

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 69 (1994)  
**Heft:** 11

**Vereinsnachrichten:** SVW Rechtsecke

### **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:** 02.04.2025

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



In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic.iur. Stefan Blum vorgestellt.

Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

**SVW, STEFAN BLUM, RECHTSECKE, BUCHEGGSTRASSE 109, 8057 ZÜRICH**  
 Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr  
 Telefon 01 362 42 40  
 Telefax 01 362 69 71

**DIE HANDLUNGSFÄHIGKEIT EINER GENOSSENSCHAFT IN GRÜNDUNG** Seit geraumer Zeit ist in der Schweiz ein eigentlicher Gründungsboom gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften festzustellen. Ein Ende ist nicht abzusehen. Allein in den letzten zwei Jahren erhöhte sich der Mitgliederbestand des SVW um

Gründen verzögert. Kann beispielsweise eine Gründungsgruppe vor der Gründungsversammlung ein Bankkonto eröffnen? Oder wie steht es mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrages durch eine zwar gegründete, aber noch nicht im HR eingetragene Wohnbaugenossenschaft? Diesen und anderen Fragen soll in einer zweiteiligen Arti-

Gründer also gar nicht bewusst sein, dass sie eine einfache Gesellschaft bilden. Im Verhältnis gegen aussen ist zu beachten, dass der einfachen Gesellschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt. Sie ist also keine juristische Person, die über ihre Organe in eigenem Namen handeln kann. In der Regel handelt ein Gesellschafter stellvertretend für alle anderen. Er verpflichtet die übrigen Gesellschafter, soweit er auch wirklich als Vertreter auftritt (vgl. Art. 32ff. OR). Besonders wichtig: Jeder einfache Gesellschafter haftet nach Art. 544 Abs. 3 OR persönlich, unbeschränkt und solidarisch. Dessen sollte man sich bei Verpflichtungen, welche erhebliche Kostenfolgen nach sich ziehen, bewusst sein (z.B. bei Aufträgen an Architekten, Aklärungen bei Anwälten und anderen Beratern).

Verhältnis der Genossenschaft mit Dritten zu unterscheiden. Im Verkehr mit Dritten – denen die Genossenschaftsgründung nicht unbedingt bekannt ist – gilt bis zum Handelsregistereintrag weiterhin das Recht der einfachen Gesellschaft. Das heisst insbesondere, dass die handelnden Gesellschafter nach wie vor sich selber (persönlich und unbeschränkt) verpflichten und nicht die Genossenschaft. Im internen Verhältnis – also unter den einzelnen Genossenschafteern – gilt jedoch nach der Gründungsversammlung ausschliesslich Genossenschaftsrecht.

Es ist empfehlenswert, in diesem Zwischenstadium nicht aufschiebbare Verpflichtungen ausdrücklich im Namen der zu bildenden Genossenschaft einzugehen. Diese Verpflichtungen können nach dem Handelsregistereintrag von der Genossenschaft – auch stillschweigend – übernommen werden (Art. 838 Abs. 2 OR). Was bedeuten nun aber diese rechtlichen Rahmenbedingungen für ganz konkrete einzelne Geschäfte?

Stefan Blum wird im «wohnen» 12/94 auf diese Frage eingehen und eine Palette solcher Geschäfte diskutieren.

\* DIESEM ARTIKEL LIEGT EIN RECHTS-GUTACHTEN VON FRAU MARYAM SHAMS ZUGRUNDE. DIESES KANN BEI DER FOLGENDEN ADRESSE BEZOGEN WERDEN: REDAKTION WOHNEN, BUCHEGGSTR. 109, 8057 ZÜRICH.

## RECHTSECKE

rund 100 auf 825 Genossenschaften. Grund genug, um auf einige spezielle Probleme von Genossenschaften während ihrer Gründung näher einzugehen.

**DAS PROBLEM** Entschliesst sich eine Gruppe, eine Genossenschaft zu gründen, stellt sich während der Gründungsphase oft die Frage, inwieweit eine noch nicht im Handelsregister (HR) eingetragene Genossenschaft nach oder sogar schon vor der Gründungsversammlung überhaupt rechtsgültig handeln kann. Die Antwort auf diese Frage wird vor allem dann dringend benötigt, wenn – beispielsweise bei einem Landkauf – unerwartet schnell gehandelt werden müsste, sich aber die Gründung bzw. der Handelsregistereintrag aus irgendwelchen

kelserie auf den Grund gegangen werden\*. Dabei werden die Rechtsbeziehungen nach aussen (z. B. zu Banken und PTT, Land- und Liegenschaftverkäufern, Baurechtsgebern und externen Beratern) in den Vordergrund gestellt.

**DIE VORBEREITUNG** Unbestritten ist, dass die vorbereitende Gründergruppe vor der konstituierenden Gründungsversammlung eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530ff. OR darstellt. Diese hat den Zweck, die Genossenschaftsgründung vorzubereiten und erlischt, sobald der Handelsregistereintrag erfolgt ist. Zur Bildung einer einfachen Gesellschaft bedarf es eines Gesellschaftsvertrages, der allerdings formlos, insbesondere auch stillschweigend zustande kommen kann. In der Regel werden sich die

**GENOSSENSCHAFT GEGRÜNDET – HREINTRAG FEHLT** An der Gründungsversammlung werden die Statuten genehmigt und von allen Gründungsmitgliedern unterzeichnet. Bis zur Eintragung in das Handelsregister kann die Mitgliedschaft nur durch Unterzeichnung der Statuten begründet werden (Art. 834 Abs. 4 OR). Für diese Phase ist zwischen dem internen Verhältnis der Genossenschafteer untereinander und dem externen

Sie interessieren sich für Mietrecht

## mietrechtspraxis

Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht publiziert viermal jährlich

● **Wichtige mietrechtliche Gerichtsurteile**

Aktualisiert zum neuen Recht/Bundesgericht und Kantone/ganze Schweiz/alle Entscheidungen in deutscher Sprache/Übersicht

● **Aufsätze zum neuen Mietrecht**

● **Literaturbesprechungen**

● **Statistische Angaben aus dem Immobilienbereich**

Lebenskosten/Miet- und Baukostenindex/Heizölpreise/Hypozinse/Umrrechnungsformeln/ortsübliche Mietzinse usw.

**Probenummern/Abonnements:**

Verlag Mietrecht  
 Rixheimerstrasse 17, 4055 Basel  
 Telefon 061/381 32 52

Jahresabonnement: Fr. 76.–



Buchhalter ausgefallen?  
 Regeln Sie die Stellvertretung mit ...

Ihrer Visura-Niederlassung ganz in der Nähe.



**Visura Treuhand-Gesellschaft**  
 Zürich, ☎ 01 211 38 33    Aarau, ☎ 064 25 55 66  
 Luzern, ☎ 041 40 44 88    Solothurn ☎ 065 246 246