

# SVW Rechtsecke

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **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.

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, BUCHEGG-STRASSE 109, 8057 ZÜRICH** Unser juristisches Beratungstelefon ist bis aus weiteres nicht besetzt.

**WAS FÄLLT IN DEN ENTSCHEIDUNGSBEREICH DES VORSTANDES?** Diese Frage dürfte bei mancher Wohnbaugenossenschaft schon heisse Köpfe gemacht haben, insbesondere dann, wenn sich die Statuten nicht deutlich dazu äussern. Nun kann aber auch die beste Statutenregelung nicht allen Fällen gerecht werden.

## RECHTSECKE

Grundsätzlich gilt folgendes: Die Kompetenzen von Vorstand und Generalversammlung werden durch die Statuten geregelt. Das Gesetz (OR 879) sieht einige wenige Befugnisse vor, die zwingend der Generalversammlung zustehen und die nicht auf ein anderes Organ übertragen werden können. Dies sind die Festsetzung und Änderung der Statuten, die Wahl der Verwaltung und der Kontrollstelle, die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz und gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Verteilung eines Rein-

ertrags, die Entlastung der Verwaltung, die Abberufung der Verwaltung und der Kontrollstelle und die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft. Die Erwähnung weiterer Rechte, die den einzelnen Genossenschaftlern zustehen, erübrigt sich an dieser Stelle. Sie können im Obligationenrecht nachgelesen wer-

den. Ferner können die Statuten gewisse Geschäfte in den Kompetenzbereich der Generalversammlung verweisen. Alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch das Gesetz oder die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, gehören in den Kompetenzbereich des Vorstandes. Schweigen sich die Statuten über eine Kompetenzenverteilung zwischen den Organen aus, kommt die gesetzliche Regelung zum Zug. Die Führung der Geschäfte der Genossenschaft gehört gemäss Gesetz (OR 902) zu den Pflichten der Verwal-

tung bzw. des Vorstandes. Er ist verpflichtet, die Geschäfte mit aller Sorgfalt zu leiten. Der Entscheid z.B. über eine Heizungssanierung liegt durchaus im Kompetenzbereich des Vorstandes, auch wenn es sich um eine grosse Summe handelt, und der Vorstand handelt nicht a priori pflichtwidrig, wenn er in eigener Kompetenz auch über grössere Summen entscheidet. Ohne statutarische, zahlenmässige Begrenzung der Entscheidungsbefugnis liegt ein solcher Entscheid durchaus im Kompetenzbereich des Vorstandes. Ob eine statutarische zahlenmässige Begrenzung der Entscheidungsbefugnis sinnvoll ist oder nicht, liegt nicht in meinem Ermessensbereich. Die Erfahrung hat gezeigt, dass immer wieder durchaus sinnvolle und vor allem notwendige Renovationen durch die Generalversammlung verhindert wurden, weil es den Mitgliedern an der notwendigen Weitsicht fehlte. Sind die Mitglieder einer Genossenschaft der Ansicht, ihr Vorstand habe unsorgfältig gehandelt, so haben sie ja immer die Möglichkeit, den Vorstand

abzuwählen – so in der letzten Zeit verschiedentlich geschehen.

Auch wenn ein Geschäft zweifelsfrei im Kompetenzbereich des Vorstandes liegt, ist ein Vorstand oft gut beraten, die Meinung der Mitglieder auf dem Wege einer Konsultativabstimmung oder durch eine schriftliche Umfrage einzuholen. Dies riet ich kürzlich einem Vorstand, der mit der Bitte um Gewährung eines Näherbaurechts eines Nachbarn konfrontiert war. Aufgrund der Statutenformulierung konnte die Frage nicht zweifelsfrei beantwortet werden, ob eine allfällige Erteilung des Näherbaurechts dem Vorstand zukam. Da das Bauvorhaben ausgesteckt war und die wenigen betroffenen Mieter ihren Widerstand angekündigt hatten, war der Vorstand gut beraten, die Mitglieder mittels eines Briefes über die Situation genau zu informieren, die Handlungsmöglichkeiten aufzulisten und mittels einer Umfrage mit anzukreuzenden Varianten die Meinung zu erfragen. Dies ist zumindest in einer kleineren Wohnbaugenossenschaft ein sinnvolles und praktikables Vorgehen bei schwierigeren Entscheiden. Dies im Sinne eines Plädoyers für eine möglichst offene und transparente Informationspolitik. Sie macht sich immer bezahlt.

**BARBARA TRUOG**

elektrotechnische Unternehmung  
 elektronische Steuerungen  
 24-Stunden-Service  
 Planung Installation  
 Telefon A Schalttafelbau  
 Telefon (01) 301 44 44  
 ELEKTRO  
**COMPAGNONI**  
 ZÜRICH