

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 6

PDF erstellt am: **08.08.2024**

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.

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044/362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 salome.zimmermann@svw.ch



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Zusammenarbeit unter Baugenossenschaften

Kleineren Baugenossenschaften fehlen oft personelle Kapazität, finanzielle Ressourcen oder das Know-how, um die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen, die sich ihnen stellen. Hier gilt es einerseits, die Angebote des Verbandes und der Sektionen anzunehmen, andererseits aber auch Herausforderungen zusammen mit anderen Baugenossenschaften anzupacken.

Der erste Schritt zur Zusammenarbeit ist der Erfahrungsaustausch mit anderen Baugenossenschaften. Dabei realisiert man, dass diese ähnliche Probleme haben, und es können Ideen zur Lösung ausgetauscht werden. Vielleicht packt man auch bereits Aufgaben gemeinsam an. Viele Zusammenkünfte, die einen solchen Erfahrungsaustausch erlauben, sind institutionalisiert: Die Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaften des Bundespersonals im Raum Bern treffen sich jährlich. Die grösseren Eisenbahnerbaugenossenschaften besuchen jährlich eines ihrer Mitglieder und erfahren, womit sich dieses beschäftigt. Dem Erfahrungsaustausch dienen insbesondere die Präsidententreffen der verschiedenen Sektionen. Vielerorts bestehen auch regionale Veranstaltungen, so in Thun, Bern, Biel, Olten, und im Raum Zürich gibt es so genannte Netze für die einzelnen Stadtkreise.¹

Dienstleistungen und Beratungen durch Verband und Sektionen. Bei der langfristigen Planung von Bauerneuerungen, bei den Finanzen und bei Rechtsfragen stossen kleine Baugenossenschaft schnell einmal an ihre Grenzen. Hier helfen die Beratungsangebote des Verbandes und der Sektionen weiter. Müssen die Hypotheken erneuert werden, ist es oft sinnvoller, mit einer Beratung durch die SVW-Geschäftsstelle Finanzbedarf und Finanzierungsstruktur zu prüfen, als nur gera-

de auf die Jagd nach der billigsten Hypothek zu gehen. Bevor einem Mieter wegen Nichtbezahlen des Mietzinses gekündigt wird, prüft der SVW-Rechtsdienst gerne, ob dabei alle Fallstricke, die das Mietrecht enthält, gekonnt umgangen wurden. Stehen Renovationen an, helfen der Beratungsdienst des Verbandes oder die Förderstellen der Sektionen im Hinblick auf die Ausarbeitung einer langfristigen Planung. Es lohnt sich, die Internetseiten von Verband und Sektionen zu konsultieren und die Angebote zu nutzen.² Noch ein Wort zu den Kosten: Es ist richtig, dass auch die Beratung durch den Verband nicht gratis ist.³ Aber zum einen sind die Kosten tiefer als bei Dritten, und zum andern wird es viel teurer, wenn unprofessionelle Entscheide gefällt werden.

Aufgaben gemeinsam erledigen. Mehrere kleinere Baugenossenschaften können Aufgaben, die ihre eigenen finanziellen oder personellen Ressourcen übersteigen, gemeinsam erledigen. Dies gilt insbesondere im Bereich der Zusatznutzen: Weshalb nicht gemeinsam einen Mittagstisch für die Schulkinder führen, eine Sozialarbeiterin anstellen, ein Altersturnen organisieren? Aber auch im Bereich der herkömmlichen Verwaltung gibt es viele Möglichkeiten zur Zusammenarbeit: Die Genossenschaften kaufen gemeinsam einen Rasenmähertraktor, stellen gemeinsam eine Hauswartin oder einen Verwalter an, oder mieten sogar gemeinsam ein Büro und schaffen

einen Computer und ein Liegenschaftsverwaltungsprogramm an.

Entscheiden sich mehrere Genossenschaften für gemeinsames Personal, kann jede Genossenschaft die Sozialarbeiterin, Hauswartin usw. zu einem bestimmten Prozentsatz anstellen. In diesem Fall muss jede Genossenschaft einen Arbeitsvertrag und die erforderlichen Versicherungen abschliessen und die Sozialversicherungsbeiträge abrechnen. Eine Absprache zwischen den Genossenschaften ist nur bezüglich der Einsatzzeiten erforderlich. Einfacher ist es, wenn nur eine Genossenschaft als Arbeitgeberin auftritt und Arbeitsvertrag und Versicherungen abschliesst. Die Hauswartin wird dann gegen entsprechende Entschädigung auch bei anderen Genossenschaften eingesetzt.⁴ Die gleiche Regelung ist beispielsweise auch für einen Buchhalter denkbar, doch arbeiten Leute in diesem Bereich in der Regel als Selbständigerwerbende mit einer eigenen Infrastruktur.⁵

