Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 4: Renovation

Rubrik: Aktuell

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: 15.07.2025

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

Corona-Krise: aktuelle Informationen des Verbands-Rechtsdiensts

Was passiert jetzt mit der Generalversammlung?

Wegen der Corona-Krise dürfen Generalversammlungen der Baugenossenschaften zurzeit nicht stattfinden. Deshalb stellt sich die Frage: verschieben oder absagen und schriftlich abstimmen? Weitere Problemfelder, etwa rund um die Bezahlung der Mietzinse oder den Wohnungsumzug, tun sich auf. Nachfolgend nimmt der Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Stellung. Die aktuellsten Informationen finden Sie unter *www.wbg-schweiz.ch/corona*.

Um die Verbreitung des Coronavirus einzudämmen, hat der Bundesrat öffentliche und private Veranstaltungen untersagt. Bei Redaktionsschluss galt dies bis zum 19. April, eine Verlängerung ist jedoch wahrscheinlich. Unter dieses Verbot fallen auch Generalversammlungen (GV).[1] Aufgrund des Vorrangs des öffentlichen vor dem privaten Recht – also den Vorschriften des Genossenschaftsrechts – gilt das Verbot auch, wenn damit gewisse Vorschriften aus dem Obligationenrecht oder den Statuten nicht eingehalten werden können.

Verschiebung ist rechtlich möglich

Im Genossenschaftsrecht gibt es keine gesetzliche Bestimmung, wonach die Generalversammlung (GV) innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres zu erfolgen hat.[2] Das Buchführungsrecht führt jedoch dazu, dass die Jahresrechnung innert sechs Monaten der GV zur Genehmigung vorgelegt werden sollte.[3] Auch viele Statuten halten ausdrücklich fest, dass die GV in den ersten sechs Monaten des Jahres durchgeführt werden muss. Dabei handelt es sich um sogenannte Ordnungsvorschriften. Das bedeutet: Man soll, muss aber nicht. Die Generalversammlung kann also trotz anderer Regelung in den Statuten verschoben werden. Beschlüsse der später stattfindenden GV sind gültig, auch wenn die Versammlung erst nächstes Jahr stattfindet.[4]

Darf man schriftlich abstimmen und wählen?

Da das schweizerische Gesellschaftsrecht von der Unmittelbarkeit der Generalversammlung ausgeht, sind nach herrschender Lehre und Rechtsprechung Zirkularbeschlüsse, Urabstimmungen sowie Telefonkonferenzen grundsätzlich unzulässig. Zur Erfüllung des Unmittelbarkeitsprinzips müssen folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Die Teilnehmer müssen zeitgleich aktiv sein.
- Die Teilnehmer müssen zueinander in Kontakt treten können.
- Die Teilnehmer müssen Einfluss auf das Geschehen an der GV nehmen können.

Das Unmittelbarkeitsprinzip soll sicherstellen, dass die Meinungsbildung in einem diskursiv-interaktiven Prozess erfolgt, in dem die Genossenschafter und der Vorstand im gegenseitigen Informationsaustausch miteinander Beschlüsse fassen können.[5] Nur Genossenschaften, die mehr als 300 Mitglieder zählen oder bei denen die Mehrheit der Mitglieder aus Genossenschaften besteht, können in den Statuten bestimmen, dass die Befugnisse der GV ganz oder teilweise durch schriftliche Stimmabgabe (Urabstimmung) der Genossenschafter ausgeübt werden.[6]

Bild: Barbara D. Fischer

Die Generalversammlungen der Baugenossenschaften sind behördlich verboten worden. Wie weiter?

Verschiebung als Empfehlung

In der aktuellen Corona-Verordnung[7] hält der Bundesrat allerdings fest, dass Versammlungen von Gesellschaften auch auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form stattfinden können. Der Beschluss, dies zu tun, muss gefasst werden, während die Notverordnung gilt (bei Redaktionsschluss bis zum 19. April 2020).

