

Auszahlung der Anteile bei Uebertritt in andere Baugenossenschaften

Autor(en): **Peter, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100758>

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.

auf Begehren eines Genossenschafters oder eines mit Schaden Bedrohten die Genossenschaft auflösen. Dr. Gysin, Basel, wollte in seinem Gutachten zum revidierten Obligationenrecht bei Scheingenossenschaften die Anfechtbarkeit allgem. zulassen.

Der Form der Genossenschaft können sich auch Grenzgebilde wie Kartelle, Gewerkschaften, ideale Vereine, die einen Geschäftsbetrieb haben, bedienen.

Die Genossenschaft muss nicht unbedingt einen Geschäftsbetrieb haben, wie im deutschen Recht; auch Vermögen muss sie nicht haben.

Ein- und Austritt in eine Genossenschaft sollen grundsätzlich frei sein bzw. nicht übermässig erschwert werden. Wenn von einem neu Eintretenden ein Einkauf in die Reserven verlangt wird, so bedeutet dies eine Erschwerung. Der Entwurf stellt darauf ab, dass der Grundsatz der nicht geschlossenen Zahl der Mitglieder gewahrt bleibt. Dr. Gysin steht auf dem Standpunkt, dass ein Recht auf die Mitgliedschaft demjenigen gegeben werden sollte, der im übrigen die statutarischen Voraussetzungen für den Eintritt erfüllt hat. Zum Schutze wird eine privatrechtliche Klage vorgeschlagen, ferner die Schaffung einer kantonalen Instanz, welche den Eintritt zungsweise aussprechen könnte.

Vom Austretenden kann, wenn durch seinen Austritt der Genossenschaft ein erheblicher Schaden entstehen würde, eine angemessene Auslösungssumme verlangt werden. Ferner kann durch die Statuten ein Verzicht des Austrittes bis auf 10 Jahre ausgesprochen werden. Während dieser Frist kann dann nur noch aus wichtigen Gründen zurückgetreten werden unter Vorbehalt der erwähnten Auslösungssumme.

Die Statuten können bestimmen, dass die Auszahlung der Anteile von der Fälligkeit an bis auf 5 Jahre hinausgeschoben

wird, wenn der Genossenschaft sonst erheblicher Schaden erwachsen würde.

Organe der Verwaltung sind auch in Zukunft: die Generalversammlung, die Verwaltung und die Kontrollstelle. Die Verwaltung muss mindestens aus 5 Personen bestehen und zwar mehrheitlich aus Mitgliedern der Genossenschaft. Mindestens die Hälfte der Verwaltung muss aus Schweizerbürgern zusammengesetzt sein.

Die Geschäftsführung kann auch anderen Personen (Geschäftsführern, Direktoren) übertragen werden, wie bisher.

Die Genossenschaften sind berechtigt, die Kontrollstelle auf Misstände aufmerksam zu machen, haben aber nicht unbeschränktes Recht der Einsichtnahme von Büchern und Korrespondenzen, was vielleicht nicht überall befriedigen wird.

Die Mitglieder der Verwaltung und Kontrollstelle haften solidarisch für den Schaden, der infolge Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten der Genossenschaft entsteht.

Die Genossenschaften können bei Unternehmen mit öffentlichem Interesse dem Gemeinwesen das Recht einräumen, einen Vertreter in die Verwaltung oder Kontrollstelle abzuordnen.

Weitere Bestimmungen sind im Entwurfe noch enthalten über die Rechnungsrevision durch Revisoren und Revisionsverbände, über den Zusammenschluss von Genossenschaften zu Genossenschaftsverbänden etc.

Bei der Aktiengesellschaft haben eigentlich die Misstände zu einer Revision des Aktienrechtes geführt, bei den Genossenschaften dagegen hat das in ihnen pulsierende Leben den Gesetzgeber zu neuen Formen gezwungen.

Auszahlung der Anteile bei Uebertritt in andere Baugenossenschaften

(Aus einem Referat von Herrn Bezirksrichter J. Peter, Präsident der Familienheimgenossenschaft Zürich, anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich vom 29. Oktober 1932).

