

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 5

Vereinsnachrichten: SVW

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>

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, BUCHEGG-STRASSE 109, 8057 ZÜRICH** Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr Telefon 01 362 42 40 Telefax 01 362 69 71

NAMENS-ANMASSUNG EINER BAUGENOSSENSCHAFT

Eine Wohnbaugenossenschaft ist unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft Wiesengrund Musterlingen» seit 25 Jahren im Handelsregister des Kantons Schaffhausen eingetragen.*

RECHTSECKE

Aufgrund von Werbematerial entdeckt der Vorstand, dass eine Genossenschaft mit dem Namen «Wohnbaugenossenschaft Wiesengrund» im gleichen Quartier eine Überbauung realisieren will und bereits per Inserat und Direct-Mailing nach Genossenschaftlern/Mietern sucht. Nachforschungen ergeben, dass die neue Baugenossenschaft im Handelsregister des Kantons Zürich seit einem Jahr eingetragen ist. Die Verwaltung befindet sich in Winterthur. Kann die «alte» Wohnbaugenossenschaft Wiesengrund etwas gegen den Namen der jüngeren Baugenossenschaft unternehmen?

Sie kann. Da die Wohnbaugenossenschaft Wiesengrund Musterlingen seit 25 Jahren im Handelsregister eingetragen ist, genießt sie den sogenannten Firmenschutz (Art. 946 und 951 OR). Das bedeutet, dass ihr eingetragener Namen, juristisch als Firma bezeichnet, ihr zum ausschliesslichen Gebrauch zusteht, dass sich also jede jüngere Firma von

ihr hinlänglich unterscheiden muss. Für Genossenschaften erstreckt sich die Ausschliesslichkeit auf die ganze Schweiz. Nun benützt zwar die neue Genossenschaft Wiesengrund nicht exakt dieselbe Firma, sondern nur eine ähnliche, indem sie zwar denselben Flurnamen (Wiesengrund) führt, aber den Ortszusatz

(Musterlingen) weglässt. Trotz diesem kleinen Unterschied kommt sie allerdings nicht ungeschoren davon: Die früher eingetragene Firma ist nämlich nicht nur gegen absolut identische, sondern auch gegen ähnliche Firmen geschützt. Massgebliches Kriterium ist die Verwechslungsgefahr. Für die Beurteilung der Verwechslungsgefahr sind der Gesamteindruck der Firma (Schreibweise, Phonetik) ausschlaggebend und insbesondere jene Teile, die für die Firma charakteristisch sind. Im vorliegenden Fall ist das einzige Unterscheidungskriterium das Wort «Musterlingen» in der Firma der älteren Genossenschaft. Charakteristisch für diese ist allerdings nicht die Ortsangabe, sondern vor allem der Flurname «Wiesengrund». Genau diesen Flurnamen benützt auch die neue Genossenschaft, noch dazu ohne sich ihrerseits durch einen Ortsnamen, z.B. «Winterthur», klar abzugrenzen. Die Verwechslungsgefahr ist unter diesen Umständen zweifellos sehr

hoch. Sie ist andererseits um so grösser, je mehr die Kundenkreise zweier Unternehmen sich überschneiden, weil sie geographisch nahe beieinander liegen oder derselben Branche zugehörig sind. Beides ist hier in ausgeprägtem Mass der Fall: Beide Genossenschaften sind im Wohnungsbau tätig und noch dazu im gleichen Quartier! Die Verwechslungsgefahr ist also auch unter diesem Aspekt eindeutig gegeben.