Mit einer schriftlichen Generalversammlung kann der gewohnte Geschäftsgang weitergeführt werden. Unumstrittene Geschäfte, wie in der Regel die Abnahme der Jahresrechnung und des Geschäftsberichts, können schriftlich zur Abstimmung gebracht werden. Der Rechtsdienst empfiehlt trotzdem, nur in dringenden Fällen eine schriftliche Abstimmung durchzuführen. Zum Beispiel, wenn sonst ein Organisationsmangel entstünde, das heisst, wenn es weniger als drei Vorstandsmitglieder gäbe. Oder auch wenn durch die Verschiebung hohe Kosten oder wesentliche Nachteile entstehen würden. Das kann bei einer Fusion oder bei einem Bauprojekt der Fall sein.

Bei einer schriftlichen Abstimmung ist zu bedenken, dass über Bauprojekte, Statutenänderungen, Wahlen und Ähnliches nur in seltenen Fällen eine Ja/Nein-Abstimmung möglich ist. Jedes Genossenschaftsmitglied hat das Recht, Anträge zu stellen oder sich zu den Anträgen zu äussern. Werden diese Rechte durch eine schriftliche Abstimmung aufgehoben, besteht die Gefahr von Anfechtungen. Auch im Hinblick auf die Sicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden ist eine schriftliche Abstimmung nur bedingt zu empfehlen.

Konsequenzen verschobener Wahlen

Die Mitglieder des Vorstands bleiben gewählt, bis Neuwahlen stattfinden können. Es steht aber jeder gewählten Person frei, jederzeit den Rücktritt zu erklären[8] und sich damit für künftige Sachverhalte aus der Verantwortung zu nehmen. Allerdings werden die Abgetretenen erst mit der später stattfindenden Decharge-Erteilung von ihrer Verantwortlichkeit entlastet.[9] Der Rücktritt ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn dieser zur Unzeit geschieht. Dies dürfte aber erst dann bejaht werden, wenn durch den Rücktritt ein Organisationsmangel entstehen würde.[10] Dieser entsteht erst dann, wenn die Anzahl der Vorstandsmitglieder unter drei Personen fällt, unabhängig

einer anderen statutarischen Mindestregelung.[11] Aber sogar ein kurzzeitiger Organisationsmangel wäre für die Zeit bis zur verschobenen ordentlichen GV verkraftbar. Auch die Handelsregisterführer dürften die besondere Lage berücksichtigen. Zudem ist es möglich, die neu zu wählenden Vorstandsmitglieder bereits als Beisitzende ohne Stimmrecht an den Sitzungen teilnehmen zu lassen und dies entsprechend zu kommunizieren.

Auch Vermietungsalltag betroffen

Neben den Generalversammlungen sind auch weitere Bereiche betroffen: So ist zu beachten, dass die Genossenschaft Arbeitnehmende im Risikobereich besonders aktiv schützen muss.[12] Besonders gefährdete Arbeitnehmende sollen ihre Arbeit von zuhause aus erledigen können und, falls dies nicht möglich ist, beurlaubt werden. Wohnungsbesichtigungen sollten nur mittels Fotodokumentation erfolgen. In der ganzen Schweiz fallen zurzeit gerichtliche Verhandlungen aus. Mieterausweisungen finden bei hängigen Verfahren keine statt. Bei Zügelterminen, Fristerstreckungen und Mietzinsausständen empfehlen wir, angesichts der besonderen Situation gemeinsam mit den Betroffenen eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

Die bundesrätliche Verordnung vom 27. März sieht eine Verlängerung des Zahlungsverzugs von 30 auf neu 90 Tage vor. Dies gilt für Zahlungsverzug im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus und für Mieten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden. Zur Frage eines Erlasses der Ladenmiete verweisen wir auf die untenstehende Infobox.

