

# Wie wird man Genossenschaftsmitglied?

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 10

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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  
enrico.magro@svw.ch



Ruedi Schoch

## Wie wird man Genossenschaftsmitglied?

**Wer ist eigentlich Mitglied unserer Baugenossenschaft? Diese banale Frage ist nicht immer einfach zu beantworten. Und sie zieht gleich die nächste nach sich: Wie wird man eigentlich Genossenschaftsmitglied?**

In der Vergangenheit sind verschiedentlich Genossenschaften mit der Frage an den Rechtsdienst getreten, wer in der Generalversammlung stimmberechtigt sei. Die Antwort erscheint – auf den ersten Blick – banal: Die Mitglieder natürlich. Bei dieser Auskunft zeigte sich dann jeweils, dass die Genossenschaft gar nicht so genau wusste, wer denn ihre Mitglieder sind. In der Praxis habe man häufig einfach eine Stimmkarte pro Wohnung ausgestellt oder versandt. In einigen Fällen sei es der Genossenschaft auch nicht wichtig gewesen, ob der Ehemann oder die Ehefrau die Stimme abgegeben habe. Verschiedentlich wurden auch die Anteilscheine auf den Namen beider Mieter beziehungsweise Genossenschafter ausgestellt, unabhängig davon, wer die Einzahlung getätigt habe. In all diesen Fällen musste den anfragenden Genossenschaften geraten werden, abzuklären, wie man eigentlich Mitglied der Genossenschaft wird.

**PRINZIP DER OFENEN TÜRE.** Gemäss der gesetzlichen Regelung von Art. 839 OR können in einer Genossenschaft jederzeit neue Mit-

glieder aufgenommen werden. Die Statuten können unter Wahrung des Grundsatzes der nicht geschlossenen Mitgliederzahl die näheren Bestimmungen über den Eintritt treffen, sie dürfen jedoch den Eintritt nicht übermässig erschweren. Einer Genossenschaft soll es daher verwehrt sein, jegliche Neuaufnahme abzulehnen. Die Aufnahme in die Genossenschaft kann aber von der Erfüllung persönlicher oder sachlicher Kriterien abhängig gemacht werden. Zulässig sind so beispielsweise Einschränkungen, die sich vernünftigerweise aus dem Genossenschaftszweck ableiten lassen.

Eine Genossenschaft, hinter der beispielsweise eine politische Partei oder eine Gewerkschaft steht, kann verlangen, dass die Bewerber Angehörige dieser Gruppierung sind. Und Wohnbaugenossenschaften, die nur über eine beschränkte Zahl von Wohnungen verfügen, haben ein Interesse daran, grundsätzlich nur etwa so viele wohnungsbedürftige Mitglieder aufzunehmen, wie Wohnungen vorhanden sind.<sup>1</sup> Es wäre nämlich nicht einzusehen, dass eine Genossenschaft gezwungen werden sollte, mehr Wohnungen zu erstellen, nur um neue Mitglieder aufzunehmen. Entsprechend dieser Ausführungen geht die herrschende Lehre heute auch davon aus, dass kein Anspruch auf Aufnahme in die Genossenschaft besteht, nicht einmal für diejenigen Personen, die grundsätzlich die statutarischen Aufnahmevoraussetzungen erfüllen.<sup>2</sup>

**AUFNAHMEVERFAHREN.** Gemäss der gesetzlichen Regelung bedarf es zum Eintritt in die Genossenschaft einer schriftlichen Erklärung. Über die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet die Verwaltung<sup>3</sup>, soweit nicht nach den Statuten die blosse Beitrittserklärung genügt oder ein Beschluss der Generalversammlung

nötig ist.<sup>4</sup> Die «Erklärung» ist eigentlich ein Beitrittsgesuch, das die Genossenschaft annehmen oder ablehnen kann, ausser die Statuten sehen explizit vor, dass die Beitrittserklärung allein genügt. In den Statuten können aber auch weitere Bedingungen aufgeführt sein, die für eine Mitgliedschaft Voraussetzung sind.<sup>5</sup>

Will eine Genossenschaft also feststellen, wer bei ihr Mitglied ist beziehungsweise Mitglied werden kann, muss sie von den Bestimmungen in ihren Statuten ausgehen. Die Musterstatuten des SVW sehen in Art. 7 vor, dass jede natürliche oder juristische Person Mitglied der Genossenschaft werden kann, die mindestens einen Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaftsanteil) übernimmt. Die Aufnahme erfolge aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuches durch einen Beschluss des Vorstandes. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Vorstand endgültig entscheide und eine Ablehnung auch dann nicht begründen müsse, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter in der Genossenschaftswohnung sei. Die SVW-Musterstatuten sehen weiter vor, dass die Mitgliedschaft erst mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile oder bei Ratenzahlung mit der Bezahlung der ersten Rate beginne. Die Statuten sollen nämlich die Frage beantworten, ob die Bezahlung der Genossenschaftsanteile eine Voraussetzung für das Entstehen der Mitgliedschaft ist oder ob diese Pflicht erst eine Folge der entstandenen Mitgliedschaft ist.