Von der jüngeren Genossenschaft kann also verlangt werden, dass sie ihre Firma ändert und sich von der alteingesessenen Genossenschaft Wiesengrund klar unterscheidet. Letztere sollte vorerst einmal versuchen, ihre Kontrahentin unter Hinweis auf die klare Rechtslage zur Firmenänderung (spätestens) anlässlich der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu bewegen. Wenn auf diesem Weg keine Einigung herbeigeführt wird, kann die ältere Genossenschaft der jüngeren mittels gerichtlicher Klage verbieten lassen, die unbefugt angenommene Firma zu führen und allenfalls Schadenersatz fordern. Abschliessend noch ein Wort zum Handelsregisteramt: Dieses hat nicht die Aufgabe, privaten Klagen aus Firmenrecht vorzubeugen. Die jüngere Genossenschaft kann sich also nicht auf ihren guten Glauben bzw. darauf berufen, das eidgenössische Handelsregisteramt habe ihr vor der Eintragung die Existenz ähnlich lautender Firmen nicht mitgeteilt.

* Namen und Ortsangaben geändert

PFLEGE-VERTRAG

Wenn betagte Menschen nicht mehr in der Lage sind, für sich selbst zu sorgen, übernehmen oft Angehörige, Personen aus der Nachbarschaft oder Bekannte Botengänge, Handreichungen oder Pflegeleistungen. Was zuerst nebenbei erledigt wird, entwickelt sich manchmal zu einer Dienstleistung, die einige Stunden pro Tag beanspruchen kann. Spätestens in diesem Zeitpunkt wird die Frage nach Entschädigung, Freizeit und Ferien für die betreuende Person aktuell. Beratungsstellen haben deshalb einen Musterpflegevertrag ausgearbeitet, der verschiedenen Situationen angepasst werden kann. Das Ziel des Vertrages ist es, dauerhafte und für alle Beteiligten klare Pflegelösungen zu fördern, bei denen auch die Betreuenden nicht zu kurz kommen. Der Pflegevertrag kann insbesondere in Baugenossenschaften ein gutes Mittel zur Förderung der Nachbarschaftshilfe und zur Verhinderung der Isolation betagter Menschen sein.

Der Musterpflegevertrag und weitere Informationen sind erhältlich bei: Pro Senectute Schweiz, Soziale Dienste, Postfach, 8027 Zürich, Tel. 01/201 30 20

EUROPÄISCHER QUERVERGLEICH
Am ersten Genossenschaftstag des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (2,6 Mio. Wohnungen) Anfang März in Frankfurt/Oder stellten Vertreter aus Nachbarländern die Baugenossenschaften in ihrer Heimat vor. Dänemark, Polen, Österreich, Italien und die Schweiz waren eingeladen. Referent für die Schweiz war SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg. Auf besonderes Interesse stiessen seine Ausführungen über die Verbürgung von Hypotheken durch öffentliche und private Stellen sowie über den SVW-Solidaritätsfonds.

deutlich, welche Genossenschaften im Sinne der neuen Steuer steuerpflichtig sind und welche Aufgaben ihnen daraus erwachsen. Aus seinen detaillierten Ausführungen zur freiwilligen Unterstellung bestimmter Liegenschaften unter die Mehrwertsteuer ging sodann hervor, dass diese Option für die meisten Genossenschaften ausser Betracht fallen dürfte. Die Sektion Romande des SVW hat im Februar 1995 ebenfalls eine Kursveranstaltung zur Mehrwertsteuer durchgeführt.

OSTSCHWEIZER SEKTION AUF ERFOLGSKURS Je älter, je stürmischer, so kann die Sektion Ostschweiz des

land und bis ins Engadin. Allein seit 1990 hat sich ihre Zahl mehr als verdoppelt, und der Wohnungsbestand beträgt rund 6200 Wohnungen. Manchen Zuzug haben unermüdliche Vorstandsmitglieder durch Mitarbeit bei neuen Genossenschaften und durch Beratungstätigkeit selbst ausgelöst.

