

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 1-2: **Neubau**

PDF erstellt am: **25.07.2024**

## **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.

# WAS GEHÖRT IN DIE STATUTEN?

In der Beratungspraxis wird der Rechtsdienst oft mit dem Eindruck von Genossenschaftsmitgliedern konfrontiert, die Statuten wirkten «überladen». Das erstaunt nicht.

Meist handelt es sich um Dokumente mit über zwanzig Seiten. Dieser Beitrag soll aufzeigen, welche Bestimmungen sinnvollerweise in die Statuten gehören und welche nicht.

Die Statuten einer Genossenschaft bilden die «Verfassung» der Gesellschaft. Entsprechend etwa der Verfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft sollten sich die Statuten grundsätzlich auf die knappe Regelung der wesentlichen Punkte beschränken. (Ebenso entsprechend der Eidgenössischen Bundesverfassung trifft dies nicht in jedem Fall zu.) Nebensächlichkeiten gehören nach Möglichkeit in ein Reglement oder sollten – je nach Bedarf – individuell vereinbart werden.

Allerdings gilt dieser Grundsatz nicht absolut. Es kann in gewissen Bereichen durchaus Sinn machen, eine ausführliche Regelung in die Statuten aufzunehmen, weil eine knappere Vorschrift den Handlungsspielraum der Genossenschaft beschränken würde. Das ist zum Beispiel bei den Gründen für den Ausschluss aus der Genossenschaft der Fall, namentlich auch deshalb, weil von den gesetzlichen Regeln abweichende Vorschriften über den Verlust der Mitgliedschaft nur in den Statuten und eben nicht in einem Reglement vorgesehen werden können (vgl. Art. 833 Ziff. 4 OR). Das bringt mich zum nächsten Punkt.

## Die verschiedenen Arten von Statutenbestimmungen

Rechtlich lassen sich verschiedene Statuteninhalte unterscheiden. Konkret sind dies (i) notwendige Statuteninhalte, (ii) bedingt notwendige Statuteninhalte und (iii) freiwillige Statuteninhalte. In einem weiteren Sinn kann auch das zwingende Recht als separater Inhalt unterschieden werden.

Als notwendiger Statuteninhalt (das heisst Inhalt, der unbedingt in den Statuten geregelt werden muss) gelten gemäss Art. 832 OR die Firma (das heisst der «Name» der Genossenschaft, also etwa «Wohnbaugenossenschaft Waldesruh»)

und der Sitz, der Zweck, die (finanziellen) Leistungspflichten der Mitglieder, die Organe, die Art der Vertretung und die Form der Bekanntmachungen.

Bedingt notwendige Inhalte gemäss Art. 833 OR sind Bestimmungen, die nicht unbedingt geregelt werden müssen. Will die Genossenschaft den entsprechenden Punkt regeln, muss dies jedoch notwendigerweise in den Statuten geschehen. Als Beispiele können genannt werden:

Eine (freiwillige) Regelung in den Statuten, die eine Vertretung mehrerer Mitglieder durch eine Person vorsieht, wäre kraft zwingenden Rechts ungültig und nicht durchsetzbar.

## Schlussfolgerung

Ich komme zurück auf die eingangs gestellte Frage: Welche Bestimmungen gehören sinnvollerweise in die Statuten und welche nicht? – Nach dem Gesagten muss unterschieden werden, um welche Art von Statutenbestimmung es sich handelt. Die notwendigen Inhalte müssen sowieso geregelt werden. Bedingt notwendige Inhalte empfiehlt es sich in aller Regel nicht zu knapp zu regeln. Nur (aber immerhin!) beim freiwilligen Statuteninhalt kann man sich deshalb auf den eigentlichen Grundsatz besinnen, dass nur wesentliche Punkte mit erheblicher Tragweite in die Verfassung gehören. ■

---

## MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40  
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

Vorschriften über die Schaffung von Anteilscheinen, besondere Angaben bei Sacheinlagen- beziehungsweise Sachübernahmegründungen oder abweichende Bestimmungen betreffend Erwerb oder Verlust der Mitgliedschaft. Bei diesen Punkten macht es wie bereits erwähnt Sinn, eine etwas ausführlichere Regelung zu wählen.

Freiwillig sind schliesslich alle Regelungen, die weder notwendig noch bedingt notwendig sind. Möglich sind hier aller Regelungsinhalte, die nicht durch zwingendes Recht ausgeschlossen werden. Was im Einzelnen zwingendes Recht darstellt, ergibt sich aus dem Gesetz, muss aber meistens durch Auslegung ermittelt werden. Als Beispiel kann genannt werden: Jeder Genossenschafter kann nur ein weiteres Mitglied in der Generalversammlung vertreten (Art. 886 OR).

---

## IN KÜRZE

### Referenzzinssatz bleibt bei zwei Prozent

Der Referenzzinssatz, der für die Mietzinsgestaltung massgeblich ist, stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Er wird in Viertelprozenten publiziert. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 30. September 2013 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 2,09 Prozent auf 2,06 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet weiterhin 2,00 Prozent. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz 1,88 Prozent unter- oder 2,12 Prozent überschreitet.