

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 1: **Finanzierung/Management**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

Neuregelungen: Datenschutz, Beurkundungspflicht, Ausscheidung neuer Bauzonen

Fürs nächste und übernächste Jahr sind einige gesetzliche Neuregelungen vorgesehen, die auch Auswirkungen auf Wohnbaugenossenschaften haben werden. Die wichtigsten Änderungen im Überblick.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Datenschutz: Pflicht zur Erstellung eines Bearbeitungsverzeichnisses?

Zur Erinnerung: Das Inkrafttreten des neuen Datenschutzgesetzes¹ (nDSG) steht bevor, wobei dies nicht vor Anfang 2023 der Fall sein dürfte. Das neue DSG enthält auch für Wohnbaugenossenschaften einige Pflichten, wobei eine besondere Informationspflicht (Art. 14 nDSG) vorgesehen ist. Die Informationspflicht kann mit einer Datenschutzerklärung erfüllt werden. Diese kann zum Beispiel in das Anmeldeformular für Mietinteressenten und -interessentinnen sowie in den Mietvertrag integriert werden oder online auf der Website der Genossenschaft publiziert werden. Vorlagen für die Datenschutzerklärung und für die allgemeine Informationspflicht können beim Rechtsdienst bezogen werden.

Das neue Recht sieht zudem die Pflicht zur Führung eines Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten vor, wobei der Inhalt sich aus Art. 12 nDSG ergibt. Gemäss Art. 26 des Entwurfs der Datenschutzverordnung² sind Unternehmen und andere privatrechtliche Organisationen, die am Anfang eines Jahres weniger als 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen, sowie natürliche Personen von der Pflicht befreit, ein Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten zu führen, es sei denn, eine der folgenden Voraussetzungen ist erfüllt:

- Es werden umfangreich besonders schützenswerte Personendaten bearbeitet.

- Es wird ein Profiling mit hohem Risiko durchgeführt.

Als besonders schützenswerte Personendaten gelten gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. c des Datenschutzgesetzes Daten über:

- die religiösen, weltanschaulichen, politischen oder gewerkschaftlichen Ansichten oder Tätigkeiten,
- die Gesundheit, die Intimsphäre oder die Rassenzugehörigkeit,
- Massnahmen der sozialen Hilfe,
- administrative oder strafrechtliche Verfolgungen und Sanktionen.

Diese Daten werden von Wohnbaugenossenschaften normalerweise nicht erhoben oder bearbeitet, weswegen die Erstellung eines Bearbeitungsverzeichnisses im Sinne von Art. 12 nDSG bei Wohnbaugenossenschaften im Normalfall nicht erforderlich ist.

Künftige Beurkundungspflicht von Generalversammlungsbeschlüssen

Das Aktienrecht ist in Revision. Voraussichtlich tritt das neue Recht 2023 in Kraft. Vorgesehen ist unter anderem, dass künftig Genossenschaften Statutenänderungen öffentlich beurkunden lassen müssen. Damit muss bei einer Statutenänderung ein Notar an der GV anwesend sein.

Ursprünglich war für Genossenschaften, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung gegründet worden sind, eine Art zweijährige «Karenzfrist» vorgesehen. Demnach hätten sie ihre Statuten während zweier Jahre ab Inkrafttreten des neuen Rechts, also voraussichtlich bis 2025, weiterhin mit einfacher Schriftlichkeit ändern können.³ Bei der Beratung der Aktienrechtsrevision in den Räten wurde der entsprechende Art. 7 der Übergangsbestimmungen nun aber gestrichen.⁴ Dies hat zur Folge, dass bereits ab 2023 ein Notar an der GV anwesend

sein muss – vorausgesetzt, die Gesetzesänderung tritt tatsächlich wie aktuell zu erwarten auf nächstes Jahr in Kraft.