Umzüge sind weiterhin möglich

Am 27. März hat der Bundesrat informiert, dass Umzüge weiterhin zulässig seien. Er hielt aber explizit fest, dass dabei die Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit bezüglich Abstand und Hygiene eingehalten werden müssen. Bei Wohnungswechseln wird es schwierig, wenn die bisherigen Mieterinnen und Mieter nicht ausziehen können, die neuen Mieterinnen und Mieter aber einziehen möchten. Falls man sich nicht auf eine Lösung einigen kann, muss die Genossenschaft den Vertrag mit den einziehenden Mieterinnen und Mietern halten und zum Beispiel der ausziehenden Mietpartei die Möbel einstellen und sie bitten, sich eine andere Wohnmöglichkeit zu suchen. Es empfiehlt sich jedoch wie gesagt, mit den Betroffenen Lösungen zu finden.

Bei spezifischen Anfragen unterstützen wir gerne. Wir wünschen Ihnen beste Gesundheit.

Myriam Vorburger, Katharina Bossert, Thomas Elmiger, Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz

1 Art. 6 Abs. 1 der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) gemäss Änderung vom 16. März 2020. Generalversammlungen werden in den Erläuterungen zur Verordnung 2 vom 13. März 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) ausdrücklich erwähnt.

2 Siehe Art. 881 OR. Im Aktienrecht gibt es hingegen eine solche Bestimmung in Art. 699 Abs. 2 OR.

3 Art. 957 Abs. 1 Ziff. 2 OR in Verbindung mit Art. 958 Abs. 3 OR sowie Art. 879 Abs. 2 Ziff. 3 OR

4 Andreas Moll, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 881

5 Vgl. Hans Caspar von der Crone/Thomas Grob, Die virtuelle Generalversammlung, SZW/RSDA 1/2018, S. 13, mit weiteren Hinweisen.

6 Gemäss Art. 880 OR

7 Art. 6a der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) gemäss Änderung vom 16. März 2020

8 Art. 404 OR

9 Art. 879 Abs. 2 Ziff. 4. Andreas Moll, Basler Kommentar, N 25 ff. zu Art. 879

10 Art. 908 OR in Verbindung mit Art. 731b OR

11 Art. 894 Abs. 1 OR.

12 Art. 10b und 10c der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) gemäss Änderung vom 16. März 2020.

Erlass der Ladenmiete?

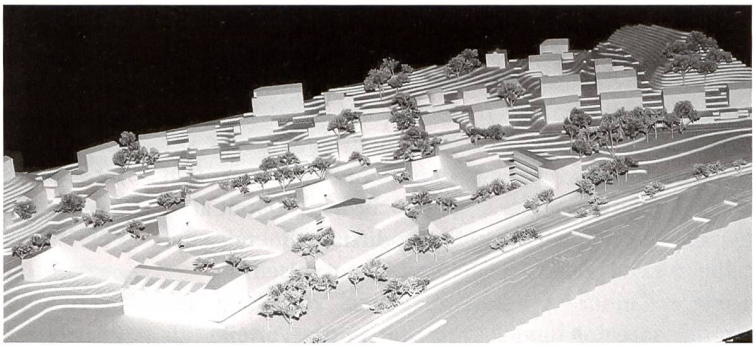
Die Corona-Krise hat zahlreiche Mieter zur Schliessung ihrer Ladengeschäfte gezwungen. Viele fordern nun eine Reduktion oder gar den Erlass des Mietzinses.

