

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 3

Rubrik: Rechtsfragen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

schen Vogelköpfen, und so sind sie interessant und liebenswürdig, heiter und unbefangen, und ich frage mich, warum man sie immer wieder auf Friedhöfe verpflanzt. Etwa ihres nachdenklichen Wesens zufolge? Oder darum, weil die christliche Liturgie in der violetten Farbe das Symbol der Buße entdeckt zu haben glaubt?

Warum sollen wir sie nicht immer wieder an unsere Haus- und Garteneingänge pflanzen, wo wir sie bei Heimkehr und Ausgang schnell überblicken können, um sie zu fragen, was sie wohl zum Wetter, zum Geschäft und zur Welt überhaupt zu sagen hätten – und dann ein einfaches samtenes Lächeln, ein verschmitztes hinterlistiges Kichern oder gar ein griesgrämig-philosophisches «und trotzdem» als Antwort zu erhalten? Denn mit ihnen kann man reden. Wer wollte schon mit den Rosen reden, diesen Luxusdamen, und mit den Lilien gar, die sich für so schön halten, daß sie nur noch einen bla-

sierten Wimpernaufschlag für den Besuch einer Hummel übrig haben? Stiefmütterchen aber – man sollte es sehen –, wie sie ihr Gesichtchen zu einem freundlichen Lächeln öffnen, wie die Farbenkränze und -strahlen ihrer Gesichtspartien höflich empfangende Linien bilden, wenn eine Biene kommt, und wie sie bei deren Abflug ihren Dank bekunden mit einem leisen Beugen und Schwanken gleich zarten, melancholischen Prinzessinnen.

Sie duften nicht. Sie haben es auch gar nicht nötig, kokett zu sein. Sie sind nur da. Sie leuchten auch nicht – alles Grelle haben sie mit Samt gemildert. Es sind «Pensées», reine Gedanken, freundliche, samtene Gedanken der Schöpfung.

Sie erteilen uns eine der schönsten Lehren: Sie sagen es nicht, aber im Anschaulichen liegt die Erkenntnis: Sei sanft! Sei so, wie wir sind: bescheiden, samtenen Gemütes und einig in der farbigen und ausdrücklichen Vielfalt!

RECHTSFRAGEN

Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

Forderung eines widerrechtl. Mietzinses ist vollendete Übertretung

Nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch (StGB) zerfallen die strafbaren Handlungen in die drei Gruppen der Verbrechen, Vergehen und Übertretungen. Seit dem 1. Januar 1954 gehören die Widerhandlungen gegen die Preiskontrollvorschriften zur Kategorie der Übertretungen. Für diese bestimmt Art. 104, Abs. 1 StGB: «Versuch und Gehilfenschaft werden nur in den vom Gesetz ausdrücklich bestimmten Fällen bestraft.» Die Erlasse über die Preiskontrolle enthalten keine Bestimmungen über die Strafbarkeit des Versuches. Derselbe ist deshalb nach dem zitierten Art. 104, Abs. 1 StGB, im Bereich des Preiskontrollrechts nicht strafbar. Infolgedessen hat hier die Unterscheidung zwischen dem bloßen Versuch und der vollendeten Widerhandlung eine große praktische Bedeutung.

Ein erstinstanzliches Gericht vertrat die Auffassung, eine Hauseigentümerin habe durch das bloße Fordern eines widerrechtlichen Mietzinses lediglich versucht, den Mietzins ohne Bewilligung zu erhöhen. Das Bundesgericht führte demgegenüber folgendes aus:

«Schon die gestützt auf Bundesratsbeschuß vom 1. September 1939 erlassene Verfügung Nr. 1 des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 2. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung untersagte unter anderem, die Mietzinse ohne Genehmigung zu ‚erhöhen‘. Die kriegswirtschaftlichen Strafgerichte haben diese Bestimmung stets dahin ausgelegt, daß eine Erhöhung schon dann vorliege, wenn der Vermieter einen höheren Mietzins *fordert*, es also nicht des tatsächlichen Bezuges oder auch nur der Einwilligung des Mieters bedürfe, den geforderten Betrag zu bezahlen (Entscheide der kriegswirtschaftlichen Strafgerichte 3 24; vgl. auch 2 7, 95, 125, 154). An dieser Rechtslage haben der Bundesbeschuß vom 10. Juni 1953 und die Verordnung vom

