Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 1

Vereinsnachrichten: SVW Rechtsecke

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: 22.07.2025

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

RECHTSECKE

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Barbara Truog vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:
SVW, BARBARA TRUOG, RECHTSECKE, BUCHEGGSTRASSE 109, 8057 ZÜRICH
Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt:
Di 10.30–11.30 Uhr
Fr 10.30–12.00 Uhr
Telefon 01/362 42 40

ANTEILSCHEINKAPITAL UND MIETZINSDEPOT; ANPASSUNG

Aus einem im Zusammenhang mit der Planung von Weiterbildungsangeboten aufgestellten Fragenkatalog möchte ich zwei Fragen in der Rechtsecke beantworten. Soll das Anteilscheinkapital im gleichen Verhältnis zum Mietzins stehen wie das Mietzinsdepot? Muss es im Verlauf der Zeit angepasst werden?

Wie das Mietzinsdepot dienen Anteilscheinguthaben oft zur Verrechnung von Ansprüchen der Genossenschaft gegenüber einem Mitglied, wenn dieses die Wohnung aufgibt und der Genossenschaft Auslagen für vom Mieter zu tragende Instandstellungsarbeiten erwachsen sind oder auch weil noch Mietzinsen offen sind. In diesem Fall haben Anteilscheinkapital und Mietzinsdepot dieselbe Funktion. Rechtlich sind sie jedoch etwas völlig Unterschiedliches.

Das Mietzinsdepot ist ein Pfand, das der Vermieter fordern kann aber nicht muss, um die Mietzinszahlungen oder auch allfällige spätere Forderungen wegen Mängelbeseitigung sicherzustellen. Bei der Vermietung von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinsen als Sicherheit verlangen (OR 257e Abs. 2).

Ganz anders beim Anteilscheinkapital. Mit der Zeichnung von Anteilscheinen beteiligt sich das Mitglied am Gesellschaftskapital. Diese Beteiligung ist zwingend vorgeschrieben, wenn die Genossenschaft ein Gesellschaftskapital in ihren Statuten vorgesehen hat, was bei allen Wohnbaugenossenschaften der Fall ist. Es steht dem Vorstand also nicht wie dem Vermieter frei, eine Beteiligung zu verlangen oder nicht. Die Zeichnung und Liberierung von Anteilscheinkapital sind notwendig zum Erwerb oder zum Weiterbestehen der Mitgliedschaft, je nachdem auf welchen Zeitpunkt die Statuten den Erwerb der Mitgliedschaft festlegen. Die Mindestbeteiligung am Genossenschaftskapital ist ebenfalls in den Statuten geregelt. Ferner müssen die Statuten ein Kriterium enthalten, nach welchem eine weitergehende Beteiligung gefordert wird.

Es wäre nun durchaus denkbar, dass für die weitergehende Beteiligung für Mitglieder, die eine Wohnung gemietet haben, der Mietzins als Bemessungskriterium herangezogen wird. Da im Genossenschaftsrecht keine Beschränkung für die Beteiligung vorgesehen ist, müsste sich eine Bemessung nach Mietzinsen auch nicht auf den Betrag von drei Monatszinsen beschränken. Wichtig wäre bei einer solchen Lösung nur, dass in den Statuten festgehalten ist, dass sich das Mitglied mit einer Summe am Gesellschaftskapital zu beteiligen hat, die drei oder vier oder fünf oder auch weniger monatlichen Mietzinsen entspricht. Nun dürften sich in der Praxis aber Probleme ergeben, denn ein Vielfaches der Miete dürfte kaum einen Betrag ergeben, der im Nominalbetrag oder auch einem Vielfachen des Nominalbetrags der Anteilscheine aufginge, ausser es bestünden Anteilscheine zu Fr. 1.–, 2.– usw. In der Regel ist es aber so, dass die Beteiligung am Anteilscheinkapital in Funktion zum Finanzierungsbedarf für eine Wohnung festgelegt wird. Die Genossenschaft errechnet aufgrund der Anlagekosten den Eigenkapitalbedarf pro Wohnung. Dieser Betrag ergibt dann auf eine mit der Stückelung der Anteilscheine kompatible Summe auf- oder abgerundet je nach Finanzlage der Genossenschaft die geforderte Beteiligung am Genossenschaftskapital.

Diese Ausführungen beantworten auch bereits die zweite Frage. Die Beteiligung am Genossenschaftskapital muss immer dann angepasst werden, wenn das Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenmitteln nicht mehr dem von den Geldgebern geforderten Verhältnis entspricht. Dies ist meist dann der Fall, wenn grössere Renovationen durchgeführt werden und die Fremdmittel erhöht werden. In den übrigen Fällen ist eine Anpassung nicht zwingend, kann aber durchaus empfehlenswert sein.

Es ist auch möglich, zusätzlich zur Beteiligung am Gesellschaftskapital ein Mietzinsdepot zu fordern. Diese Forderung gründet dann aber nicht auf der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft und auf Genossenschaftsrecht, sondern untersteht den Bestimmungen des Mietrechts.

BARBARA TRUOG

HEIZGRADTAGZAHLEN

Messstation	Juli – Sept. 1993	Juli – Sept. 1992
Samedan	772	600
Schaffhausen	145	38
Güttingen	148	38
St. Gallen	294	88
Tänikon	203	50
Kloten	147	39
Zürich	173	48
Wädenswil	139	38
Glarus	169	51
Chur-Ems	136	50
Davos	695	535
Basel	98	26
Bern	168	56
Wynau	159	55
Buchs-Suhr	146	39
Interlaken	154	58
Luzern	90	28
Altdorf	104	28

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 Prozent von derjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20 °C) und der Tagesmitteltemperatur aller Heiztage (ab 12 °C).