Die Entscheidung des Vorstandes ist endgültig, ausser die Statuten sähen vor, dass der nicht aufgenommenen Person ein Rekursrecht an die Generalversammlung zusteht. Bei einer Ablehnung des Gesuches kann nach der Rechtsprechung nur dann der Richter angeru-



fen werden, wenn die Gesellschaft ein in den Statuten ausdrücklich vorgesehenes Eintrittsrecht verletzt hat oder wenn der ablehnende Entscheid willkürlich oder rechtsmissbräuchlich ist.<sup>6</sup> Diesfalls müsste der Vorstand den Entscheid natürlich zuerst begründen.

**SYMPATHIEMITGLIEDER.** Die Statuten müssen klären, ob nur Personen Mitglied der Genossenschaft sein sollen, die auch in der Genossenschaft wohnhaft sind, oder ob es auch sogenannte Sympathiemitglieder geben soll. Solche beteiligen sich lediglich mit dem Mitgliedschaftsanteil am Genossenschaftskapital, können in der Generalversammlung mitbestimmen, sind aber nicht gleichzeitig auch Mieter in der Genossenschaft. Durch die Zulassung von Sympathiemitgliedern vergrössert sich die Basis der Genossenschaft sowohl in personeller als auch in finanzieller Hinsicht. In ganz kleinen Genossenschaften können Sympathiemitglieder die Stimmenverhältnisse allenfalls zum Nachteil derjenigen Mitglieder verändern, die gleichzeitig in der Genossenschaft wohnen.

**EHE-, KONKUBINATSPAARE UND ANDERE WOHN-GEMEINSCHAFTEN.** Aus den bisherigen Erläuterungen ist ersichtlich geworden, dass derartige Personengemeinschaften nicht gemeinsame Mitglied werden können, sondern dass die Statuten beziehungsweise der Vorstand die Frage klären muss, ob beide Partner je für sich allein oder nur jemand von beiden Mitglied werden wird. Die Musterstatuten sehen in Art. 15 Abs. 3 vor, dass, wenn mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaften mieten, die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genos-

senschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Aufgrund dieser Bestimmung wird somit klar, dass es allenfalls pro Wohnung mehr als ein Mitglied haben kann.<sup>7</sup> Jedes Mitglied muss aber selber eine Beitrittserklärung unterzeichnet haben und es muss vom Vorstand aufgenommen worden sein. Der Anteilschein darf zudem nicht auf beide Personen gemeinsam lauten, sondern es müssen zwei Anteilscheine ausgestellt werden. Aufgrund des Beitrittsgesuches, das auch auf dem Anmeldeformular für eine Wohnung aufgeführt sein kann, hat der Vorstand einen Aufnahmebeschluss zu fassen.<sup>8</sup> Der Beschluss ist selbstverständlich zu protokollieren und es empfiehlt sich auch, dass ein Mitgliederregister geführt wird. Mit diesem kann in Streitfällen nachgewiesen werden, wer Mitglied der Genossenschaft ist.

**BEITRITT OHNE BEITRITTSERKLÄRUNG.** Dies ist möglich, sofern die Statuten bestimmen, dass die Erben eines verstorbenen Mitgliedes ohne weiteres ebenfalls Mitglied der Genossenschaft sind. Ein Erbe wird aufgrund einer solchen statutarischen Bestimmung ohne Aufnahmebeschluss des Vorstandes Mitglied und er hätte auch eine allfällige Aufnahmegebühr nicht nochmals zu bezahlen.<sup>9</sup>

**WAS IST ZU TUN BEI UNKLARHEITEN?** Ist unklar, ob jemand Mitglied der Genossenschaft ist, sind in erster Linie die Statuten zu konsultieren. Danach ist aus den Akten zu eruieren, wer eine Beitrittserklärung unterzeichnet hat oder auf wen die Anteilscheine lauten. Auf den Namen Herr und Frau Muster gemeinsam ausgestellte Anteilscheine sind nicht korrekt.