30. Dezember 1953 nichts geändert. Das ergibt sich insbesondere aus der Botschaft des Bundesrates vom 3. Februar 1953 an die Bundesversammlung über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle, wo ausgeführt wird, eine Mietzinserhöhung im preiskontrollrechtlichen Sinne sei jede gegenüber einem Mieter oder Mietreflektanten in irgendeiner Form zum Ausdruck gebrachte Aufforderung zur Vereinbarung oder Bezahlung eines höheren Mietzinses (Bundesblatt 1953 I 295). Mit dieser Auslegung, die von der Beschwerdegegnerin nicht beanstandet wird, stimmt überein, daß Art. 4, Abs. 2, der Verordnung unter anderem auch die ‚besondere Verrechnung von Nebenleistungen, die bisher im Mietzins inbegriffen waren‘, untersagt. ‚Verrechnung‘ bedeutet hier Rechnungstellung (*mise en compte*). Daß der Mieter sich ihr unterziehe, wird nicht vorausgesetzt. Vom gleichen Geist be-seelt ist Art. 14 der Verordnung, der bestimmt, für Objekte, die am 31. August 1939 nicht oder in anderer Zusammensetzung vermietet waren und für welche die behördliche Festsetzung eines höchstzulässigen Mietzinses noch nicht erfolgte, dürfe ‚ein Mietzins nur mit Bewilligung der zuständigen Amtsstelle gefordert oder angenommen werden‘. Es ist nicht zu ersehen, was den Bundesrat hätte bewegen können, dem Vermieter Strafe schon für das bloße Fordern eines nicht bewilligten Mietzinses anzudrohen, wenn die Mietsache dem Art. 14 untersteht, dagegen nur für das Vereinbaren der Erhöhung in den andern Fällen. Die Mieter haben es denn auch nötig, sich schon gegen das bloße Verlangen höheren Mietzinses mit den Mitteln einer Strafanzeige wehren zu können...»

Urteil des Kassationshofes des Bundesgerichts i. S. F. W. in H. vom 2. Dezember 1955 (MR 12 738).

Eidg. Preiskontrollstelle

Auch die Rückzahlung von Anteilscheinen muß nach dem inneren Wert erfolgen

Von Gesetzes wegen haben die Genossenschafter nach schweizerischem Recht *keinen Abfindungsanspruch*, wenn sie aus der Genossenschaft ausscheiden (Art. 865, Abs. 1 OR). Nur wenn die Genossenschaft innerhalb eines Jahres nach dem

Ausscheiden oder dem Tod eines Genossenschafters aufgelöst und das Vermögen verteilt wird, steht dem Ausgeschiedenen oder seinen Erben der gleiche Anspruch zu, wie den bei der Auflösung vorhandenen Genossenschaftern (Art. 865, Abs. 2 OR), die aber wiederum keinen gesetzlichen Anspruch auf eine Vermögensverteilung zu ihren Gunsten haben (vgl. Art. 913). Hingegen können die Statuten bestimmen, daß ausscheidende Genossenschaftler oder deren Erben einen Abfindungsanspruch haben sollen. Zum Schutz der Genossenschaft schränkt das Gesetz diese Möglichkeit aber wiederum ein mit der Bestimmung, daß solche Ansprüche auf Grund des bilanzmäßigen Reinvermögens im Zeitpunkt des Ausscheidens mit Ausschluß der Reserven berechnet werden müssen (Art. 864, Abs. 1). Die Baugenossenschaften kennen einen solchen Abfindungsanspruch im allgemeinen nicht. Hingegen machen sie in ihren Statuten normalerweise vom zweiten Absatz von Art. 864 Gebrauch, wonach sie ausscheidenden Genossenschaftlern oder ihren Erben ein Recht auf (gänzliche oder teilweise) Rückzahlung der Anteilscheine zuerkennen können. Es ist nun aber umstritten, ob der im ersten Absatz für den Abfindungsanspruch enthaltene Grundsatz, daß Auszahlungen nur aus dem bilanzmäßigen Reinvermögen berechnet werden dürfen, auch für den zweiten Absatz, also für die Rückzahlung der Anteilscheine gilt. Verneint man diese Frage, so könnte (oder müßte) der Anteil ohne Rücksicht auf den jeweiligen Stand des Reinvermögens zum einbezahlten Nennwert zurückbezahlt werden. Bejaht man sie, so kann der Genossenschaftler, wenn das Genossenschaftskapital durch die Aktiven nicht mehr voll gedeckt ist, bloß eine verhältnismäßige Quote am noch vorhandenen Genossenschaftskapital, das heißt nur den innern Wert des Anteils beanspruchen. (Würde der Genossenschaft durch die Zahlung ein erheblicher Schaden erwachsen oder ihr Fortbestand gefährdet, so kann sie die Rückzahlung auf jeden Fall bis auf drei Jahre hinausschieben, Art. 864, Abs. 3.)

