

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 5

PDF erstellt am: **05.08.2024**

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.



Dr. iur. Enrico Magro

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

Die Musterstatuten (Teil 2)

Die Musterstatuten des SVW haben seit der Gesamtüberarbeitung im Jahr 2003 laufend kleine Änderungen erfahren. Der zweiteilige Beitrag (erster Teil in Ausgabe 1–2/2012) beleuchtet die Neuerungen.

Ausschlussverfahren

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid aus dem Jahre 1992 (BGE 118 II 168) das Verhältnis zwischen Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages dargelegt. Es hielt damals fest, dass der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrages den gleichen Bedingungen zu unterstellen sind. Die Kündigung des Mietvertrages mit einem Mitglied der Genossenschaft sei nur dann zulässig, wenn ein statutarischer Ausschlussgrund oder ein wichtiger Grund vorliege. Der damalige Bundesgerichtsentscheid wurde in Lehre und Praxis so verstanden, dass die Kündigung des Mietvertrages dem Ausschluss aus der Genossenschaft gleichkomme, weil dem Mitglied mit der Kündigung des Mietvertrages zugleich die Möglichkeit entzogen werde, von den genossenschaftlichen Einrichtungen (insbesondere von seiner Wohnung) zu profitieren. Es galt somit die geradezu mathematische Formel: keine Kündigung des Mietvertrages ohne vorgängigen Ausschluss aus der Genossenschaft.

Mit einem Entscheid vom 13. Januar 2010 (A4_553/2009) griff das Bundesgericht das Verhältnis zwischen Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages erneut auf. Für Einzelheiten zu diesem Entscheid sei auf *wohnen* 4/2010 verwiesen. Relevant ist in Bezug auf die Statuten, dass der neue Bundesgerichtsentscheid festhält, die Kündigung des Mietvertrages sei auch möglich, ohne dass vorgängig der Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft beschlossen werde. Die Kündigung ohne Ausschluss ist aber nur

dann möglich, wenn die Statuten diese Möglichkeit vorsehen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die Vermietung von Genossenschaftswohnungen gemäss Statuten auch an Nichtmitglieder möglich ist. Der mietvertragliche Kündigungsgrund muss aber dennoch in jedem Fall auch gleichzeitig einen Ausschlussgrund darstellen (auch wenn die Genossenschaft sich dazu entschliesst, das Mitglied eben nicht auszuschliessen). Aus diesem Grund gilt nach wie vor die dringende Empfehlung, die Ausschlussgründe in den Statuten möglichst detailliert anzuführen. Der Katalog in Art. 11 Abs. 1 der SVW-Musterstatuten wurde seit der Erstfassung nur leicht ergänzt. Neu fand der Ausschlussgrund von Art. 121 Abs. 1 ZGB Aufnahme. Zudem wurde der bisher in den Musterstatuten vorhandene Hinweis, wonach jede Verletzung des Mietvertrages zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen kann, noch deutlicher hervorgehoben.

Anzumerken bleibt in Bezug auf den neuen Bundesgerichtsentscheid, dass der SVW-Rechtsdienst aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin empfiehlt, bei Kündigung der Wohnung vorgängig in jedem Fall auch den Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft zu beschliessen. Dies auch dann, wenn allenfalls die statutarischen Voraussetzungen diesen Schritt nicht zwingend notwendig erscheinen lassen.

Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Die Regelung in den Musterstatuten 2003 sah vor, dass die Übertragung von Genossenschaftsanteilen unter Mitgliedern mit gleichem Mietvertrag (also in der Regel unter Ehegatten) auch ohne Zustimmung des Vorstandes möglich ist. Die neue Regelung ist diesbezüglich strenger. Die Empfehlung geht neu dahin, in jedem Fall die Zustimmung des Vorstandes vorzubehalten.

Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

Im Zusammenhang mit der Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen hat der ursprüngliche Formulierungsvorschlag in den Musterstatuten in Einzelfällen dann zu Abwicklungsproblemen geführt, wenn das Genossenschaftskapital mit Geldern der 2. Säule (BVG) finanziert wurde. Aus diesem Grund wird für die Rückzahlung von derart finanziertem Genossenschaftskapital neu die nachfolgende Formulierung vorgeschlagen: *«Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.»*

Neues Revisionsrecht

Im Jahre 2008 wurden die Voraussetzungen und die Rahmenbedingungen für die Durchführung von Revisionen verschärft. Die bisherigen Bestimmungen in den SVW-Musterstatuten genügten diesen Anforderungen nicht mehr. Der SVW-Rechtsdienst hat diese Änderung bereits mehrfach kommentiert. Zur Vertiefung dieser Thematik wird deshalb auf die bisherigen Beiträge in *wohnen* 11/2007, 1/2008 und 4/2008 hingewiesen. Bedeutsam war die Änderung insbesondere deshalb, weil die Revision durch Personen ohne entsprechende Abschlüsse und Zulassungen nicht mehr möglich war. Die Art. 33 und 34 wurden entsprechend neu formuliert und an die aktuellen Gesetzesgrundlagen angepasst.

