

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 6: **Solarenergie**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

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.

Genossenschaftliche Beitrags- und Leistungspflichten

Auch wenn der Begriff «Beitrags- und Leistungspflichten» trocken tönt: Dahinter verbergen sich viele Ausgestaltungsmöglichkeiten, die das Funktionieren der Genossenschaft betreffen und das genossenschaftliche Miteinander prägen. Es macht daher Sinn, diese nicht nur in der Gründungsphase, sondern auch bei anderer Gelegenheit zu überdenken.



Katharina Bossert,
lic. iur.
Rechtsanwältin

Kontakt:
katharina.bossert@
wbg-schweiz.ch

Grundlagen

Genossenschaftliche Beitrags- und Leistungspflichten sind nach Art und Umfang zum Voraus bestimmt und dienen der Erreichung des vereinbarten Zwecks.¹ Die konkrete Ausgestaltung hängt von der Zielsetzung und der Grösse der Genossenschaft ab. Denkbar sind finanzielle Leistungspflichten, Beitragspflichten in natura, Duldungs- sowie Unterlassungspflichten, die einmalig oder fortdauernd bestehen. Zu beachten ist, dass sich nicht jedes Mitglied in gleicher Art und Weise an der Genossenschaft beteiligen muss, der Umfang des Beitrags jedoch keinen Einfluss auf die Stimmverhältnisse hat, da das Kopfstimmrecht gilt und jedem Genossenschafter eine Stimme zukommt.²

Die wesentlichen Punkte hinsichtlich Gegenstand und Umfang der Leistungspflicht müssen sich aus den Statuten eindeutig ergeben.³ Neben der direkten Umschreibung ist auch die Bestimmbarkeit mittels Verweis auf sachliche Kriterien zulässig; bei der Höhe bieten sich Maximalbegrenzungen an.⁴ Fehlt eine genügend klare Umschreibung beziehungsweise die Bestimmbarkeit, kann die Pflicht von der Genossenschaft nicht durchgesetzt werden. Ihre Grenzen finden Leistungspflichten im Gebot von Treu und Glauben sowie im Verbot der übermässigen Bindung als Ausfluss des Persönlichkeitsrechts.⁵ Die konkrete Begründung einer Verpflichtung kann sich 1. direkt aus den Statuten, 2. aus einem dazugehörigen Reglement⁶, 3. aus einem auf die entsprechende Statutenbestimmung gestützten Verwaltungs- oder Generalversammlungsbeschluss⁷ oder 4. aus einem mit dem Genossenschaftsverhältnis

verbundenen Vertrag⁸ ergeben. Zentral ist, dass die Rahmenbedingungen durch die Statuten geschaffen und nur die Einzelheiten aus Gründen der Praktikabilität, der Flexibilität oder der Vertraulichkeit anderweitig delegiert werden.

Durch die Zugehörigkeit zu einer Genossenschaft sind im Wesentlichen auch die Leistungspflichten des Mitglieds geregelt. Durch eine Statutenänderung können zusätzliche sowie anderweitige Verpflichtungen aufgestellt werden, die für alle Genossenschafter Geltung erlangen. Zudem ist es bei Anpassungen, die sich zum Nachteil der Mieterschaft auswirken, angezeigt, diese auf dem amtlich genehmigten Formular für einseitige Vertragsänderungen mitzuteilen.

Ausgestaltungsmöglichkeiten

Für die konkrete Ausgestaltung ist ein Blick in unsere Musterstatuten sehr dienlich. Von Interesse können namentlich folgende Verpflichtungen sein:

Genossenschaftsanteile: Für eine Wohnbaugenossenschaft ist ein Mindesteigenkapital unumgänglich. Sehen die Statuten Anteilscheine vor, hat jeder Genossenschafter mindestens einen Anteilschein zu zeichnen⁹, wobei auch die Übernahme mehrerer Anteile vorgesehen werden kann¹⁰. Der Nennwert der Anteile ist in den Statuten festzulegen und wird auch im Handelsregistereintrag aufgeführt. Der Betrag ist so zu wählen, dass das vom einzelnen Mitglied zu leistende Anteilkapital durch diesen teilbar ist. Bei einem tiefen Nennwert kann eine höhere Mindestbeteiligung statuiert werden. Ferner sind auch unterschiedliche Nennwerte zulässig. Neben dem Mitgliedschaftsanteil können weitere Pflichtanteile definiert werden, deren Höhe anhand von Faktoren wie der Wohnungsgrösse ermittelt werden kann (sogenannte Wohnungs- oder Mietanteile). Wichtig ist, die Maximalhöhe mittels eines Betrags oder eines Prozentsatzes eines bestimmten Werts – zum Beispiel zwanzig Prozent

der Anlagekosten der Mieträume – festzulegen. Freiwillige Anteile sind für Genossenschaften ein gutes Instrument zur Verbreiterung der Eigenkapitalbasis. Um das Klumpenrisiko zu minimieren, kann ein Maximalbetrag oder eine längere Kündigungsfrist eingeführt werden.

Pflichtdarlehen: Regelmässig werden Pflichtdarlehen von den Subventionsbehörden und Kreditgeberinnen aus einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Eigenkapital akzeptiert, obwohl es sich rechtlich gesehen um Fremdkapital handelt. Während die Verzinsung von Genossenschaftsanteilen nur aus dem Bilanzgewinn erfolgen darf, würde bei Pflichtdarlehen der steuerliche Vorteil darin bestehen, dass die Verzinsung als Aufwand verbucht werden kann. Die Praxis zeigt jedoch, dass viele Steuerbehörden die Verzinsung der Pflichtdarlehen unter dem Titel verdeckter Gewinnausschüttungen wie Dividenden behandeln und folglich sowohl bei der Genossenschaft als auch beim Mitglied besteuern.

Beiträge an Fonds: Denkbar sind statutarische Beiträge an spezifische Fonds¹¹, beispielsweise an Genossenschaftsfonds zur Förderung gemeinsamer Aktivitäten oder zur Abfederung von Härtefällen. Dabei sind der Grundsatz der Leistungspflicht sowie die maximale Höhe in den Statuten zu definieren. Auch ist es möglich, den genauen Betrag jährlich von der Generalversammlung oder vom Vorstand bestimmen zu lassen. Zwar ist es mietrechtlich unzulässig, die Höhe des Mietzinses nach Einkommen oder Vermögen der Mietenden festzulegen¹², die Genossenschaft kann aber mit genossenschaftlichen Beiträgen an einen Solidaritätsfonds einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder schaffen. In diesem Fall müssen die massgeblichen Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie der Maximalbetrag aus den Statuten hervorgehen oder zumindest bestimmbar sein.

Andere finanzielle Leistungen: Weitere mögliche finanzielle Leistungen sind

etwa die Zahlung eines Eintrittsgelds¹³ oder einer Auslösungssumme¹⁴, periodische Beiträge oder Deckungspflichten¹⁵ und Konventionalstrafen.

Treuepflicht: Ausführenden Bestimmungen zur Treuepflicht kommt aufgrund der gesetzlichen Regelung¹⁶ vor allem programmatischer Charakter zu: Mitglieder sollen daran erinnert werden, dass die Mitgliedschaft in der Genossenschaft nicht nur die Benutzung genossenschaftlicher Einrichtungen erlaubt und vermehrte Mitwirkungsmöglichkeiten einräumt, sondern im Gegenzug nach einem verstärkten Engagement ruft.

Mitwirkungspflichten: Ausdrücklich in den Statuten genannt werden können die Pflicht zur Teilnahme an genossenschaftlichen Aktivitäten und die Mitarbeit in Gremien. Um solchen Mitwirkungsverpflichtungen ein grösseres Gewicht zu verleihen und sich nicht mit Schwierigkeiten bei der Durchsetzbarkeit konfrontiert zu sehen, empfiehlt es sich, gleichzeitig eine Ersatzabgabe in Form eines maximalen Stundenansatzes festzulegen.