Betrachtet man Art. 864, Abs. 2 OR, für sich allein, so spricht der Wortlaut dafür, daß die Anteile unabhängig von ihrem bilanzmäßigen Wert zurückerstattet werden können, denn es wird weder der in Abs. 1 vorgeschriebene Berechnungsgrundsatz wiederholt noch auf diesen verwiesen. Dieser Standpunkt wird denn auch teilweise in der Literatur vertreten. Die richtige Beantwortung läßt sich aber nur finden, wenn die Frage in einen größeren Zusammenhang gestellt wird. Da ist festzustellen, daß das Genossenschaftskapital vom Gesetz selbst als Bestandteil des Genossenschaftsvermögens betrachtet (Art. 845, 868 OR) und auch in der Literatur allgemein als Eigenkapital der Genossenschaft aufgefaßt wird. Es bildet neben Mitgliederbeiträgen, Eintrittsgeldern, Reservebildung, Nachschüssen usw. nur ein, wenn auch das hauptsächlichste Mittel zur Beschaffung von Betriebskapital. Der Genossenschaftler erhält denn auch durch seine Kapitalbeteiligung ein besonders geartetes Forderungsrecht, das frühestens bei Beendigung der Mitgliedschaft realisiert werden kann, und zwar nur so weit, als die Einlage nicht zur Befriedigung der eigentlichen Genossenschaftsgläubiger in Anspruch genommen werden muß. An der Natur des Eigenkapitals ändert auch die Tatsache nichts, daß das Genossenschaftskapital gleichzeitig eine dem Grundkapital der Aktiengesellschaft analoge Garantiefunktion zu erfüllen hat, weshalb zur Vermeidung unzulässiger Gewinnausschüttungen eine entsprechende Ziffer als Sperrposten auf der Passivseite einzustellen ist. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergibt sich auch aus Art. 864, Abs. 1 OR, wo die ebenfalls gebundenen Reserven zum Genossenschaftsvermögen gezählt werden, da

ihr Ausschluß sonst nicht ausdrücklich erwähnt worden wäre. Auch war schon unter dem frühern Recht der Grundsatz entwickelt worden, daß der Anteil des ausscheidenden Genossenschafters am Stammkapital nach dem bilanzmäßigen Reinvermögen zu ermitteln sei. Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß die Gesetzesrevision daran etwas ändern wollte. Vielmehr weist die Entwicklungsgeschichte von Art. 864, Abs. 2, darauf hin, daß man gerade an die frühere Ordnung anknüpfen wollte und mit der gesetzlichen Einführung des Genossenschaftskapitals auch die Rückzahlung der Anteilscheine ausdrücklich erwähnen wollte. Die Aufführung beider Abfindungsarten im Gesetz lag gerade im Hinblick auf die unter dem alten Recht bestandenen Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Abfindungsanspruches in Genossenschaften mit Anteilkapital nahe. Dadurch wird es zudem den Statuten ermöglicht, die Abfindung auf die gesetzliche oder teilweise Rückzahlung der Anteilscheine zu beschränken oder darüber hinaus einen Anspruch am weitem Genossenschaftsvermögen, zum Beispiel entsprechend der Genossenschaftstätigkeit oder der geleisteten Beiträge, zu gewähren. Im Nationalrat hat der deutsch sprechende Berichterstatter Abs. 2 eher im gegenteiligen Sinne ausgelegt, wogegen der französisch sprechende Referent in bezug auf das Verhältnis von Abs. 1 und 2 mit aller wünschenswerten Klarheit festgestellt hat, die Rückzahlung der Anteilscheine sei nur innerhalb der Grenzen von Abs. 1 möglich.