Der St. Gallische Regierungspräsident Walter Kägi erklärte sich an der Jubiläumsfeier «beeindruckt von Ihrem Engagement». Mancher Verein müsste ob der rasanten Steigerung geradezu neidisch werden. Ebenfalls herzliche Gratulationen überbrachten der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Peter Gurtner, Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW sowie Guido Brianti und Theo Meyer von der Nordwestschweizer Sektion. Sektionspräsident Hans Rohner stellte fest, guter Wille und viel Mut allein reichten heute nicht mehr, um eine Baugenossenschaft zu gründen und erfolgreich zu führen. Um die Mitwirkung von Fachleuten sicherzustellen, wird deshalb die Sektion ihren Beratungsdienst weiter ausbauen. Die Jubiläumsfeier klang aus mit einem gemütlichen Nachtessen der grossen Genossenschaftsfamilie, in dessen Verlauf einige ihrer besonders verdienstvollen Angehörigen geehrt wurden.

KOMMISSION «WOHNEN» DEFINITIV Jörg Hübschle, Basel, ist neuer Präsident

der beratenden Kommission für das «wohnen». Der Verbandsvorstand wählte als weitere Kommissionsmitglieder Gaby Einsele und Peter Schmid, beide aus Zürich, und hält jetzt Ausschau nach Vertretungen aus anderen Landesgegenden.

INNERSCHWEIZ IN FONDSKOMMISSION Mit Bruno Koch, Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, hält erstmals die Sektion Innerschweiz Einzug in die Fondskommission des SVW. Bruno Koch ist Nachfolger des zurückgetretenen Otto Buchmeier, Zürich.

HARMONISIERUNG DER MITGLIEDERBEITRÄGE Die von Sektion zu Sektion unterschiedlichen Mitgliederbeiträge des SVW sollen einander angenähert werden. Der Verbandsvorstand hiess eine entsprechende Vorlage gut. Sie wird es den Sektionen mit hauptamtlichen Sekretariaten erlauben, auch mit gesenkten Mitgliederbeiträgen zu einem finanziellen Ausgleich zu kommen.

VEW-PRÄSIDENTEN WURDEN REGIERUNGSRÄTE Gleich zwei Präsidenten des Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung, nämlich der amtierende Anton Schwingruber und sein Vorgänger Kurt Meyer, sind auf Vorschlag der CVP als Regierungsräte des Kantons Luzern gewählt worden.



Von links: H. Christen, Stadtmann; H. Rohner, Sektionspräsident; K. Köberle, Präsident Grosser Gemeinderat St. Gallen; D. Kägi, Landammann; P. Gurtner, Direktor BWO.

MEHRWERTSTEUER FÜR WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN Der zweite vom SVW organisierte Kurs über die Mehrwertsteuer muss wegen grossen Interesses der Verbandsmitglieder doppelt geführt werden. Simon Federer, Direktor der VISURA-Treuhandgesellschaft stellte am ersten Kursnachmittag Anfang März die Grundzüge der MwSt vor. Er machte

SVW charakterisiert werden. Vor 75 Jahren hatten sich St. Galler Baugenossenschaften zu einer Sektion des eben gegründeten SVW zusammengeschlossen. Bis in die sechziger Jahre blieben sie weitgehend unter sich. Dann kamen Genossenschaften aus anderen Gegenden dazu, und heute umfasst die Sektion Mitglieder am thurgauischen Bodensee, am Zürichsee, im Glarner-

Fortsetzung auf Seite 49

MIETER VER-SCHWUNDEN Was, wenn der ausziehende Mieter zur Zeit der Wohnungsübergabe bereits über alle Berge ist? Dass eine Wohnungsabnahme eine heikle Angelegenheit ist, die von den Verantwortlichen neben einer Menge Erfahrung auch psychologisches Geschick verlangt, ist am Kurs Wohnungsabnahme, den der SVW in Zusammenarbeit mit der GEWOBA am 31. März in Zürich durchgeführt hat, deutlich geworden.

