Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 6

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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 ausserordentliche Generalversammlung

In der April-Ausgabe haben wir an dieser Stelle Fragen zur ordentlichen Generalversammlung beantwortet. Die dortigen Aussagen gelten grundsätzlich auch für die ausserordentliche Generalversammlung, doch gibt es bei ihr einige spezielle Regelungen zu beachten.

Terminologisches: Was ist eine ausserordentliche Generalversammlung? Die Bestimmungen über die Generalversammlung im Obligationenrecht verwenden weder den Begriff der ordentlichen noch jenen der ausserordentlichen Generalversammlung, sondern nur «die» Generalversammlung. Sie wird in der Regel durch den Vorstand einberufen, doch steht das Einberufungsrecht auch der Kontrollstelle und den Liquidatoren zu.[1] Gemäss der gesetzlichen Regelung muss die Generalversammlung anberaumt werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, bei Genossenschaften mit weniger als dreissig Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter dies verlangen.[2] Eine Generalversammlung kann auch durch eine vorangegangene Generalversammlung einberufen werden.[3]
Die Bezeichnungen «ordentliche Generalversammlung» und «ausserordentliche Generalversammlung» haben sich aber sowohl in der juristischen Terminologie als auch im Alltag eingebürgert, weil nämlich die Genossenschaften in der Regel jährlich nur eine, die ordentliche, Generalversammlung abhalten, wo auch die jährlich wiederkehrenden Geschäfte behandelt werden (vgl. dazu *wohnen* 5/2004). Eine ausserordentliche Generalversammlung ist somit jene, die nicht diese jährlich wiederkehrenden Geschäfte behandelt, und insbesondere jene, die auf Verlangen der Genossenschafter stattfindet.
Am häufigsten wird die ausserordentliche Generalversammlung wohl vom Vorstand selbst einberufen. So eignen sich Neubauprojekte, deren Beschlussfassung nicht bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung warten kann, oder aber Statutenrevisionen für eine ausserordentliche Generalversammlung, da an diesem Abend dann nur das eine Thema traktandiert wird. Als Beispiel sei die kürzliche ausserordentliche Generalversammlung der ABZ erwähnt, an der als einziges Traktandum der Bau von 280 Wohnungen zur Diskussion stand. Dieses Projekt war sehr kurzfristig abstimmungsreif und musste auch umgehend entschieden werden.[4] Ebenso könnte der Vorstand eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, wenn ein Mitglied gegen den Ausschliessungsbeschluss des Vorstands eine Berufung an die Generalversammlung eingereicht hat und die Behandlung des Ausschlusses aufgrund der näheren Umstände dringend ist.[5]

Wer macht die Einberufung und wann? Sofern die ausserordentliche Generalversammlung vom Vorstand einberufen wird, sind die Unterschiede zur ordentlichen Generalversammlung gering. Es ist der Vorstand, der entscheidet, dass, wann, wo und mit welchen Traktanden eine ausserordentliche Generalversammlung stattfinden soll, und es ist der Vorstand, der diese dann auch zu organisieren und durchzuführen hat.
Anders ist es, wenn die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine ausserordentliche Generalversammlung verlangen. Das Gesetz regelt nur das notwendige Quorum («der zehnte Teil der Genossenschafter»), das hierfür erreicht werden muss. Nach Einreichung der Unterschriften hat die Verwaltung minuziös zu überprüfen, ob die unterzeichnenden Personen alle Mitglieder der betreffenden Genossenschaft sind. Häufig wissen die Mieter nämlich nicht, ob bei Paaren nur eine Person pro Wohnung Mitglied ist (und wenn ja welche) oder beide. Zudem ist die Gesamtzahl aller Genossenschafter am Stichtag – dem Tag der Einreichung des Begehrens – genauestens zu eruieren. Von dieser Zahl ausgehend ist die Zehn-Prozent-Hürde zu berechnen.
Damit die Genossenschafter überhaupt eine Möglichkeit haben, ihr Recht auszuüben, ist ihnen auch Einblick in das Mitgliederverzeichnis der Genossenschaft zu gewähren. Dieses Einsichtsrecht kann jedoch von der Verwaltung unter gewissen Voraussetzungen auch einschränkend gehandhabt werden. Weitere Vorschriften kennt das OR nicht, mit der Ausnahme, dass die antragstellenden Genossenschafter an das Gericht gelangen können, sofern der Vorstand dem Begehren nicht binnen angemessener Frist entspricht.[6]
Das Gesetz selbst kennt auch keine Frist, innerhalb der die ausserordentliche Generalversammlung stattzufinden hat. Es sagt auch nicht, innerhalb welcher sie einberufen werden muss. Art. 881 Abs. 3 OR spricht von einer angemessenen Frist, wobei auf die konkreten Umstände abzustellen ist. Ausgangspunkt muss dabei sein, dass der Vorstand die Möglichkeit hat, die Durchführung und Organisation der Generalversammlung ordentlich vorzubereiten.
Die neuen Musterstatuten regeln diese Frage explizit, indem die Einberufung innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen hat. Unter Einberufung wird dabei der Versand der Einla- ▶