Gemeinsame Sachinvestitionen stellen rechtlich keine grösseren Probleme: Gemeinsam gekaufte Sachen stehen im Miteigentum der Beteiligten, und es gelten für sie die Art. 646 ff. ZGB. So ist jeder Miteigentümer befugt, die notwendigen Verwaltungshandlungen, z.B. Reparaturen, selbstständig vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, und die entsprechenden Kosten sind im Verhältnis der Anteile zu tragen. Was die Grösse der Anteile anbelangt, wird vermutet, dass alle Beteiligten zu ▶



gleichen Teilen berechtigt sind, wenn nichts anderes festgelegt ist. Kaufen mehrere Baugenossenschaften miteinander eine Maschine, empfiehlt es sich somit, in einem kleinen Vertrag mindestens die Anteile festzulegen und eine rudimentäre Nutzungsordnung aufzustellen. Gerade beim Rasenmäher müssen den einzelnen Miteigentümern Nutzungstage oder -wochen zugeteilt werden, sonst wird er bei Sonnenschein von allen beansprucht. Denkbar ist aber auch, dass eine Genossenschaft, die über das nötige Kapital verfügt, die ganze Investition tätigt und die Maschine den anderen vermietet.⁶ Wichtig ist in beiden Fällen, dass die Benützung der Maschine durch eine Haftpflichtversicherung abgedeckt ist. Wollen mehrere Baugenossenschaften in einem Büro eine gemeinsame Verwaltung mit gemeinsamer Infrastruktur betreiben, genügt in der Regel ein Miteigentumsvertrag nicht mehr. Es geht um eine grössere Investition, und es sind mehr Fragen zur Benützung zu regeln. Dieses Vorhaben muss deshalb als einfache Gesellschaft betrieben werden, und im Gesellschaftsvertrag werden Investitionen, Kostentragung, Verwaltung und Benützung eingehender geregelt. Ein solcher Gesellschaftsvertrag enthält also nicht nur eine Regelung über Kostenanteile und Benützungzeiten, sondern auch über Rücklagen für Amortisation, Serviceverträge, gegenseitige Stellvertretung und Kündigungsfristen.⁷

ÜBERNAHME DER VERWALTUNG DURCH EINE ANDERE GENOSSENSCHAFT.

Heute schon haben viele grössere Genossenschaften die Verwaltung von kleineren Genossenschaften übernommen. Dies setzt voraus, dass die Statuten der Genossenschaft, welche die Verwaltung abgeben möchte, eine Bestimmung enthalten, nach welcher der Vorstand befugt ist, die Geschäftsführung und Vertretung an Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.⁸ Die Statuten der Baugenossenschaft, welche die Verwaltung übernimmt, müssen vorsehen, dass die Verwaltung von Immobilien von Dritten zum Gesellschaftszweck gehört. Verwaltete und verwaltende Genossenschaft schliessen miteinander einen Verwaltungsvertrag ab, der den Bestimmungen des Auftragsrechtes⁹ untersteht. Der Vertrag regelt Vertragsbeginn und Dauer, die Leistungen, welche die verwaltende Genossenschaft zu erbringen hat, die Berichterstattung und die Entschädigung.¹⁰ Zentral ist die sorgfältige Erstellung eines Leistungskatalogs, der auf die Gegebenheiten der einzelnen Genossenschaft zugeschnitten ist: Übertragen werden können:

- die administrative Verwaltung der Liegenschaften (gesamter Verkehr mit den Mietern und Mieterinnen): Vermietung freier Wohnungen inkl. Einholen von Einkünften und Abschluss von Mietverträgen, Inkasso der Mietzinse und Nebenkosten inkl.

Mahnwesen und Kündigungen, Verwaltung des Anteilkapitals, Erstellung von Schlussabrechnungen sowie Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Führen der Mieterdossiers und des Schlüsselverzeichnis usw.

- die technische Verwaltung der Liegenschaften: Übergabe und Abnahme von Wohnungen, Betreuung der Liegenschaften und technischen Anlagen, Kontrolle des Zustandes der Liegenschaften, Anordnung von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten im Rahmen des Budgets, Überwachung solcher Aufträge, Geltendmachung und Überwachung der Erledigung von Garantiearbeiten, Erledigung von Schadens- und Versicherungsarbeiten, Heizöleinkauf usw.
- Führen der Finanzbuchhaltung: Bezahlung von Rechnungen, Hypothekar- und Schuldzinsen, Führen der Buchhaltung, Erstellen des Jahresabschlusses und Vorbereitung der Revision, Vorbereitung des Budgets, Einreichen von Steuererklärungen- und -abrechnungen usw.
- Weitere Aufgaben: Führen des Archivs, Vorbereitung von Vorstandssitzungen in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten, Organisation und Planung der von Generalversammlungen, Vorbereitung des Geschäftsberichtes usw.