Zur mietrechtlichen Beurteilung der angeordneten Betriebsbeschränkungen beziehungsweise -schliessungen gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen. Insbesondere die Vertreter der Mieterseite stellen sich auf den Standpunkt, dass für die Zeit der vom Bundesrat angeordneten Massnahmen bei der Geschäftsraummiete ein Mangel an der Mietsache im Sinne des Mietrechts vorliegt (vgl. 259a ff. OR) und der Mieter einen Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses hat.
Die Auffassung des Rechtsdiensts von Wohnbaugenossenschaften Schweiz lässt sich wie folgt zusammenfassen: Ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion besteht nur, sofern der Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigt wird und eine verminderte Gebrauchstauglichkeit im Sinne von Art. 259d OR vorliegt. Was ein Mangel ist, bestimmt sich immer aufgrund der konkreten Abmachungen im Mietvertrag. Die mietvertragliche Pflicht des Vermieters besteht in der Regel darin, das Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zur Verfügung zu stellen. Die Betriebsbewilligung sichert der Vermieter dem Mieter aber nicht zu. Sie fällt nicht in die mietvertragliche Leistungspflicht des Vermieters. Diese beschränkt sich auf die Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anordnungen, die sich direkt auf die Liegenschaft beziehen (Nutzungsvorschriften usw.). Die im Zuge der Corona-Krise gestützt auf das Epidemiengesetz bisher verfügten Betriebsschliessungen oder -beschränkungen erfolgten zur Verringerung der Kundenfrequenz im Einzelhandel und damit einhergehender Infektionsrisiken. Es handelt sich daher um rein betriebsbezogene hoheitliche Eingriffe, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Mietsache stehen. Die Schliessungsanordnung richtet sich an den Betreiber der öffentlich zugänglichen Einrichtungen (Bar- und Restaurationsbetriebe, Einkaufsläden). Die Vorschrift fällt damit in den Verantwortlichkeitsbereich des Geschäftsraummieters. Sie gehört zum Betriebsrisiko des Unternehmers, auf das der Vermieter keinen Einfluss hat.
Präzedenzfälle für diese ausserordentliche Situation fehlen, und es gibt noch keine Rechtsprechung zu den Folgen der gestützt auf das Epidemiengesetz angeordneten Massnahmen. Wie Gerichte diese Frage beurteilen, ist ungewiss. Der Bundesrat hat eine Taskforce eingesetzt, in der auch WBG Schweiz vertreten ist. Wir empfehlen, in Notsituationen mit den betroffenen Geschäftsmietern eine einvernehmliche Lösung zu suchen, zum Beispiel mit Zahlungsaufschüben, Ratenzahlungen oder in Härtefällen allenfalls auch Mietzinsreduktionen.

Bahoge, Zürich

Ländliches Wohnen neu interpretiert

2018 hat die Baugenossenschaft Bahoge mit Sitz in der Stadt Zürich den Zuschlag für das Areal Rietwisen in Elsau (ZH) erhalten. Sie konnte sich in einem Bieterverfahren durchsetzen und rund 18 000 Quadratmeter Bauland erwerben. Ein weiteres Teilstück von 5200 Quadratmetern erhält sie von der Gemeinde im Baurecht. Auf diesem Areal will die Bahoge gemeinsam mit der Kiko Betriebs AG, die weitere 3600 Quadratmeter entwickelt, und der Gemeinde Elsau eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Wohnbaunutzung realisieren, ergänzt durch einen Anteil stilles Gewerbe. Insgesamt sind rund 200 Wohnungen geplant. Für dieses Vorhaben haben die Bauträger einen gemeinsamen privaten Studienauftrag durchgeführt. Das Projekt soll in Etappen abgewickelt werden, die innerhalb eines klar definierten Konzeptes auch von unterschiedlichen Architekturbüros umgesetzt werden könnten. Deshalb ging es im Studienauftrag insbesondere um eine erste substanzielle Etappe. Nach einer Präqualifikation lud man acht Teams zur Teilnahme ein. Schliesslich entschied sich die Jury für den Vorschlag von Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld.



Das Projekt von Staufer & Hasler Architekten nutzt die Hanglage optimal und lässt grosszügige Freiräume offen.