In Kürze

Einhaltung der Formvorschriften im Ausschlussverfahren

Das Bezirksgericht eines Landbezirkes hatte letzthin die Anfechtung eines Generalversammlungsbeschlusses über den Ausschluss eines Mitglieds zu beurteilen. Dabei stellte es fest, dass zwei Voraussetzungen, die gemäss den Statuten erforderlich waren, nicht erfüllt seien: Einerseits fehlte die ausdrücklich vorgesehene vorgängige Abmahnung. Andererseits war der Ausschluss an der GV nicht genügend – mit Namen des Mitglieds – traktandiert worden. Deshalb wurde der Ausschluss für ungültig erklärt. Die Genossenschaft musste sowohl die Gerichtskosten übernehmen als auch dem ausgeschlossenen Genossenschafter eine Parteientschädigung bezahlen.

Eingeschriebene Briefe als genügender Nachweis der Zustellung?

Die Post bietet bekanntlich verschiedene Möglichkeiten, Einschreibebriefe zu versenden: einerseits mittels «Lettre Signature», dem normalen Einschreibebrief, und andererseits mit dem «Lettre Signature mit Rückschein». Der normale Einschreibebrief kann unter www.post.ch – Track & Trace Briefe – «weiterverfolgt» werden. Diese Angaben sind jedoch nur während rund sechs Monaten auf dem Internet abrufbar. Für den Fall, dass die Zustellung bewiesen werden muss, ist es daher erforderlich, mittels Identifikationsnummer die Zustellung festzustellen und diese selbst auszudrucken. Der einfachere Weg ist der Versand mit dem orangen Rückschein. Hier hat man den Beweis der Zustellung immer in der Hand. Je nach Situation – so beispielsweise im Falle der Kündigung einer Wohnung – ist es also empfehlenswert, die Variante mit dem Rückschein zu wählen.

Musterdarlehensvertrag

Der SVW bietet einen Mustermitgliederdarlehensvertrag an, der die Beziehung zwischen der Genossenschaft als Darlehensnehmerin und einem Mitglied, das der Genossenschaft ein Darlehen in einem im Voraus bestimmten Betrag gewährt, regelt (SVW-Bestell Nr. 26). Sinn dieser Darlehen ist es, der Genossenschaft als Darlehensnehmerin zur Finanzierung von Bauvorhaben längerfristig grössere Geldbeträge zur Verfügung zu stellen (sinnvollerweise ab 5000 Franken). Dabei muss beachtet werden, dass auf diese Darlehen, wenn sie gesamthaft den Betrag von 500 000 Franken übersteigen, der Emissionsstempel im Umfang von 0,6 Promille geschuldet ist. Es ist zu präzisieren, dass diese Mitgliederdarlehensverträge neben der Depositen-Darlehenskasse (dazu *wohnen* 4/2004, S. 24 und 25) ein selbständiges Finanzierungsinstrument sind. Für die Führung dieser Kasse sind keine solchen Darlehensverträge abzuschliessen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Genossenschaft und dem Anleger in der Darlehenskasse regelt das Kassenreglement.

dung zur Generalversammlung verstanden.[7]
Wie bei einer ordentlichen Generalversammlung sind Fristen und Formen zu wahren, damit eine ausserordentliche Generalversammlung rechtskonform stattfinden und deren Beschlüsse nicht nachträglich aus formellen Gründen mittels eines Gerichtsverfahrens aufgehoben werden können.

