

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 76 (2001)  
**Heft:** 7-8  
  
**Rubrik:** Recht

### **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:** 15.03.2025

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



Autorin des folgenden Beitrags  
ist Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bueheggstrasse 109  
8057 Zürich

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

## Rechtliches und anderes zur Leitung einer Generalversammlung

Die Zeit der ordentlichen Generalversammlungen ist vorbei. Wir nehmen dies zum Anlass, aufgrund der diesjährigen Erfahrungen ein paar Regeln in Erinnerung zu rufen und Anregungen zu geben für die korrekte Durchführung von Generalversammlungen.

**EINLADUNG.** In den Statuten ist geregelt, wann die Einladung zur Generalversammlung erfolgen muss. Erwähnen die Statuten beispielsweise eine Frist von 20 Tagen, müssen zwischen dem Tag, an dem die Einladung in den Briefkasten des Mitglieds gelegt wird, und dem Tag der GV 20 Tage liegen, ohne dass diese beiden Tage mitgezählt werden.<sup>1</sup> Wenn die Statuten dies erlauben, kann per Zirkular oder sogar mit Aushang<sup>2</sup> eingeladen werden; in der Regel erfolgt die Einladung mit einem Brief an die Mitglieder.

**TRAKTANDENLISTE.** Während sich im Aktienrecht nicht nur die Traktanden, sondern auch die Anträge des Verwaltungsrates zu den einzelnen Trak-

tanden aus der Traktandenliste ergeben müssen, genügt nach Genossenschaftsrecht die blossе Traktandenliste. Die Traktanden sind so zu formulieren, dass sich das Mitglied ein Bild machen kann, worum es geht und sich richtig vorbereiten kann. «Bauvorhaben» wäre somit ungenügend, «Kredit von Fr. 25 000 000 für die Erstellung einer Wohnsiedlung an der Seeblickstrasse gemäss Projekt Architekten Hauser und Partner» perfekt. Stehen Wahlen bevor und macht der Vorstand Wahlvorschläge oder sind Wahlvorschläge eingereicht worden, sind die Namen der Kandidaten aufzuführen; in grösseren Genossenschaften empfiehlt es sich, die Kandidaten schriftlich vorzustellen.

**BEGRÜSSUNG.** Nach den Begrüssungsworten des Präsidenten bzw. der Präsidentin können Kenner bereits voraussagen, ob die GV friedlich durchgeführt werden kann oder eskalieren wird. Haben sich im Vorfeld zur GV die Gemüter erhitzt, muss dies unbedingt in der Begrüssung angesprochen werden, z.B.: «Nach der Flugblattaktion einiger Mitglieder kann es Ihnen nicht entgangen sein, dass wir mit der Behandlung von Traktandum 5 ein heisses Eisen anfassen. Nachdem im Vorfeld zur GV gewisse Regeln des Anstandes nicht beachtet worden sind, ersuche ich alle Mitglieder, sich heute an die Regeln der Fairness zu halten. Ich werde mir erlauben, Rednerinnen und Redner, die sich nicht daran halten, das Wort zu entziehen. Im Übrigen freue ich mich auf eine harte, aber mit Fairness geführte Diskussion.» Zur Begrüssung gehört der Hinweis darauf, dass zur GV ordnungsgemäss eingeladen worden ist. Konnten Anträge von Mitgliedern aus zeitlichen

Gründen nicht mehr in der Traktandenliste erwähnt werden, sind sie hier bekannt zu geben. Die Technik sollte mindestens soweit in die Generalversammlung von Genossenschaften Einzug gehalten haben, dass die Anträge mittels Hellraumprojektor projiziert werden können – bitte so gross, dass auch die Mitglieder, die zuhinterst sitzen, kein Fernglas benötigen.

