

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 12

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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.



Autor des folgenden Beitrags
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft – eine sichere Geldanlage?

Im Zusammenhang mit der Swissair ist die Problematik der Sicherheit firmeneigener Depositenkassen ein vieldiskutiertes Thema geworden. Ähnliche Fragen können sich bei den Darlehenskassen von Genossenschaften stellen.

Bei vielen grösseren Baugenossenschaften können die Mitglieder Geld zu einem etwas höheren Zinssatz anlegen als die Banken für Spareinlagen bezahlen. Die Genossenschaft profitiert dabei davon, dass diese Darlehen für sie billiger sind als Hypotheken. Die Banken betrachten zudem solche Mitgliederdarlehen als Eigen- und nicht als Fremdkapital der Genossenschaft. Mit der Führung der Darlehenskasse betreibt eine Baugenossenschaft eigentlich eine kleine Bank. Weil aber nicht jedermann Einlagen tätigen kann, untersteht diese nicht dem Bankengesetz, und die Baugenossenschaft bedarf somit auch

keiner entsprechenden Bewilligung.¹ Sparguthaben bei Banken geniessen bis zu einer Höhe von 30 000 Franken Einleger-schutz. Die Einlagen der GenossenschafterInnen in die Darlehenskasse der Genossenschaft sind jedoch nicht besonders geschützt, weil eben die Darlehensnehmerin keine Bank ist, und sie stellen einen gesetzlichen Sonderfall dar. Auch gelten für die Genossenschaft keine besonderen Anlagevorschriften.

Was ist bei einer Darlehenskasse nun zu beachten?

Obwohl die Darlehenskasse keiner statutarischen Grundlage bedarf, empfehlen wir,

eine solche zu schaffen.² Es genügt, nur den Grundsatz zu regeln, nämlich dass die Genossenschaft eine Darlehenskasse führt. Die Einzelheiten sind dann in einem Reglement festzulegen, das zweckmässigerweise vom Vorstand erlassen wird.

Zu beachten ist, dass gemäss Bankenverordnung nur ein enger Kreis von Personen als Anleger zugelassen wird, nämlich die Mitglieder der Genossenschaft sowie die jetzigen und die pensionierten ArbeitnehmerInnen. Problematisch sind somit Konti von Angehörigen der Mitglieder und von Familienangehörigen von MitarbeiterInnen. Nach heutigem Recht müssen solche Konti aufgelöst und zurückbezahlt oder auf ein Mitglied überschrieben werden. Der Bundesrat wird voraussichtlich bis Ende dieses Jahres über eine Gesetzesänderung entscheiden, wonach der Personenkreis erweitert werden soll. Dann wird feststehen, inwieweit auch Personen wie die obgenannten Einlagen in Dar-

lehenskassen vornehmen dürfen.

Wie sicher sind die Darlehenskassen?

Rechtlich, aber nicht wirtschaftlich, handelt es sich bei den Einlagen in die Darlehenskasse um Fremdkapital der Genossenschaft. Daraus ergibt sich, dass dem einzelnen Kontoinhaber in einem allfälligen Konkurs der Genossenschaft lediglich ein Forderungsrecht gegenüber der Konkursmasse zusteht und erst noch kein privilegiertes. Das im Bankengesetz für Spareinlagen vorgesehene Konkursprivileg gilt nicht. Eine gewisse Sicherheit kann dadurch erreicht werden, dass die Genossenschaft zugunsten der Einleger unbelastete Eigentümergrundpfandtitel hält. Im vorerwähnten Merkblatt Nr. 8 wird empfohlen, die nachfolgende Regelung ins Reglement aufzunehmen: «Die Genossenschaft ist verpflichtet, im Umfang der in der Bilanz jeweils auf Ende des Rechnungsjahres ausgewiese-



In Kürze

Befreiung von der Minimalsteuer im Kanton St. Gallen

Im Kanton St. Gallen sind Wohnbaugenossenschaften, die Wohnungen erstellen, die preisgünstig sind und den Wohnbedürfnissen Rechnung tragen und deren Statuten auch sonst den Anforderungen von Art. 55 und 56 WEGV entsprechen, rückwirkend auf den 1.1.99 nicht der Minimalsteuer auf Liegenschaften unterstellt. Voraussetzung ist eine Zusicherung der Genossenschaft, dass die erforderlichen Statutenänderungen bis zum 31.8.2002 vollzogen sind, d.h. die GV durchgeführt und der entsprechende Eintrag im Handelsregister erfolgt ist. Auskünfte beim Präsidenten der Sektion Ostschweiz, Karl Litscher (P 071 227 76 10, G 229 37 03) oder beim Rechtsdienst SVW.

Überbelegung

Beim Abschluss eines Mietvertrages ist gemäss Mustermietvertrag eine Anzahl Personen festzulegen, für die die Wohnung vorgesehen ist. Wohnen dann mehr Personen als vorgesehen in der Wohnung, so bekommt diese vertragliche Benutzerzahl eine Bedeutung, indem eine Missachtung des Mietvertrages vorliegt. Ohne

nen Summe der Darlehen sämtlicher KontoinhaberInnen unbelastete Grundpfandmittel auf einer ihrer Liegenschaften zur Verfügung zu halten.»

