Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 3

Rubrik: Recht

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: 17.07.2025

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

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr
E-Mail: ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Wer braucht eine D & O-Versicherung?

Sind Sie Mitglied eines Vorstandes oder der Geschäftsleitung einer Wohnbaugenossenschaft? Und wurden Sie aufgrund Ihrer beruflichen Erfahrung oder der sozialen Kompetenz gewählt? Damit haben Sie nicht nur ein ehrenvolles Amt inne, sondern Sie tragen auch Verantwortung und können für fehlerhafte Entscheidungen zur Kasse gebeten werden. Eine D & O-Versicherung ist bei Haftungsklagen nützlich.

D & O steht für Directors & Officers Haftpflichtversicherung. Eine solche Versicherung kann seit dem 1. Februar 2001 mit vorteilhaften Konditionen mit der «Winterthur»-Versicherung abgeschlossen werden. Dank der Kollektivversicherung des SVW bei der «Winterthur-Versicherung» sind die Kosten der einzelnen Versicherung wesentlich geringer als bei einer Einzelversicherung.

Warum eine Versicherung?
Die Führung einer Baugenossenschaft wird immer komplexer. Dabei können den Verantwortlichen unbeabsichtigt Fehler unterlaufen, die im Extremfall Anlass geben zu persönlichen Haftungsklagen gegen Mitglieder des Vorstandes oder der Geschäftsleitung. Ein möglicher Haftungsfall: Der Vorstand kauft für die Genossenschaft ein neues Grundstück mit einer bestehenden Liegenschaft und einer überbaubaren Wiese. Nach kurzer Zeit stellt sich heraus, dass auf dem Grundstück aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung des früheren Eigentümers eine Altlastensanierung ansteht.
Von einem früheren Eigentumswechsel sind zudem noch Grundstückgewinnsteuern ausstehend, für die der Staat nun ein Pfandrecht eintragen kann. Zusammen belaufen sich die «unerwarteten», vom Vorstand nicht beachteten Kosten auf Fr. 250 000.–.

Was ist versichert? Schadenersatzansprüche gegen die Mitglieder der Genossenschaftsorgane wie im obigen Beispiel wären von der Versicherung gedeckt, soweit die verantwortlichen Personen dafür persönlich belangt werden, so möglicherweise von einem neugewählten Vorstand. Dabei haften die Organe einerseits gegenüber der Genossenschaft[1], anderseits aber auch gegenüber den Genossenschaftern und weiteren Gläubigern[2]. Hervorzuheben ist aber auch, dass nicht nur der Vermögensschaden an sich versichert ist, sondern gleichzeitig ein so genannter Rechtsschutz besteht. In der Versicherung eingeschlossen ist nämlich auch die Abwehr unberechtigter Ansprüche, wodurch insbesondere Rechtsanwaltskosten, Expertenkosten und weitere Auslagen anfallen könnten. Die D & O-Versicherung ist jedoch klar zu trennen von der Betriebshaftpflichtversicherung. Letztere bezahlt beispielsweise Schäden, welche durch einen handwerklich tätigen Mitarbeiter verursacht wurden.

Wer kann sich versichern?
Der SVW hat mit der «Winterthur»-Versicherung einen Rahmenvertrag abgeschlossen. Danach können grundsätzlich alle SVW-Mitglieder, deren Wohnungen mehrheitlich ihren Mitgliedern vermietet oder verkauft sind, eine Organhaftpflichtversicherung abschliessen, ausgenommen die reinen Bauhandwerker-Genossenschaften. Die Baugenossenschaften müssen allerdings über ein Rating 1 oder 2 verfügen (siehe Kasten Seite 28).

Deckung, Prämien und Dauer
Gemäss dem Rahmenvertrag kann jede einzelne Genossenschaft zwischen drei Varianten auswählen, nämlich zwischen einer Deckungssumme von CHF 1, 2 oder 3 Millionen. Damit sind Schäden in der Höhe der gewählten Summe abgedeckt. Die Prämien sind entsprechend der Deckungssumme abgestuft und betragen ohne die eidgenössische Stempelsteuer:

- CHF 1 Mio. = CHF 945.– Prämie
- CHF 2 Mio. = CHF 1180.– Prämie
- CHF 3 Mio. = CHF 1370.– Prämie.

Im Schadensfall hat der Versicherungsnehmer 10% der Schadenssumme als so genannten Selbstbehalt zu übernehmen, höchstens aber Fr. 50 000.–. Vorerst können nur Einjahresverträge abgeschlossen werden, da mit dieser Kollektivversicherung zuerst einmal Erfahrungen gesammelt werden müssen. Dazu kommt, dass der Rahmenvertrag als Zielvorgabe vorsieht, dass etwa

100 Baugenossenschaften innerhalb eines Jahres eine derartige Versicherung abschliessen, ansonsten die angesetzten Prämien seitens der «Winterthur»-Versicherung überprüft werden müssten.

Wie weiter?
Am einfachsten gelangt man schriftlich an die nachstehende Adresse und lässt sich die Dokumentation zustellen. Der «Winterthur-Versicherung» sind danach der schriftliche Antrag mit den üblichen Fragen (Bestand früher bereits eine Versicherung? Sind früher bereits Schadenersatzansprüche an Sie gestellt worden? usw.) sowie eine Bestätigung des Ratings einzureichen.