Ausscheidung neuer Bauzonen

Nach Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes und der darin vorgesehenen Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen hatten einige Kantone nicht rechtzeitig eine Mehrwertabgabe für die Einzonung von Bauland eingeführt oder die bundesrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt.⁵

Der am 1. Mai 2019 in Kraft getretene Anhang zur Raumplanungsverordnung⁶, der in den Kantonen Genf, Luzern, Schwyz, Zürich und Zug die Ausscheidung neuer Bauzonen für unzulässig erklärt hatte, wurde bereits mehrfach angepasst. Nach den entsprechenden Änderungen der RPV unterlag am Schluss nur noch der Kanton Zürich wegen fehlender bundesrechtskonformer Regelung zum Ausgleich von Planungsvorteilen dem Einzonungsmoratorium gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG und Art. 52a Abs. 5 RPV. Nach Inkrafttreten des zürcherischen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)⁷ am 1. Januar 2021 wurde der vorgenannte Anhang erneut bereinigt. Damit ist auch im Kanton Zürich das Ausscheidungsverbot neuer Bauzonen aufgehoben. ■

1 Vgl. *Wohnen* 7/2021 S. 45

2 Vgl. www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-84103.html

3 Vgl. *Wohnen* 5/2021 S. 45 sowie Art. 7 E Ueb. Best. OR des Entwurfs (vgl. BBl 2017 399 ff.)

4 Vgl. S. 58 des Schlussabstimmungstextes, abrufbar unter www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2016/20160077/Schlussabstimmungstext%201%20NS%20D.pdf

5 www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-74639.html

6 RPV; SR 700.1.

7 Vgl. *Wohnen* 3/2020 S. 28 f.

Agenda

Februar				
24.	WBG Bern-Solothurn Infoabend: Zukünftige Tram- Wendeschleife Ostermundigen – genossenschaftlich bebauen?	19.30– 21 Uhr	Ostermundigen, WBG Oberfeld	www.wbg-beso.ch
März				
3.	WBG Bern-Solothurn Debatte gemeinschaftliches Woh- nen: Übergänge öffentlich/privat	18–20 Uhr	Bern, Optinger- str. 54	www.wbg-beso.ch
17.	WBG Schweiz Konferenz der Regionalverbände	15.15– 17.45 Uhr	Olten	www.wbg-schweiz.ch
24.	Fachtagung nachhaltiges Bauen Nachhaltigkeit und Baukultur	9– 17.15 Uhr	hybrid Aarau/online	www.ftnb.ch
April				
7.	WBG Bern-Solothurn Debatte zukünftige Wohnformen: Möglichkeiten und Grenzen	18–20 Uhr	Bern, Optinger- str. 54	www.wbg-schweiz.ch
Mai				
3.-6.	Swissbau 2022 Leitmesse der Bau- und Immobi- lienwirtschaft in der Schweiz	9–18 Uhr (Do 20 Uhr)	Basel, Messe Basel	www.swissbau.ch
5.	WBG Nordwestschweiz Generalversammlung	18.15 Uhr	Basel, Bor- romäum	www.wbg-nordwestschweiz.ch
10.	WBG Winterthur Generalversammlung	17.30– 21 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch
12.	Armoup Westschweizer Tag der gemein- nützigen Wohnbauträger	9– 16.30 Uhr		www.armoup.ch
16.	WBG Zürich Generalversammlung		Zürich	www.wbg-zh.ch
23.	WBG Schaffhausen Generalversammlung	18.30 Uhr		www.wbg-sh.ch
Juni				
9.	WBG Bern-Solothurn Debatte Wohnen im Alter: Gebaute Visionen im Realitätstest	18–20 Uhr	Bern, Optinger- str. 54	www.wbg-beso.ch
17.	Armoup Generalversammlung und Gala- abend zum 100-Jahr-Jubiläum		Lausanne, Olym- pisches Museum	www.armoup.ch
22.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
30.	WBG Schweiz Baurechtstagung (mit BWO, Städte- und Gemeindeverband)	14–17 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
September				
9.	WBG Winterthur «Neu bei der Genossenschaft»	18 Uhr	Winterthur	www.wbg-winterthur.ch
15.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstands- mitglieder der Genossenschaften	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
16.	WBG Schweiz Regionalforum Winterthur	9.30– 17 Uhr	Winterthur	www.wbg-schweiz.ch www.wbg-winterthur
Oktober				
25.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäfts- führenden		Zürich	www.wbg-schweiz.ch
27.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
29.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15– 17 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Thomas Elmiger,
Eva Herzog, Daniel Krucker, Rebecca Omoregie,
Andreas Wirz

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheeggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 522 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1010 Wien

Vorschau:

Wohnen 2/2022 im März

Die nächste Ausgabe mit dem Schwerpunkt
«Küche» erscheint am 18. März. Inserate-
schluss ist am 18. Februar.



Die Themen:
– Altersgerechte
Küchen
– Küchengeräte:
Ersatz oder
Reparatur?
– Aktuelle
Küchentrends