Von Gartenwohnung bis Cluster

Ihr Projekt orientiert sich am traditionellen landwirtschaftlichen Gehöft in der Ostschweiz, das unterschiedlich dimensionierte Gebäudetypen wie Haupthaus, Stallung und Remise umfasst und so ein attraktives Gefäss für unterschiedliche Lebensformen bildet. Das daraus resultierende städtebauliche Konzept überzeugte die Jury in mancherlei Hinsicht. Zu erwähnen ist etwa die Setzung der orthogonal zur Rietstrasse gestellten Wohnhäuser, da so drei grosszügige Blumenwiesen entstehen und eine räumliche Vernetzung mit dem feinkörnigen Dorf erfolgt. Auch mache die Adressbildung mit den vier Torsituationen das Betreten der Siedlung zu einem speziell inszenierten Moment. Den Anwohnern werden für ihre Autos in langen «Remisen» gedeckte Abstellplätze angeboten. Diese Lösung überzeugt dank der Kombination mit den darüber liegenden Stöckliwohnungen. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und umfasst neben Gartenwohnungen für Familien oder Maisonnettes auch Clusterwohnungen für neue Lebensformen. Fazit der Jury: «Das Projekt überrascht aufgrund seines unkonventionellen, städtebaulichen Konzeptes, dessen Ansatz in der tradierten bäuerlichen Bauwelt zu finden ist. Wie bei einem Gehöft differenzieren sich die Gebäude nicht nur hinsichtlich ihrer Nutzung, sondern auch bezüglich ihrer Grösse und Erscheinung. Im Zusammenspiel ergeben sie dennoch wieder eine Einheit, die sich nicht verschliesst, sondern sich mit dem Landschaftsraum und der feinkörnigen Nachbarschaft verflechtet. Die Bauten sind kompakt, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Die Siedlung wirkt erstaunlich offen, weiträumig und flexibel im Sinne eines möglichen Weiterbauens nach innen.»

Anzeige

Forschung

Photovoltaik mit Gründach kombinieren

Bisher galt: Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung ist problematisch, da Letztere die Leistung beeinträchtigen kann. Nun haben Forschende an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) senkrecht stehende, beidseitig aktive Solarmodule in Verbindung mit einem Gründach getestet. Fazit: «Die Langzeitmessungen haben gezeigt, dass der Stromertrag pro installierter Modulleistung kaum von Standardanlagen mit nach Süden ausgerichteten, einseitigen Modulen abweicht», so Forscher Hartmut Nussbaumer vom ZHAW-Institut für Energiesysteme und Fluid-Engineering.

In einem Pionierprojekt zusammen mit dem Verein Solarspar wurden die doppelseitigen Solarpanels auf dem Flachdach der Winterthurer Seniorenresidenz Eichgut installiert. Sie sind so ausgerichtet, dass ihre Seiten nach Osten und nach Westen zeigen. Während herkömmliche Solaranlagen mittags am meisten Strom produzieren, fangen die senkrechten Solarpanels vor allem die Morgen- und die Abendsonne ein – sie liefern also dann Strom, wenn er gebraucht wird. Damit können die Verbraucher die selbst produzierte Energie eher selber nutzen, anstatt sie ins Netz einzuspeisen.

Neben einer besseren zeitlichen Verteilung der Stromproduktion birgt das Konzept weitere Vorteile – allen voran die Möglichkeit der Dachbegrünung. Sie verbessert die Luftqualität, senkt im Sommer die Raumtemperatur der darunterliegenden Gebäudeteile und kann sich sogar positiv auf die Stromproduktion auswirken, wie die ZHAW-Forschenden nun nachweisen konnten. Durch silberlaubige Pflanzen konnte der Ertrag – verglichen mit einem Standard-Gründach – um bis zu 17 Prozent gesteigert werden. «Die silberlaubigen Pflanzen zeigten zudem eine sehr gute Resistenz gegen Hitze und Dürre», so Hartmut Nussbaumer. «Wird das System in grösserem Massstab realisiert, dann könnte dank der vertikalen Montage ein Mähroboter eingesetzt werden, um die Wartungskosten zu reduzieren. Und im Winter behindert der Schnee die Stromproduktion nicht, sondern fördert sogar zusätzlich den Energieertrag.»

Senkrechte PV-Module und Gründach: die Pilotanlage auf dem Dach der Alterssiedlung Eichgut in Winterthur.

Gurzelen-Areal, Biel

Bieler Gemeinnützige schliessen sich zusammen

Die Stadt Biel will das gemeindeeigene Entwicklungsgebiet Gurzelen neu bebauen, und zwar vornehmlich mit genossenschaftlichen Wohnungen. Für die erste Etappe des Teilareals Gurzelenplatz suchte sie deshalb einen Partner (siehe *Wohnen* 11/2019). Nun hat die Jury sich für das Konzept eines Zusammenschlusses von acht gemeinnützigen Bauträgern entschieden. Er vereint sechs Bieler Baugenossenschaften, die Stiftung für Betagtenwohnungen sowie die gemeinnützige Logis Suisse AG. Traditionsgenossenschaften sind ebenso vertreten wie die junge FAB-A, die die erste autofreie Siedlung in Biel erstellt hat.