Allenfalls kann aufgrund der Einzahlung des Anteilscheinkapitals ein Hinweis gefunden werden. Fehlt ein ausdrücklicher Aufnahmebeschluss des Vorstandes, so muss man davon ausgehen, dass jemand stillschweigend als Mitglied aufgenommen worden ist, insbesondere wenn diese Person von der Genossenschaft bereits als Mitglied behandelt worden ist und beispielsweise Einladungen zur Generalversammlung zugestellt erhalten hat. Genossenschaften sind im Übrigen gut beraten, der Fragestellung einmal nachzugehen, bevor sie tatsächlich aktuell ist. Es können so nämlich mögliche Problemfelder im Zusammenhang mit Abstimmungen und Wahlen an Generalversammlungen vermieden werden.

<sup>1</sup> Vergleiche unter anderem Susi Moser, Wohnbaugenossenschaften, Zürich, 1978, Seite 135.

<sup>2</sup> Reymond, Die Genossenschaft, Basel, 1998, Seite 80.

<sup>3</sup> Nach der Terminologie des Gesetzes heisst das Exekutivorgan der Genossenschaft Verwaltung. Bei Wohnbaugenossenschaften hat sich jedoch die Bezeichnung Vorstand eingebürgert.

<sup>4</sup> Art. 840 Abs. 3 OR.

<sup>5</sup> So sehen einige Statuten zusätzlich eine Aufnahmegebühr vor, welche die Kosten decken soll, die der Genossenschaft durch den Neueintritt entstehen.

<sup>6</sup> Reymond, a.a.O., S. 85.

<sup>7</sup> Die Statuten können vorsehen, dass pro Wohnobjekt auch nur eine Person Mitglied werden kann.

<sup>8</sup> Soweit nicht die Statuten die blosse Beitrittserklärung als genügend erachten oder ein Beschluss der Generalversammlung vorgesehen ist.

<sup>9</sup> Vergleiche dazu Basler Kommentar, Obligationenrecht II., Basel 2002, Note 9 zu Art. 847 OR.

## In Kürze

### Irrtümliche Vertragsunterzeichnung

Immer wieder versuchen Firmen mit täuschenden Schreiben oder Faxsendungen Gewerbetreibenden einen Vertrag aufzuzwingen. Dies geschieht dadurch, dass die versandten Schreiben in der Form und Aufmachung denjenigen bekannter Anbieter oder gar von Amtsstellen derart ähnlich sind, dass sie leicht mit anderen, gewünschten Angeboten verwechselt werden. Diese Verwechslungsgefahr wird von diesen Anbietern bewusst gesucht.

Bekannt sind unter anderem folgende Vorgehensmuster: Gewerbetreibenden – auch Genossenschaften ist dies schon passiert – wird ein Formular zugestellt, das auf den ersten Blick nach einer Korrektur des Eintrags im Te-

lefonbuch der Swisscom aussieht. Erst beim sehr genauen Studium des Schreibens lässt sich im Kleingedruckten der Hinweis finden, dass es sich um einen Eintrag in ein kostenpflichtiges Verzeichnis handelt, das beinahe 1000 Franken kosten soll. Dies im Gegensatz zum Swisscom-Verzeichnis, das gratis ist und weit häufiger abgefragt wird als das kostenpflichtige Angebot. Mit gleichem Muster lehnt man sich auch an Handelsregistereinträge und ähnliches an und erwirkt damit die unterschriftliche Bestätigung des Auszugs. Ohne es zu merken, hat man dann bereits einen Vertrag unterzeichnet. Wer unwillentlich einen solchen Vertrag abgeschlossen hat, kann sich dagegen zur Wehr setzen. In einem ersten Schritt ist unter

Berufung auf Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR (Grundlagenirrtum) bzw. gestützt auf Art. 28 OR (absichtliche Täuschung) die Unwirksamkeit beziehungsweise Nichtigkeit des Vertrags geltend zu machen. Wer bereits bezahlt hat, kann sich ebenfalls auf vorstehende Bestimmungen berufen und Rückzahlung fordern. Diejenigen, welche keine rechtlichen Schritte unternehmen wollen, müssen immerhin berücksichtigen, dass die Allgemeinen Bedingungen des Vertrags in der Regel die automatische Verlängerung um ein weiteres Jahr vorsehen. Eine eingeschriebene Kündigung des Vertrags ist deshalb unabdingbar, wenn das Angebot nicht gewünscht wird.