Was kann Gegenstand einer ausserordentlichen Generalversammlung sein? Das Recht der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, eine Generalversammlung zu verlangen, umfasst allein den Anspruch, gewisse Verhandlungsgegenstände durch die Generalversammlung und in angemessener Frist behandeln zu lassen. Dabei muss beachtet werden, dass die Generalversammlung für den verlangten Beschluss oder das verlangte Traktandum grundsätzlich zuständig sein muss und das Geschäft nicht aufgrund des Gesetzes oder der Statuten einem anderen Organ vorbehalten sein darf. So könnten beispielsweise mehr als zehn Prozent der Mitglieder einer Genossenschaft nur dann eine ausserordentliche Generalversammlung verlangen, um einen Beschluss über das Errichten von Tischtennistischen zu fassen, wenn die Kompetenz für eine solche Anschaffung bei der Generalversammlung liegt. Liegt jedoch die Baukompetenz vollumfänglich beim Vorstand, so dürfte dem Begehren nach einer ausserordentlichen Generalversammlung nicht entsprochen werden, da die Generalversammlung für diesen Beschluss statutengemäss gar nicht zuständig wäre.
Der Vorstand wird die Einberufung auch verweigern dürfen, wenn sich der Zweck als offensichtlich rechtsmissbräuchlich erweisen sollte.[8] Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn eine ausserordentliche Generalversammlung nur verlangt würde, um ein Thema, über das bereits an der ordentlichen Generalversammlung abgestimmt worden war, nochmals behandeln zu lassen in der Hoffnung, dass sich diesmal eine Mehrheit für den eigenen Standpunkt finden lasse. Ausser in solchen Fällen hat die Verwaltung aber kein Recht, das Begehren inhaltlich näher zu prüfen. Auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich verlangt, haben die gesuchstellenden Genossenschafter nicht nur die Einberufung der Generalversammlung zu verlangen, sondern auch das Traktandum bekannt zu geben, über das diese entscheiden soll. Denn sonst können sich weder Mitglieder noch Verwaltung darauf vorbereiten.

Problematik von ausserordentlichen Generalversammlungen. In letzter Zeit hat sich vermehrt gezeigt, dass Genossenschaftsmitglieder versuchen, über den Weg einer ausserordentlichen Generalversammlung ein Thema zu ihren Gunsten zu beeinflussen. So wurde das Begehren gestellt, dass für ein bestimmtes Neubauprojekt eine ausserordentliche Generalversammlung abgehalten werden müsse. Da an einer solchen erfahrungsgemäss primär die direkt betroffenen Mitglieder und weniger diejenigen aus anderen Siedlungen teilnehmen, haben die Ersteren mehr Gewicht und können eine Entscheidung etwas in «ihre Richtung» steuern.
Sofern jedoch in einer solchen Situation die ordentliche Generalversammlung und die Tatsache, dass das betreffende Neubauprojekt dort traktandiert ist, bereits kommuniziert worden sind, kann auch ein solches Begehren um eine ausserordentliche Generalversammlung nichts mehr am vom Vorstand gewählten Vorgehen ändern. Das Einberufungsrecht der Genossenschafter soll nämlich dazu dienen, gewisse Verhandlungsgegenstände durch eine Generalversammlung behandeln zu lassen und kann nicht einen Selbstzweck darstellen. Durch die Behandlung an einer schon einberufenen ordentlichen Generalversammlung wird einem Begehren wie dem oben erwähnten Genüge getan.

---

1 Art. 881 Abs. 1 OR.
2 Art. 881 Abs. 2 OR.
3 Art. 883 Abs. 2 OR und Art. 26 Abs. 2 der Musterstatuten.
4 Die Generalversammlung der ABZ hat diesem Neubauprojekt mit überwältigendem Mehr zugestimmt.
5 Z.B. bei einem Ausschluss wegen Nichtbezahlen des Mietzinses (Art. 257d OR).
6 vgl. dazu Art. 881 Abs. 3 OR.
7 Musterstatuten SVW, Art. 26 Abs. 2 und 3
8 vgl. Basler Kommentar, Obligationenrecht II, Basel 2002, N 12 zu Art. 881 OR.