend für die Feststellung des zu übertragenden Vermögens.

⁷ Art. 6 Abs. 1 lit. a StG.

⁸ Art. 5 Abs. 1 lit. a VStG.

⁹ Im Kanton Zürich ist dies nach § 161 Abs. 3 lit. e und § 181 lit. e ZH StG nicht der Fall.

¹⁰ Art. 888 Abs. 2 OR.

¹¹ Art. 888 Abs. 2 OR.

¹² Art. 914 Ziff. 3 OR.

wohnen

Impressum

74. Jahrgang, erscheint monatlich

Offizielles Organ

SVW/ASH/ASA, Sektion Nordwestschweiz SVW, Sektion Zürich SVW, Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG, Logis Suisse SA.

Herausgeber

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Präsident René Gay, Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

Verantwortliche Redaktion

Mike Weibel, Dagmar Anderes, Bruno Burri (Verlagsleiter).

Ständige Mitarbeiter/innen: Fritz Nigg, Béatrice Tschudi, Salome Zimmermann.

SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40, Fax 01/362 69 71, E-Mail: svw@svw.ch, Redaktionschluss am Ersten des Vormonates bzw. auf Absprache. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Ansicht der Autor/innen wieder. Sie brauchen sich nicht vollumfänglich mit den Positionen des SVW zu decken.

Visuelles & typografisches Konzept

Markus Galizinski, Zürich, Tel. 01/278 71 72

Basiskonzept: RSA Ron Stocker Art/Typeco 1993

DTP, Druck, Spedition

gdz AG Zürich, Spindelstr. 2, Postfach, 8021 Zürich, Tel. 01/488 81 11, Fax 01/488 83 00

Inseratverwaltung

Johann WieLand, Postfach, 8034 Zürich, Tel. und Fax 01/381 98 70.

Romedia, Aldo Rodesino, Mittelstr. 20, Postfach, 8034 Zürich, Tel. und Fax 01/422 41 41.

Insertionsschluss jeweils am 10. des Vormonates.

Auflage

13 372 verkaufte Exemplare (WEMF) Basisjahr 1997

Copyright

© SVW 1999

Preise

Einzelnummer Fr. 5.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft
Löjauer Berg 22, D-23715 Bosau
Tel. 04527/999970, Fax 04527/999972

Partner in Österreich

«Wohnen Plus», Robert Koch, Singerstr. 8/10,
A-1010 Wien, Telefon 0043/15134057



23 Jahre

In Alu einbrennlackiert, mit festen oder bewegl. Lamellen, direkt ab Werk.

Fabrikation · Verkauf · Montage

MIKULA AG

2502 BIEL
Gurzelenstr. 6
032 344 19 60



3014 BERN
Elisabethenstr. 51
031 348 00 50



Glanzmann Edelverputze

macht Fassaden neu:
322 50 20



- Fassadenverputze
- Rissanierungen
- Fassadenisolationen
- Deckenisolationen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen



AERNI

Fenster und Türen

www.aerni.com

«DIE HALTEN DICHT»



- AERNI Swissline System Eurodur
- lange Lebensdauer – niedriger Unterhalt
- hoher Wärme- und Schallschutz
- ökologisch, zeitgemäss
- umweltfreundlich produziert
- saubere und schnelle Montage

Permanente Ausstellung

AERNI FENSTER AG

9403 Goldach, Klosterstrasse 44
Tel. 071 841 67 11, Fax 071 841 67 13

8200 Schaffhausen, Rittergutstrasse 40
Tel. 052 625 50 58, Fax 052 625 50 61

Hauptgeschäft:
4422 Arisdorf, Hauptstrasse 173
Tel. 061 811 55 66, Fax 061 811 55 67

Email: arisdorf@aerni.com