Residenzpflicht: Verbreitet ist die Statuierung einer Residenzpflicht, wonach Mitglieder verpflichtet sind, selber in den

Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder zumindest amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben. Diese Verpflichtung schlägt sich dann auch in der Ausgestaltung eines entsprechenden Ausschlussgrundes nieder.

Belegungsvorschriften: Belegungsvorschriften stellen ein wirksames Mittel dar, die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen sowie Bewohner in ein angemessenes Verhältnis zu bringen. Der Grundsatz, die Pflicht zum Wohnungswechsel bei einer Unter- oder Überbelegung¹⁷ sowie die Maximalhöhe einer allfälligen Ersatzabgabe und sicherheits halber ein entsprechender Ausschlussgrund sind in den Statuten zu nennen.

Beitritt zur Eigenverbrauchsgemeinschaft: Zu erwähnen ist weiter der Beitritt zur Eigenverbrauchsgemeinschaft bei einer PV-Anlage, um auf einen vertraglichen Beitritt jeder Mietpartei verzichten zu können.

Sacheinlagen und Sachübernahmen: Eine qualifizierte Gründung mit erhöhten Schutzvorschriften liegt vor, wenn ein Anteil nicht in bar, sondern mittels Einbringung eines Vermögenswerts liberriert wird (Sacheinlage), oder die Übernahme eines Vermögenswerts von einem

Genossenschafter oder einer nahestehenden Person vorgesehen ist beziehungsweise das Geschäft bei einer Übernahme von einem Dritten nicht durch den Genossenschaftszweck gedeckt ist (Sachübernahme).¹⁸ ■

1 Art. 832 Ziff. 3 OR bzw. mit Inkrafttreten der Aktienrechtsrevision voraussichtlich im Jahr 2022 oder 2023 Art. 833 Ziff. 4 nOR sowie Art. 867 Abs. 1 OR

2 Art. 885 OR

3 Art. 832 Ziff. 3 OR bzw. Art. 833 Ziff. 4 nOR sowie Art. 867 Abs. 1 OR

4 Brunner Sarah, Art. 832 und Art. 867 OR, in: Honssell Heinrich (Hrsg.), Kurzkomentar OR, Basel 2014, Art. 832 OR N 6

5 vgl. Art. 2 und Art. 27 ZGB

6 Brunner, a.a.O., Art. 832 OR N 6

7 BGer 30.4.2018, 4A_653/2017, E. 5 und BGE 93 II 30, S. 35 E. 4

8 BGer 6.10.2015, 4A_247/2015, E. 3; BGer 2.9.2003, 4C.137/2003, E. 1.3

9 Art. 853 Abs. 1 OR

10 Art. 853 Abs. 2 OR

11 vgl. auch Art. 862 und 863 OR

12 BGE 116 II 184, S. 186 E. 3

13 Art. 839 Abs. 2 OR

14 Art. 842 Abs. 2 OR

15 Art. 869 ff. OR

16 Art. 866 OR

17 BGE 101 II 125, S. 128 f. E. 3b

18 Art. 834 Abs. 2 OR; BGE 128 III 178, S. 179 E. 4

Anzeigen



Webinar: Wie bewerte ich einfach, präzise und kostengünstig? Donnerstag, 8. Juli 2021, 11.00 Uhr

Sie möchten

- > neue Bauprojekte nur planen oder kaufen, wenn der Preis stimmt
- > faire Mieten entsprechend Ihren Statuten setzen
- > jährlich eine Übersicht zu den Marktwerten Ihrer Immobilien erhalten

PriceHubble bietet

- ✓ einfach zu bedienende Bewertungslösungen
- ✓ verständliche Visualisierungen der Resultate
- ✓ schnell verfügbare Resultate, kostengünstig und präzise

PriceHubble AG
Brandschenkestrasse 30
8001 Zürich
David Spiess, Verkaufsleiter Schweiz
david.spiess@pricehubble.com



Ganz schön grün!

Gartenbau Genossenschaft Zürich ☎ 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

