Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 4

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: 21.07.2025

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–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Generalversammlung: So geht alles rund

Sie haben im Mai und Juni Hochsaison: die Generalversammlungen. Um Genossenschaften bei der Vorbereitung und bei einem ordentlichen Ablauf dieses wichtigen Anlasses zu unterstützen, gibt *wohnen* hier Antwort auf häufige Fragen im Zusammenhang mit der Generalversammlung.

Frage: Muss jedes Jahr eine Generalversammlung stattfinden?
Antwort: Das Gesetz sieht im Genossenschaftsrecht die jährlich stattfindende Generalversammlung nicht ausdrücklich vor. Entsprechend ist auch keine gesetzliche Frist zu beachten. Sowohl die Lehre als auch Rechtsprechung gehen jedoch davon aus, dass eine jährliche Generalversammlung unumgänglich ist, vor allem auch zur Abnahme der Jahresrechnung und zur Beschlussfassung über die Verzinsung.[1] Die uns bekannten Statuten schliessen alle eine jährliche ordentliche Generalversammlung ein und halten zudem fest, dass diese innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres stattzufinden hat.

Welche Frist ist für die Einberufung zu beachten?
Von Gesetz wegen reicht eine kurze Einladungsfrist von fünf Tagen vor dem Versammlungstag.[2] Die meisten Statuten regeln jedoch individuell, wann die Einladung zur Generalversammlung erfolgen muss. Häufig sind zwanzig Tage vorgesehen, die zwischen dem Erhalt der Einladung und der Generalversammlung liegen sollen – die beiden genannten Tage nicht mitgezählt.

Welche Unterlagen erhalten die Genossenschafter für die Generalversammlung?
Gemäss Art. 883 Abs. 1 OR sind die Verhandlungsgegenstände (bei Statutenänderungen der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung) bekannt zu geben. Anhand einer entsprechenden Traktandenliste sollen die Genossenschafter sich ausreichend auf die zu fassenden Beschlüsse vorbereiten können. Ungenügend ist zum Beispiel als Traktandum nur der Begriff «Wahlen», da die Genossenschafter in der Generalversammlung ja nicht nur Vorstandsmitglieder, sondern auch die Kontrollstelle wählen können. Bei Bauvorhaben empfiehlt sich beispielsweise folgende Formulierung: «Kredit von CHF 15 Mio. für die Erstellung einer Überbauung mit xy Wohnungen an der Schönerwohnenstrasse 1 bis 12, gemäss Projektbeschrieb der Architekten AG vom 22. März 2003».

Welche Anträge können die Genossenschafter stellen?
Die Mitglieder können an der Generalversammlung nur Anträge zu Geschäften stellen, deren Erledigung in die Kompetenz der Generalversammlung fällt. Die Kompetenzen der Generalversammlung sind je nach Genossenschaft unterschiedlich geregelt und in den jeweiligen Statuten festgehalten. Über die Anstellung von Personal kann beispielsweise sicher nie die Generalversammlung entscheiden, da dies eine klare Vorstandskompetenz ist. In Grenzfällen ist jedoch nicht nur die Juristerei zu beachten, sondern auch, wie die Genossenschaft in der Vergangenheit mit ähnlichen Anträgen verfahren ist.
Vom Recht eines Genossenschafters, ein Traktandum für die Generalversammlung einzureichen, ist das Recht, zu traktandierten Themen Anträge und Gegenanträge zu stellen, klar zu unterscheiden. Letzteres ist immer zulässig. So können die Genossenschafter an der GV zum Beispiel erreichen, dass der vorgeschlagene Prozentsatz zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals geändert wird – vorausgesetzt, die dazu notwendigen Geldmittel wurden tatsächlich als Gewinn erwirtschaftet.

Kann ein Tagespräsident eingesetzt werden?
Das Gesetz sieht hierzu weder im Genossenschaftsrecht noch im Aktienrecht eine Regelung vor. Es ist jedoch Sache des Vorstandes, die Generalversammlung vorzubereiten, und dazu gehört auch die Frage, wer die Versammlung eröffnet und grund- ▶

sätzlich leitet. Das Amt des Vorsitzenden beginnt nämlich nicht erst fünf Minuten vor der Generalversammlung, sondern bereits bei der Einberufung und der konkreten Planung, wie lange und in welcher Reihenfolge welche Themen behandelt werden. Die Generalversammlung selbst ist zur Einsetzung eines anderen Versammlungsleiters nicht berechtigt und sie kann auch nicht entgegen dem Beschluss des Vorstandes einen anderen Tagungsvorsitzenden wählen.[3]

Wie beginnt die Generalversammlung?

An erster Stelle kommt selbstverständlich die Begrüssung durch den Präsidenten oder die Präsidentin. Je nach zu behandelnden Themen lohnt es sich allenfalls, bereits an dieser Stelle gewisse Verfahrensregeln kurz zu erwähnen. Beispielsweise: «Nachdem im Vorfeld dieser Generalversammlung einiges an Papier verteilt worden ist, dürfte für alle klar sein, dass im Traktandum xy ein gewichtiger Entscheid ansteht. Ich ersuche alle hier Anwesenden sich heute an die Regeln der Fairness zu halten. Ich werde mir im Übrigen erlauben, Rednerinnen und Rednern, die dies nicht berücksichtigen, das Wort zu entziehen. Ansonsten freue ich mich auf eine lebendige und fair geführte Diskussion.» Zur Begrüssung gehört unter Umständen auch ein Hinweis darauf, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist. Wenn die Versammlung zu Protokollierungszwecken auf Tonband aufgenommen wird, hat der Präsident dies zu Beginn bekanntzugeben.

Wer darf an der Generalversammlung teilnehmen?