Würde ein Anteil ohne Rücksicht auf den jeweiligen Stand des Reinvermögens zur Rückzahlung gelangen, so hätte das zur Folge, daß einem Ausscheidenden unter Umständen ein Abfindungsbetrag zukäme, der den auf seinen Anteil entfallenden Bruchteil des bilanzmäßigen Reinvermögens übersteigen würde. Dies würde zu unhaltbaren Ergebnissen führen. Werden die Schuldverpflichtungen und der Nennwert des Genossenschaftskapitals durch die Aktiven nicht mehr voll gedeckt, ist also das Genossenschaftskapital nur noch zum Teil vorhanden und entfällt demzufolge auf jeden Anteil bloß noch eine verhältnismäßige Quote des Genossenschaftskapitals, so wird durch die Rückzahlung von Anteilen im vollen Nennwert den Gläubigern Kapital entzogen, das ihnen verhaftet sein sollte. Damit würde das Genossenschaftskapital die ihm zukommende Garantiefunktion nicht mehr erfüllen und die Sicherung der Gläubiger verlorengehen. Die Gefährdung der Gläubigerinteressen wird besonders augenfällig, wenn zum Beispiel das Genossenschaftskapital überhaupt nicht mehr vorhanden wäre oder gar eine darüber hinausgehende Überschuldung vorliegen würde. Eine weitere Folge bestünde in der Benachteiligung der übrigen Genossenschaftler, welche die bereits bestehende und durch die Abfindung des Ausscheidenden noch erweiterte Unterbilanz unter sich allein verteilen und zudem gewärtigen müßten, daß ihr eigener Abfindungsanspruch, aber auch der Anspruch auf einen Liquidationsüberschuß gefährdet würde. Diese Aussichten könnten schon bei zu erwartender Unterbilanz und insbesondere in Zeiten wachsender Überschuldung leicht zu einer Mitgliederflucht führen, da jeder Genossenschaftler bestrebt wäre, seinen Anteil nach Möglichkeit zu retten. Ein solches Ergebnis würde zweifellos das in Art. 854 OR statuierte Prinzip der Gleichheit bzw. der Gleichbehandlung, einen der fundamentalen Pfeiler des schweizerischen Genossenschaftsrechtes, verletzen. Gegen diese Folgeerscheinungen böte auch Art. 864, Abs. 3, der eine Hinausschiebung der Rückzahlung bis auf drei Jahre gestattet, keinen genügenden Schutz. Schließlich kann nicht übersehen werden, daß das revidierte Genossenschaftsrecht die vermögensrechtlichen Interessen der einzelnen

Mitglieder den *Interessen der Genossenschaft* im allgemeinen unterordnet und, indem es eine Reihe von Maßnahmen, wie Austrittsschwerungen, präsumtiven Anteilsverfall, Entrichtung von Auslösungssummen, Präsumtion der Unverteilbarkeit des Reinertrages, Zwangsvorschriften zur Reservefondsaufnung, ergriffen hat, großes Gewicht auf die Erhaltung des Sozialvermögens und auf die Förderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft legt. Dieser Grundtendenz des Gesetzes würde es widersprechen, wenn ein Genossenschafter, der während Jahren die genossenschaft-

lichen Einrichtungen benutzt und möglicherweise an den Reinerträgen partizipiert hat, zur Zeit einer Unterbilanz austritt, ohne einen verhältnismäßigen Anteil am Verlust zu tragen.

Art. 864, Abs. 2 OR, ist daher sinngemäß in der Weise auszulegen, daß der in Abs. 1 ausgesprochene Grundsatz über die Berechnung des Abfindungsanspruches auch für die Rückzahlung der Anteilscheine Gültigkeit hat.

(Nach einem Urteil des Kantonsgerichtes St. Gallen vom 7. November 1953, mit Literaturhinweisen usw. wiedergegeben in SJZ 1956, S. 11 ff.) Dr. R. Sch.

GESCHÄFTSMITTEILUNGEN

Schürzenmodeschau

Die Leinenweberei Huttwil führt auch dieses Jahr wieder im Verkaufslokal am Talacker 42, Zürich 1, ihre beliebte Schürzenmodeschau durch. Vom 11. bis 14. April, jeweils 15 bis 16 Uhr, werden die neuesten Modelle in Schürzenkleidern, Träger- und Halbschürzen gezeigt.

Der Eintritt ist frei und jeder Besucherin wartet eine kleine Überraschung.

Nachdem den letztjährigen Vorführungen ein großer Erfolg beschieden war, ist es ratsam, sich telephonisch einen Sitzplatz reservieren zu lassen: Telephon 27 40 04.