Die Entschädigung kann in einem Pauschalbetrag oder in einem Prozentsatz des Nettomietzinses¹¹ bestehen. Zu berücksichtigen ist in erster Linie der Aufwand der verwaltenden Genossenschaft, aber auch der Umfang der Aufgaben, die bei der übertragenden Genossenschaft verbleiben. Hier gilt es, eine angemessene Lösung auszuhandeln.¹²

Voraussetzung für eine gute Zusammenarbeit ist sicher einmal eine gewisse geografische Nähe. Die Erfahrung zeigt, dass Verwaltungsmandate umso reibungsloser funktionieren, je umfassender die übertragenen Aufgaben sind und je selbstständiger die verwaltende Genossenschaft handeln kann. Grundlage der Zusammenarbeit ist in jedem Fall das gegenseitige Vertrauen, aber auch eine umfassende Einsicht und Berichterstattung. Der Vorstand wird, wo die Verwaltung ausgelagert ist, zu einer Art Aufsichtsrat, der nur noch über die strategischen Fragen entscheidet; das Tagesgeschäft liegt bei der Verwaltung, die Ansprechpartnerin für die Mieter und Mieterinnen ist. Er vervollständigt und verabschiedet den von der Verwaltung vorbereiteten Jahresbericht, prüft und verabschiedet die Jahresrechnung zu Händen der Generalversammlung und steuert die Genossenschaft insbesondere durch die Entscheidung über das Budget. Die Investitionstätigkeit plant er langjährig; die Ausführung der Planung obliegt dann der Verwaltung. Wichtig ist, dass bei dieser Arbeitsverteilung eine professionelle Revisionsstelle die Jahresrechnung prüft.

ZUSAMMENFASSUNG. Zusammenarbeit mit anderen ist für kleinere Baugenossenschaften vital. Sie müssen sich Leistungen, die sie nicht selber erbringen können, einkaufen, sei es beim Verband, bei den Sektionen oder bei anderen Baugenossenschaften. Die Verwaltung durch eine anderen Baugenossenschaft ist oft eine Vorstufe zur Fusion mit dieser; nach einigen Jahren der gemeinsamen Verwaltung ist man sich so nahe gekommen, dass einer «Heirat» nichts mehr im Weg steht.

¹ Weitere Informationen sind bei den Präsidenten und Geschäftsstellen der Sektionen erhältlich; vgl. www.svw.ch/sektionen. Solche regionalen Zusammenschlüsse sind auch wichtig zur Einflussnahme in der Politik.

² Vgl. www.svw.ch/beratung, www.svw.ch/rechtsdienst, www.svw-zh.ch für Wohn.Plus, Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau und IG neues Wohnen Zürich.

³ Beratungen durch die Geschäftsstelle bis zu zwei Stunden sind in der Regel gratis.

⁴ Einkünfte aus der Verleihung von Arbeitnehmern unterstehen, wenn der erforderliche Umsatz an steuerpflichtigen Erträgen erreicht wird, der Mehrwertsteuer.

⁵ Buchhaltungen werden auch durch die Geschäftsstelle des SWV übernommen.

⁶ Einkünfte aus der Vermietung von Mobilien unterstehen, wenn der erforderliche Umsatz an steuerpflichtigen Erträgen erreicht wird, der Mehrwertsteuer.

⁷ Der Rechtsdienst berät Genossenschaften, welche eine solche Betriebsgemeinschaft gründen möchten.

⁸ Art. 898 OR, Art. 31 der Musterstatuten. Ältere Statuten verlangen zum Teil die Zustimmung der Generalversammlung.

⁹ Art. 394 ff. OR.

¹⁰ Der Rechtsdienst berät Genossenschaften, die miteinander einen Verwaltungsvertrag abschliessen möchten.

¹¹ max. 5 Prozent des Nettomietzinses. Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung werden in der Regel 3 Prozent der Gesamtkosten in Rechnung gestellt.

¹² Erlös aus der Verwaltung von Liegenschaften ist für die verwaltende Genossenschaft mehrwertsteuerpflichtig, wenn insgesamt ein steuerpflichtiger Umsatz von mehr als 75 000 Franken erzielt wird.