Es ist ein Merkmal des genossenschaftlichen Wohnens, dass der Mieter, der zugleich Genossenschaftler sein muss, sich in Form von Genossenschaftsanteilen an der Finanzierung der Genossenschaftsbauten beteiligt und dass er dadurch als Mitbesitzer in höchster Masse am Gedeihen der Genossenschaft interessiert ist. Diese finanzielle Struktur bringt der Baugenossenschaft als Vermieterin wesentliche Vorteile gegenüber dem privaten Vermieter, indem sie bei Lösung eines Mietverhältnisses sich durch Verrechnung allfälliger Gegenforderungen dem Liquidationsanteil des ausziehenden Genossenschafters vor Schaden schützen kann. Andererseits bedeutet die Notwendigkeit der Einzahlung von Genossenschaftsanteilen oft eine Erschwerung der Vermietung, indem manche Mietinteressenten entweder nicht in der Lage sind, die nötigen Gelder aufzubringen oder gelegentlich durch vermeintlich begründete Bedenken sich von einer Beteiligung abhalten lassen.

Daraus geht hervor, dass die Genossenschaftsanteile im genossenschaftlichen Mietverhältnis eine bedeutende Rolle spielen und dass es im Interesse des Vermieters wie des Mieters liegt, dass dieses Geschäft sich reibungslos abwickelt. Besonders wichtig ist es, dass die Rückzahlung der Anteile zu beidseitiger Zufriedenheit erfolgt. Die meisten Genossenschaften haben in ihren Statuten sichernde Bestimmungen dahingehend, dass die Auszahlung erst längere oder kürzere Zeit nach dem Auszug zu erfolgen hat. Diese Sicherung ist deshalb notwendig, weil der neue Mieter nicht in jedem Falle in der Lage ist, sofort das ganze Betreffnis oder auch nur einen grösseren Teil davon zu leisten. Andererseits hat sich in der Praxis gezeigt, dass manche ausziehenden Genossenschaftler dringend auf ihre Anteile, oft ihr einzig Erspartes angewiesen sind und dass sie nicht 2 oder 3 Jahre warten können, bis sie zu ihrem Gelde kommen. Die Genossenschaften sind daher da und dort dazu gekommen, ihre Auszahlungspraxis zu mildern, und es ist im Interesse eines reibungslosen Verkehrs nur zu begrüssen, wenn die ausziehen-

den Genossenschaftler möglichst rasch in den Besitz ihrer Anteile gelangen.

Ein besonderer Fall liegt in der Uebersiedlung eines Mieters von einer genossenschaftlichen Wohnung in diejenige einer andern Genossenschaft. Wenn hier der Mieter von seiner bisherigen Genossenschaft nicht mit dem Auszug seinen bisherigen Anteil oder zumindest denjenigen Teil auszahlt erhält, den er bei der zukünftigen Genossenschaft mit Antritt der Miete einbezahlen muss, so bedeutet dies eine Erschwerung, die nicht verantwortet werden kann. Ein Beispiel. Ein Mieter der Genossenschaft A hat dort Fr. 1500.— Anteile einbezahlt. Im Oktober 1931 mietet er bei der Genossenschaft B eine Wohnung mit Antritt auf 1. April 1932. Er wird vertraglich verpflichtet, hier mit Mietantritt Fr. 700.— einzuzahlen. Nun kann er aber seine bisherigen Anteile erst auf 1. April 1933 künden. Wenn die Genossenschaft A ihm nicht auf den 1. April 1932 die benötigten Fr. 700.— ausbezahlt, so wird er normalerweise seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können, da die allerwenigsten genossenschaftlichen Mieter über soviel Mittel verfügen, dass sie an 2 Orten einzahlen können. Es ergibt sich hieraus, dass eine Verständigung unter den Genossenschaften erfolgen muss, damit die Freizügigkeit ihrer Mitglieder gewahrt wird. In den meisten Fällen ist bis heute auf dem Wege freiwilliger Vereinbarung eine Lösung gefunden worden. Doch kommt es gelegentlich vor, dass Genossenschaften unter Berufung auf statutarische Hindernisse in diesen Fällen sich nicht zur sofortigen Auszahlung entschliessen können. Daher ist es zu begrüssen, dass die Genossenschaften sich darüber aussprechen. Es müsste sich zum Schaden der Genossenschaften selber auswirken, wenn sie durch Verzögerung der Auszahlung die Freizügigkeit ihrer Mieter behindern würden. Es ist zu wünschen, dass die einzelnen Genossenschaften die für die reibungslose Erledigung dieser Spezialfälle notwendigen Beschlüsse fassen, und es ist ganz ausser Zweifel, dass die Genossenschaftler überall für die Freizügigkeit eintreten.