**ABSTIMMUNGEN.** Das Auszählen von Stimmen ist nicht Aufgabe der Vorstandsmitglieder, sondern von eigens zu diesem Zweck gewählten StimmzählerInnen. In grösseren Versammlungen sind jedem Stimmzähler bestimmte Tische oder Stuhlreihen zum Auszählen zuzuweisen. Es muss auch bestimmt werden, wer die Stimmen des Vorstandstisches mitzählt. Sind «heisse» Traktanden zu behandeln, achtet man mit Vorteil darauf, dass die Stimmzähler aus allen Lagern stammen. Die Statuten enthalten Bestimmungen darüber, wie festgestellt wird, ob eine





## In Kürze

**Wohnbauförderung im Kanton Zürich**

Der Regierungsrat hat die Übergangsfrist für die Anwendung der tieferen Einkommens- und Vermögenslimiten auf vor dem 1. Januar 1999 bestehende Mietverhältnisse bis zum 31. Dezember 2003 verlängert. Für solche Mietverhältnisse sind also weiterhin die Beträge massgebend, die vor der Verordnungsrevision vom 9. Dezember 1998 galten. Neu können ausnahmsweise kleine Dreizimmerwohnungen an Ehe- oder Konkubinatspaare ohne Kinder vermietet werden, wenn die Wohnung vor 1976 gebaut wurde und weniger als 70 m<sup>2</sup> Gesamtnettowohnfläche oder ein Zimmer von weniger als 10 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche oder ein gefangenes Zimmer hat. Bedingung einer solchen Neuvermietung ist, dass keine Familie oder Alleinerziehende gefunden

werden konnten. Die Subventionsbestimmungen müssen eingehalten sein.

**Mehrwertsteuer**

Mit dem Weiterbildungsprogramm für die zweite Hälfte 2001 haben alle Mitglieder des SVW ein Schreiben des Rechtsdienstes erhalten, in dem dieser zur Frage der MwSt auf Hauswartleistungen und zur Besteuerung des baulichen Eigenverbrauchs Stellung nimmt. Dieses Schreiben ist wichtig; bitte lesen Sie es sorgfältig. Es kann bei der Geschäftsstelle bezogen oder von unserer Internetseite [www.svw.ch](http://www.svw.ch) herabgeladen werden. Nachdem nun die Begründung des Bundesgerichtsentscheids zur Hauswartbesteuerung vorliegt, muss das Schreiben dahingehend präzisiert werden, dass auch für das Jahr 1995 auf 50% der Hauswartentschädigung MwSt geschuldet ist.

Vorlage angenommen oder abgelehnt ist oder Wahlen ausgezählt werden. Nach den meisten Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Dies bedeutet, dass Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen nicht mitgezählt werden. Der/die Vorsitzende muss somit nur nach Ja- und nach Neinstimmen fragen.<sup>3</sup> Bei Wahlen gilt in der Regel im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Auch hier werden Stimmenthaltungen nicht berücksichtigt. Wahlen und Abstimmungen erfolgen grundsätzlich offen. In der Regel bestimmen die Statuten, wie viele Stimmen für die Durchführung einer schriftlichen Abstimmung erforderlich sind. Fehlt eine solche Bestimmung, muss die Durchführung einer schriftlichen Abstimmung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen

werden, doch kann auch der Vorsitzende aufgrund seiner Leitungsbefugnis dies anordnen.<sup>4</sup> Abstimmungszettel für geheime Abstimmungen müssen auf jede GV vorbereitet werden, auch wenn sie dann nicht benötigt werden; es empfiehlt sich auch, ein paar Dutzend Kugelschreiber bereitzuhalten. Schriftliche Stimmen werden ebenfalls von den Stimmenzählern ausgezählt. In der Literatur ist umstritten, ob dem Vorsitzenden bei Stimmgleichheit in der Generalversammlung der Stichentscheid zusteht.<sup>5</sup> Viele Statuten enthalten jedoch eine solche Bestimmung.

**ANTRÄGE VON MITGLIEDERN.**

Das Recht des einzelnen Mitglieds, die Aufnahme eines Traktandums in die Traktandenliste zu verlangen, beruht auf einer entsprechenden statutarischen Bestimmung, die auch den Zeitpunkt regelt, bis zu dem solche Anträge eingebracht werden müssen.