Statutarische Vorgaben für den Erhalt von Fördermitteln des Bundes

Zahlreiche Mitglieder unseres Verbandes profitieren von der Vergabe von Fördermit-



keln durch den Bund. In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO wurden die bisherigen Kriterien in Bezug auf den geforderten Inhalt in den Statuten überarbeitet. Will eine Genossenschaft demnach Fördermittel des Bundes beziehen, so sind die nachfolgenden Punkte in den Statuten zwingend vorzusehen:

1. Vermietung von Wohnraum zu finanziell tragbaren Bedingungen (preiswerte Vermietung)
2. Begrenzung der Verzinsung der Genossenschaftsanteile (nicht höher als der für die Befreiung von der Stempelsteuer zulässige Zinssatz [heute: 6%] beziehungsweise als der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten)
3. Rückzahlung des Gesellschaftskapitals zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert (bei Liquidation)
4. Verbot der Ausrichtung von Tantiemen an Organe
5. Einsetzung einer unabhängigen Kontrollstelle mit anerkannter Befähigung gemäss neuem Revisionsrecht
6. Rechnungslegung nach den Grundsätzen von Art. 662ff. OR
7. Statutenänderungen müssen vorgängig dem BWO zur Stellungnahme unterbreitet werden


Bei der Statutenprüfung von Stiftungen, Aktiengesellschaften und anderen Gesellschaften werden die Anforderungen analog und mit Rücksicht auf die abweichenden Gesellschaftsstrukturen angewandt. Anzumerken ist zudem, dass Mitglieder, die Fördermittel von Gemeinden oder vom Kanton

beziehen, auch diese Vorgaben zu erfüllen haben. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben der Stadt Zürich verwiesen.

Der SVW empfiehlt seinen Mitgliedern, zusätzlich zu den sieben vorstehend aufgeführten Punkten nachfolgende Grundsätze in die Statuten aufzunehmen:

1. Expliziter Ausschluss der Gewinnstrebigkeit im Zweckartikel
2. Der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen benötigt ein erhöhtes Quorum
3. Rückzahlung des Gesellschaftskapitals zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert (als allgemeiner Grundsatz, nicht nur bei Liquidation)
4. Explizite Erwähnung des Grundsatzes der Kostenmiete

Diese Empfehlungen sind in keiner Art und Weise bindend. Die Umsetzung kann aber in verschiedener Hinsicht vorteilhaft sein (zum Beispiel in steuerrechtlichen Fragen).

Die Musterstatuten haben darüber hinaus auch in weiteren Bestimmungen kleinere Anpassungen erfahren. Diese Anpassungen sind von untergeordneter Bedeutung, weshalb sie vorliegend nicht kommentiert worden sind. Die jeweils aktuell gültigen Anpassungen können gratis auf unserer Homepage heruntergeladen werden. Sie finden das Dokument mit dem Titel «Korrigenda zu den Musterstatuten» unter folgendem Link: www.svw.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html (Statuten/Führungsinstrumente anwählen). 

Voranzeige

Die Generalversammlung der **Logis Suisse AG** findet statt am

**Mittwoch, 20. Juni 2012
10.30 Uhr**

im Restaurant Spedition
Merkerareal
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Zunftthaus zur Zimmerleuten
«Haus zum Roten Adler»
Limmatquai 40
8001 Zürich

**NACH DEM
BRAND 2007 GING
ES AN DEN WIEDER-
AUFBAU. UNSER
BEITRAG: DIE ELEK-
TRISCHE TOTAL-
SANIERUNG.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Anzeige

Clevere Systembauten



Qualität und
Innovation aus
der Schweiz.

velopa
swiss parking solutions

Funktional und optisch überzeugende Konstruktionen und lichtdurchlässige Dachmaterialien liegen bei Überdachungssystemen im Trend.

Die Produktlinien von Velopa repräsentieren herausragende Qualität, Zukunftsoffenheit und damit besten Investitionsschutz. Die modulare Bauweise erlaubt es, fast alle beliebigen Kundenwünsche präzise zu erfüllen.

Ihr servicestarker Partner:

parken ■ überdachen ■ absperren

Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach
+ 41 (0)56 417 94 00, marketing@velopa.ch
www.velopa.ch