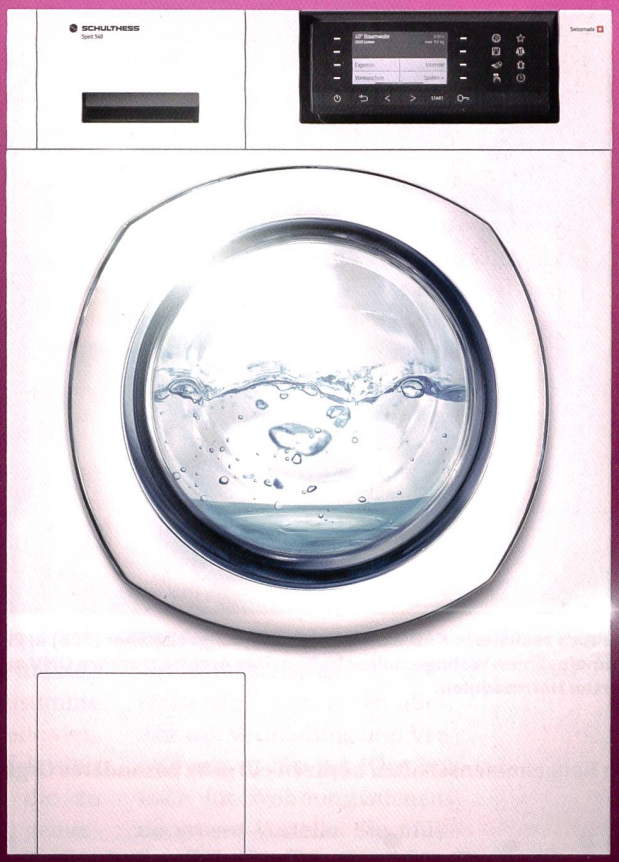
Die neue Genossenschaft entwickle sich zu einer Bewegung, angetrieben von einer bauerfahrenen Kraft, der Logis Suisse, erklärte Fritz Freuler von der BG Daheim an einer Medienkonferenz. Sie wolle den Wohnungsbau weiterentwickeln, Neues ausprobieren, das vielleicht in den bestehenden Strukturen oder aufgrund der Statuten der bestehenden Wohnbaugenossenschaften noch nicht möglich wäre. Es gelte, entscheidende Impulse für die weitere Entwicklung des Gurzelen-Areals zu setzen.

Insgesamt sollen auf dem Gurzelen-Areal 400 neue Wohnungen erstellt werden. An Workshops haben die acht Partner erste Eckwerte für die künftige Überbauung definiert, die nun rechtzeitig vor der Abstimmung der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden sollen. Voraussichtlich am 19. Mai 2020 werden die Bieler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur neuen Grundordnung Gurzelen Stellung beziehen können.

Entstehen soll preisgünstiger Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht, der für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie für die Gesellschaft einen Mehrwert bietet, etwa indem er die Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft einhält oder ein innovatives Mobilitätskonzept umsetzt. Kollektiv genutzte Aussen- und Innenräume sowie eine Kombination von Wohnen und Arbeitsräumen sind weitere Eckpunkte der Projektidee. Entstehen soll der neue Stadtteil in einem partizipativen Prozess: Mit fortlaufender Konkretisierung wollen die Projektträger weitere Bevölkerungsteile in die Entwicklung mit einbeziehen.

HEBT SICH AB.

In Lebensdauer und Qualität.



Seit 175 Jahren sind wir die Schweizer Waschexperten. Mit hochwertigsten Materialien, wie zum Beispiel einem Laugenbehälter aus Chromstahl, erreichen wir hygienische Sauberkeit und extreme Langlebigkeit. Mehr Infos: **schulthess.ch/schweizer-qualitaet**

SWISS MADE | 175 years since 1845

SCHULTHESS