«LUWA-Metallbau-Mitteilungen»

In Nr. 33 dieser Hauszeitung, welche zwei- bis dreimal jährlich erscheint, orientiert der erste Artikel darüber, wie eine von der Luwa konstruierte neuartige Meßapparatur genau die durch Sonneneinstrahlung anfallende Kühllast mißt. Die

Resultate zeigten, wie wirksam die verschiedenen Fenster- und Storenkonstruktionen die einfallende Wärme abschirmen und mit welchen Kühllasten man für eine Klimaanlage zu rechnen hat. Ein Aufsatz macht Vorschläge für die Verwendung der Bahnhofareale für die Schaffung von Parkplätzen. Ein illustrierter Artikel zeigt, wie in den USA bei Autostraßenbauten das tangierte Gelände durch ein einfaches und ökonomisches Verfahren durch Bepflanzen gesichert wird; diese Angaben stammen aus der Hauszeitung eines amerikanischen Lizenznehmers der Luwa AG.

Bis nach Afrika führen uns Photos neuester Luwa-Klimaanlagen (Bankverein Zürich, Kantonalbank Solothurn, Hauptsitz der Bank von Portugiesisch Westafrika usw.), welche zeigen, in welchem Maße konventionelle und «Jettair»-Klimaanlagen dieser Zürcher Firma zur Montage kommen. Eine Notiz aus der «NZZ» weist auf den ungewöhnlichen Ausstellungserfolg der Luwa an der internationalen Textilausstellung in Brüssel hin, wo zwei Drittel aller ausgestellten Spinnmaschinen aus aller Welt mit den Fadenbruchabsauganlagen Marke «Pneumafil» ausgerüstet waren!

Das Gebiet der Metallbau AG beschlagen aufklärende Notizen über Luftschutzbauteile, Lichtschachtröste, Mitarbeiter usw., währenddem ein sonniges Bild von Rigi-Kulm an den im Herbst durchgeführten Betriebsausflug der Luwa AG und Metallbau AG erinnert, welcher rund 500 Teilnehmer vereinigte.

UNSERE INSERENTEN AN DER «MUBA»

Maxim AG, Aarau

Halle XIII, Stand Nr. 4734

Am Stand dieses bekannten Unternehmens der elektrothermischen Branche fallen dieses Jahr einige bedeutsame technische Neuerungen auf.

Im Sektor Haushaltungsherde werden erstmals die neuen Patriziamodelle mit Infrarot-Reglerbackofen gezeigt. Diese Backöfen weisen gegenüber den bisherigen Ausführungen bemerkenswerte Vorteile auf. Während der untere Heizkörper außerhalb der Backröhre angebracht ist, wird die Oberhitze in Form eines Infrarotheizstabes im Backofeninnern montiert. Diese Kombination ergibt wesentlich kürzere Anheizzeiten, gleichmäßige Wärmeverteilung und ein auserlesenes Brat- und Backgut. Der Maxim-Rundstab aus Chromnickelstahl gewährleistet in der gewählten Verformung und Ausführung den bestmöglichen Strahlungseffekt, lange Lebensdauer und Beständigkeit gegen die intensiven korrodierenden Angriffe. Die Temperaturregulierung erfolgt durch zwei voneinander unabhängige funktionierende automatische Temperaturregler,

wobei deren Placierung im Backofen so vorgenommen ist, daß zwei praktisch getrennte Wärmezonen für die Unter- und Oberhitze vorhanden sind. Die gewünschte Temperatur kann bequem an den auf der Frontseite des Herdes befindlichen

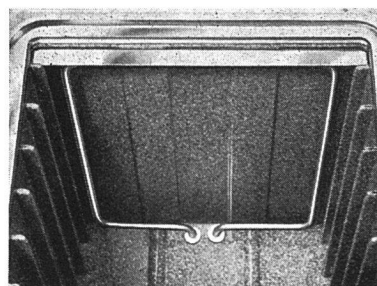


Abb. 1 Infrarot-Reglerbackofen der Maxim-Haushaltungsherde

Einstellknöpfen der Thermostaten gewählt werden. Bei aller Wahrung der bisherigen Backgewohnheiten (getrennte Unter- und Oberhitze) wird so eine weitgehende Automatisierung der Brat- und Backprozesse sowie eine viel differenziertere Temperaturkontrolle erreicht.