Ohne eine solche Bestimmung braucht es einen Zehntel der Mitglieder, die einen entsprechenden Antrag unterstützen.<sup>6</sup> Ist ein solches Begehren eingereicht, muss es, sofern die entsprechenden Fristen dies zulassen, im Wortlaut auf die Traktandenliste aufgenommen werden. Das Traktandum lautet beispielsweise wie folgt: «Antrag von Robert Müller, Buchfinkweg 3, und 21 MitunterzeichnerInnen über den Ausbau des Spielplatzes für die Siedlung Buchfinkweg». Aufzunehmen oder bekannt zu geben sind auch die Namen der Antragsteller. Mit solchen Anträgen kann aber die Kompetenzordnung, wie sie in den Statuten festgelegt ist, nicht geändert werden. Ist im obigen Beispiel nach Statuten der Vorstand für den Ausbau des Spielplatzes zuständig, kann die GV dem Vorstand lediglich eine Empfehlung abgeben, den Spielplatz umzubauen, aber diesen Umbau nicht selber beschliessen. Der Vorstand ist rechtlich gesehen frei, ob er der Empfehlung folgt oder nicht; im Hinblick auf die eigene Wiederwahl wird er dies mit Vorteil tun. Oft stammen solche Anträge aus einem «oppositionellen» Lager. Dass auch diese Mitglieder es verdienen, zukünftig behandelt zu werden, müsste eigentlich nicht erwähnt werden. Der Vorstand tut weiter gut daran, den AntragstellerInnen genügend Zeit und Mittel einzuräumen, ihre Meinung zu äussern. Dazu gehören je nach Versammlungsgrösse, dass ein Mikrofon zur Verfügung gestellt wird, dass Folien gezeigt werden können, dass die Antragsteller direkt Fragen aus der Versammlung beantworten können usw. Der/die Vorsitzende hat aufgrund der Leitungskompetenz die Befugnis, Redezeitbeschränkungen einzuführen, doch sind alle Mitglieder gleich zu behandeln. Denkbar ist beispielsweise für das Begründungsvotum der Antragsteller bzw. das Ablehnungsvotum des Vor-

standes 10 Minuten zur Verfügung zu stellen und für Diskussionsvoten je zwei Minuten. Solche Regeln können auch von der Versammlung in einer Geschäftsordnung beschlossen werden. Jedes Mitglied – also auch jedes Vorstandsmitglied – hat die Möglichkeit, mittels eines Ordnungsantrages «Ende der Rednerliste» oder «Schluss der Diskussion» zu verlangen; über Ordnungsanträge ist unverzüglich abzustimmen. Mit Ordnungsanträgen ist aber verantwortungsvoll umzugehen. Eine Opposition, die sich nicht ernst genommen fühlt, schadet einer Genossenschaft auf die Länge gesehen mehr als eine GV, die bis spät in die Nacht dauert, aus der aber die «Verlierer» mit dem Gefühl heimgehen, nach einer fairen Diskussion in einer korrekten Abstimmung unterlegen zu sein.

<sup>1</sup> Zur Frage, ob der Poststempel zur Wahrung dieser Frist genügt, vgl. Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, Schweizerisches Aktienrecht, Bern 1996, § 23 N 43.

<sup>2</sup> Moll, Basler Kommentar, N 2 zu Art. 882 OR

<sup>3</sup> Dies gilt auch, wo die Statuten keine besondere Bestimmung enthalten: Moll, a.a.O., N 5 zu Art. 888 OR; Reymond, in: SPR VIII/5, S. 183.

<sup>4</sup> Peter Nobel, Rechtsfragen um die Generalversammlung, Zürich 1997, S. 32.

<sup>5</sup> Moll, a.a.O., N 18 zu Art. 885 OR, N 10 zu Art. 888 OR, wonach eine solche Klausel gewohnheitsrechtlich zulässig sei.

<sup>6</sup> Moll, a.a.O., N 5 zu Art. 883 OR.