Wichtig ist, dass die Kontrollstelle diese Verpflichtung jährlich überprüft und die Summe aller Einlagen mit der Summe der für deren Sicherheit zur Verfügung stehenden Schuldbriefe vergleicht. Sie muss die Genossenschaft darauf aufmerksam machen, falls nicht genügend Grundpfandtitel zur Verfügung stehen. Aber auch diese Sicherheit kann im Ernstfall allenfalls ungenügend sein, wenn schlussendlich einfach zu wenig Geld vorhanden ist.

Festlegung der Personenanzahl stellt sich sonst die schwierige Frage, ab wann der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der erhöhten Zahl der Bewohner nicht mehr zumutbar ist.

Nachmieter auf den 31. Dezember?

Die Frage, ob ein Nachmieter auf den 31. Dezember beziehungsweise den 1. Januar akzeptiert werden muss, ist bis heute nicht entschieden worden. Gemäss Art. 264 OR ist der Mieter berechtigt, die Mietsache ohne Beachtung von Kündigungsfrist oder -termin zurückzugeben, und er ist von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin befreit, wenn er einen für die Vermieterin zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit sein muss, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Eine terminliche Einschränkung findet sich in diesem Artikel nicht, weshalb die Kündigung unter Beachtung der Zeit, die die Vermieterin zur Überprüfung des Nachmieters benötigt, zulässig ist. Zu beachten ist aber, dass die Rückgabe der Wohnung (in Anwendung von

Echte pfandrechtliche Sicherheit möglich

Nachfolgend soll noch eine Lösung mit einer echten pfandrechtlichen Sicherheit skizziert werden. Dabei wird eine Drittperson, z.B. eine Treuhandgesellschaft, mit der Verwahrung von nicht belehnten Inhaberschuldbriefen beauftragt. Diese hält die Sicherheiten für die Einleger und muss, wenn die Genossenschaft ihre Zahlungspflichten nicht erfüllt, die Sicherheiten dem Betreibungs- oder Konkursamt herausgeben. Beim entsprechenden Vertrag mit der Treuhandgesellschaft handelt es sich um einen so genannten Innominatkontrakt, an dem die Hinterlegerin

Art. 79 OR) zu den üblichen Geschäftszeiten zu erfolgen hat, was bedeuten kann, dass dies am 31. Dezember nur vormittags oder aber nur bis 15 Uhr nachmittags möglich ist.

Erhöhung der Kabel-TV-Gebühren per 1. Mai 2002

Die Cablecom hat per 1. Mai 2002 eine Erhöhung der Grundgebühr angekündigt. Diese Erhöhung bildet Gegenstand einer hängigen Untersuchung des Preisüberwachers. Sollte seine Analyse ergeben, dass die in Aussicht gestellte Gebührenerhöhung missbräuchlich ist, hat der Preisüberwacher mit der Cablecom wie im Gesetz vorgesehen primär eine einvernehmliche Lösung anzustreben. Bei Scheitern dieser Verhandlungen könnte der Preisüberwacher die Erhöhung ganz oder teilweise mittels beschwerdefähiger Verfügung untersagen. Ob, in welchem Umfang und wann die angekündigte Gebühren Erhöhung schliesslich in Kraft treten kann, steht mit anderen Worten heute noch nicht fest. Da es sich um eine hängige Untersuchung handelt, sind zurzeit keine weiteren Angaben verfügbar.

(die Genossenschaft), die Aufbewahrerin (beispielsweise die Revisionsstelle) und die Einleger beteiligt sind. Da im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht alle Einleger feststehen und diese nachfolgend dauernd wechseln, wird der Sicherheitshinterlegungsvertrag ohne ihre Mitwirkung abgeschlossen werden. Dies ist gemäss der zur Verfügung stehenden Literatur zulässig und entspricht auch der Praxis.^{3 & 4} Damit wird den Einlegern ein wirklicher Pfandrechtsschutz geboten. Auf der anderen Seite müssen genügend Eigentümerschuldbriefe vorhanden sein oder errichtet werden, die nicht anderweitig

belehnt werden können. Ebenso verlangt die Treuhandgesellschaft ein Honorar, das aber einiges geringer sein dürfte als eine Bürgschaft oder ein Garantievertrag.

Hat eine Genossenschaft nun etwas zu unternehmen?

Wir empfehlen, einerseits die statutarischen und reglementarischen Grundlagen mit Hilfe des erwähnten Merkblattes zu überprüfen, andererseits die wirtschaftliche Bedeutung der Darlehenskasse für die Genossenschaft abzuklären. Bevor jedoch Änderungen vorgenommen werden, empfiehlt es sich, den Abschluss der Revision der Bankenverordnung abzuwarten, über den wir im *wohnen* wieder berichten werden.

Vorstand und Kontrollstelle müssen aber der Darlehenskasse volle Aufmerksamkeit schenken, und zwar in wirtschaftlich guten wie auch schlechten Zeiten.

¹ vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BaG und Art. 3a Abs. 4 lit. d und e BaV

² vgl. Merkblatt Nr. 8 des SVW: Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft

³ Die entsprechende Vereinbarung wird von einem Teil der Lehre als Pfandvertrag zu Gunsten Dritter mit Pfandhalterschaftsvereinbarung qualifiziert.

⁴ Die diese Schuldbriefe besitzende Stelle ist jedoch nicht identisch mit einem Pfandhalter nach Art. 860 ZGB, weshalb der Pfandvertrag (abgeschlossen zwischen der Genossenschaft und bspw. der Revisionsstelle) die Kompetenzen dieses Pfandhalters zu umschreiben hat.