Adresse:
Winterthur Versicherungen
Direktion Zürich
Brandschenkestrasse 24
Postfach, 8039 Zürich
Telefon 01 208 47 19
Frau Marlies Erni
& Herr Goar Blum 01 208 47 73

1 Art. 916 OR
2 Art. 917 OR, wobei die Haftungsvoraussetzungen für diesen Fall nochmals anders liegen.

Was ist ein Rating?
Ein Rating ist eine Bewertung der Genossenschaft in finanzieller Hinsicht, insbesondere der Bonität. Dabei werden die Eigenkapitalrendite, der Eigenfinanzierungsgrad, der Cashflow, die Abschreibungsquote in Prozent des Buchwertes, die Belehnungshöhe und die Quick Ratio (flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital) herangezogen.

Wie funktioniert das Rating?

- Baugenossenschaften, die über Fonds-de-Roulement-Darlehen, Darlehen der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW oder «BB-Darlehen» verfügen, erhalten ihr Rating jedes Jahr ohne Aufforderung schriftlich zugestellt. Diese Bestätigung ist dem Versicherungsantrag beizulegen.

- Baugenossenschaften mit EGW-Anleihensquoten, welche über ein Rating 1 verfügen, erhalten ihr Rating ebenfalls jedes Jahr ohne Aufforderung schriftlich zugestellt. Diese Bestätigung ist dem Versicherungsantrag beizulegen.

- Baugenossenschaften mit EGW-Anleihensquoten, welche nicht über ein Rating 1 verfügen, erhalten auf Anfrage hin ihr Rating vom SVW kostenlos mitgeteilt. Diese Bestätigung ist dem Versicherungsantrag beizulegen.

- Baugenossenschaften ohne die obgenannten Darlehen und daher ohne bestehendes Rating können beim SVW den Fragebogen über das Rating anfordern, diesen ausfüllen und mit den dazugehörenden Unterlagen (Jahresbericht, Jahresrechnung und Kontrollstellenbericht) dem SVW zustellen. Der SVW prüft die Unterlagen auf ihre Vollständigkeit hin und lässt das Rating von der vom Bund eingesetzten Revisionsgesellschaft erstellen. Das Resultat der Bewertung teilt der SVW anschliessend der Baugenossenschaft mit. Die Erstellung des Ratings kostet Fr. 300.– zuzüglich MwSt. Das Rating ist jährlich neu zu erstellen.

- Zu beachten ist, dass der Versicherungsnehmer der «Winterthur»-Versicherung jede Rückstufung im Rating zu melden hat.

Weitere Informationen zum Rating erhalten Sie beim:
SVW, Bucheggstrasse 109
8057 Zürich
Telefon 01/362 42 40
E-Mail: svw@svw.ch

In Kürze

Verzugszinsen
Üblich ist, dass Mietzinse «jeweils im Voraus auf den Ersten jedes Monats» zahlbar sind, so auch nach dem Paritätischen Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen von SVW/MV. Damit vereinbaren die Parteien des Mietvertrages einen bestimmten Tag, an dem die Leistung erbracht werden muss (Verfalltag gemäss Art. 102 Abs. 2 OR). Trifft der Mietzins an diesem Tag nicht bei dem/der VermieterIn ein, gerät die Mieterschaft sofort in Verzug, ohne dass sie noch separat gemahnt werden muss. Wenn Mietzinse über längere Zeit nicht bezahlt werden, kann es sich durchaus lohnen, die Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen gemäss gesetzlicher Regelung 5% (Art. 104 Abs. 1 OR). Anstelle der konkreten Berechnung der Verzugszinsen jeder Monatsrate ist es üblich, mit dem «mittleren Verfalldatum» zu rechnen, das heisst für die gesamte Summe den Zins ab dem mittleren Datum zwischen dem ersten und dem letzten Verfalltag zu berechnen (Bsp. Mietzinse März bis Mai ausstehend: mittleres Verfalldatum der 3 Mietzinse ist der 1. April).

Neue Nebenkosten einführen
Will eine Genossenschaft, für die Art. 253b Abs. 3 OR nicht gilt, Nebenkosten, die bisher im Nettomietzins enthalten waren, ausscheiden und dafür neu Akontozahlungen verlangen, muss sie dies der Mieterschaft mit dem amtlichen Formular mitteilen. Dies gilt auch dann, wenn der/die MieterIn insgesamt einen geringeren Mietzins zu bezahlen hat. In der Begründung sind die neu als Nebenkosten ausgeschiedenen Positionen einzeln aufzuführen, und es muss auch darauf hingewiesen werden, dass über die neu aufgeführten Nebenkosten nun jeweils nach den tatsächlich verursachten Kosten abgerechnet wird. Bei WEG-Wohnungen ist für die Einführung neuer Nebenkosten nicht das Formular zu benützen; es genügt ein eingeschriebener Brief. Anfechtungsinstanz ist das Bundesamt. Ob der Formularzwang für alle anderen Wohnungen (noch) gilt, welche nach Art. 253b Abs. 3 OR von einer Behörde kontrolliert werden, kann heute mangels eines entsprechenden Gerichtsentscheides nicht abschliessend beurteilt werden. Der SVW empfiehlt deshalb, das Formular zu verwenden.