Da die Generalversammlung grundsätzlich das oberste Organ der Genossenschaft ist und als Versammlung der Genossenschafter dient, können grundsätzlich nur diese daran teilnehmen. Häufig kommen jedoch Ehepartner und Ehepartnerinnen von Genossenschaftern ebenfalls an die Generalversammlung – dies ist zulässig, auch wenn sie selbst nicht Mitglied sind. Sie haben jedoch kein Recht, Anträge zu stellen, in der Generalversammlung mitzusprechen und abzustimmen. Der Versammlungsleiter kann auch bestimmen, inwiefern weitere Personen ebenfalls an der Generalversammlung teilnehmen dü rfen, zum Beispiel die Presse oder der juristische Beistand einer Interessensgruppe verschiedener Genossenschafter.

Wer kann welche Stimmen an der Generalversammlung vertreten?

Die Grundregel lautet: Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme[4], und kein Mitglied darf mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Manche Statuten sehen ausserdem vor, dass sich ein Genossenschafter durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lässt. Geschieht dies, so kann der betreffende Familienangehörige allerdings seinerseits nicht noch jemand anderen vertreten, da er selbst in diesem Beispielfall nicht Mitglied ist. Die Musterstatuten verlangen, dass für eine Vertretung eine schriftliche Vollmacht vorliegt. Auch wenn dies in den Statuten einer Genossenschaft nicht so vorgesehen ist, muss der Genossenschafter, welcher auch noch als Vertreter handeln will, sich über eine entsprechende Vollmacht ausweisen können.[5]

Muss das Protokoll der letzten Generalversammlung genehmigt werden?

Gesetzlich ist dies keine Pflicht. Häufig schreiben die Statuten dies jedoch unter den Befugnissen der Generalversammlung vor. Meist geschieht die Protokollgenehmigung auch aus einer alten Tradition heraus – einer Tradition, die durchaus einmal in Frage gestellt werden könnte! Das Protokoll der Generalversammlung haben jeweils der Präsident und der Protokollführer zu unterzeichnen, die damit die ordnungsgemässe Abfassung bestätigen.

Welchen Einfluss haben Stimmenthaltungen in der Generalversammlung?

Gemäss Art. 888 Abs. 1 OR fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Nicht mitgezählt werden also Stimmenthaltungen (weil sich diese Mitglieder ja bewusst nicht an der Abstimmung oder Wahl beteiligen wollten) und die ungültigen Stimmen im schriftlichen Abstimmungsverfahren (da auch diese sich nicht zur Abstimmungsfrage äussern oder keinem Kandidaten zugerechnet werden können). Auf jeden Fall lohnt es sich, vor der Generalversammlung einen Blick in die Statuten zu werfen und zu prüfen, ob die entsprechende Regelung nicht anders gestaltet ist. So wäre auch denkbar, dass die Mehrheit gemäss der Zahl der Anwesenden oder der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder berechnet werden muss. Sinnvoll ist es selbstverständlich, immer Abstimmungszettel für eine geheime Abstimmung vorzubereiten, auch wenn sie dann nicht benötigt werden. Am besten hält man auch eine genügende Anzahl Kugelschreiber bereit.
Bei einer schriftlichen Abstimmung wird das Stimmbüro aus den gewählten Stimmenzählern gebildet.

[1] vgl. Remo, Die Genossenschaft, Basel 1998, Seite 172
[2] vgl. Art. 882 Abs. 1 OR
[3] vgl. Rechtsfragen um die Generalversammlung, Schriftenrecht zum neuen Aktienrecht, Zürich 1997, Seite 62
[4] vgl. Art. 885 OR
[5] vgl. Basler Kommentar, Obligationenrecht 2, Basel 2002, N. 5 zu Art. 886 OR

In Kürze

Gehört das Glaskeramikkochfeld zum Herd oder nicht?

Das Mietgericht Zürich musste kürzlich entscheiden, ob ein eindeutig von der Mieterschaft beschädigtes Glaskeramikkochfeld vollumfänglich von diesen zu bezahlen ist, oder ob dabei auch der Zeitwert in die Berechnung einfliesst und entsprechend die Mieter nur einen Teil zu bezahlen haben (Prozess Nr. MD030082, Urteil vom 5. März 2004).
Unbestritten war, dass die Mieter infolge der ausserordentlichen Abnutzung grundsätzlich schadenersatzpflichtig sind (gemäss Art. 267 Abs. 1 OR), dies auch im laufenden Mietverhältnis. Die Höhe des Schadenersatzes hing jedoch davon ab, ob die Instandstellung als Reparatur oder als Ersatzanschaffung zu qualifizieren ist. Eine Reparatur liegt dann vor, wenn ein Bestandteil des Gerätes ersetzt wird; ein Ersatz, wenn eine selbständige Sache gänzlich ausgewechselt wird. Mit einer einleuchtenden Begründung und Erörterungen über die sachenrechtlichen Bestimmungen (was ist eine Sache und was ist Bestandteil einer Sache?) kam das Mietgericht zum Schluss, dass der Kochherd und das Glaskeramikkochfeld als zwei eigenständige Geräte gelten. Diese stünden zwar in einer Zweckverbindung, rechtlich sei aber das Glaskeramikkochfeld nicht ein Bestandteil des Kochherdes. Entsprechend liege eine Ersatzanschaffung vor, bei der der Zeitwert der zu ersetzenden Sache zu berücksichtigen sei, weil die Vermieterin ansonsten bereichert wäre. Der unterliegenden Klägerin wurde zugute gehalten, dass der Ausgang des Prozesses keinesfalls zum Voraus auf der Hand lag und ihre Argumentation nicht als abwegig bezeichnet werden könne.