Was passiert beispielsweise, wenn der Mieter beim Auszug eine schlecht oder überhaupt nicht geputzte Wohnung hinterlässt oder wenn er zur Wohnungsabnahme gar nicht erscheint? Wo liegt die Grenze zwischen der ordentlichen und der übermässigen Abnutzung, und wie werden allfällige Ersatzansprüche bemessen? Welche Folgen ziehen fehlende Schlüssel oder vom Mieter vorgenommene Installationen nach sich? Sollen alle Mieter/innen beim Auszug strikt gleich behandelt werden, oder sollen gerade langjährige Mieter/innen mit einer gewissen Grosszügigkeit belohnt werden? 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten unter der kundigen Leitung der beiden Referenten einen Tag lang das Vorgehen bei

einer Wohnungsübergabe und die möglichen praktischen und rechtlichen Problemstellungen, die dabei auftreten können. Das Ausfüllen des Übergabeprotokolls wurde anhand von zwei leerstehenden Wohnungen praktisch durchgeführt und nachher untereinander verglichen.

Die vielen, leider auch überzähligen Anmeldungen haben gezeigt, dass der Kurs einem breiten Bedürfnis entspricht. Er wird daher zu einem festen Bestandteil im Programm der SVW-Weiterbildungsveranstaltungen werden. Um die rechtlichen Aspekte noch ausführlicher behandeln zu können, wird in Zukunft auch Stefan Blum, der Rechtsberater des SVW, zu den Referenten gehören.

SIEDLUNGSBE-SICHTIGUNG IN BAAR/ZG Am 24. März öffneten die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Genossenschaften «Baarburg» und «Familie» die Türen ihrer neu erstellten Siedlungen und empfingen 26 Besucherinnen und Besucher, die an der vom SVW organisierten Besichtigung teilnahmen. Nach einer kurzen Schilderung der Ausgangslagen und Entstehungsgeschichten begleiteten die Genossenschaftspräsidenten, die verantwortli-

chen Architekten und ein Vertreter des Gemeinderates die Teilnehmer/innen auf einem Rundgang durch die Siedlungen und liessen Einblick nehmen in die Gebäude und verschiedene Wohnungen.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen beeindruckte vor allem mit ihrem fortschrittlichen und richtungweisenden Konzept des Wohnens im Alter, das durch die durchdachte architektonische Gestaltung der Siedlung am Sonnenweg ermöglicht wird. Dass ob der lichten Räume und den einladenden Gemeinschaftsflächen auch manch Jüngere hell begeistert waren, ist ein Kompliment an die Siedlung.

Auf dem Areal Sagenbrugg haben insgesamt vier Genossenschaften mit verschiedenen parteipolitischen Ausrichtungen gemeinsam eine Überbauung realisiert, die sowohl durch die äussere Anordnung und Gestaltung der Bauten als auch durch die wohlüberlegten Grundrisse der einzelnen Wohnungen überzeugt. Die Siedlung ist ein weiteres gelungenes Beispiel dafür, dass trotz des bewusst sparsamen Einsatzes der finanziellen Mittel eine hohe Wohnlichkeit und Funktionalität erreicht werden können.

Fortsetzung von Seite 47

WGN - GROSSAN-LASS Die diesjährige Generalversammlung des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nord-West WGN wurde zu einem Grossanlass. Eingefunden hatten sich unter anderem die Regierungsräte Eduard Belser (BL) und Ueli Vischer (BS), beide Vorstandsmitglieder des WGN, sowie Hans Martin Tschudi (BS). Theo Meyer, rühriger Präsident des WGN, liess allen Anwesenden einen «Hard Hat» (Bauarbeiterhelm) überreichen.

SVW FÜR STAMMKUNDEN Am Frühjahrstreff der Präsidentinnen und Präsidenten der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, der wie gewohnt von Hans Ahl im Restaurant Friesenberg organisiert wurde, stellte SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg die Dienstleistungen des SVW für Stammkunden vor. In der regen Diskussion gab vor allem das im Kanton Zürich vorgesehene Obligatorium der individuellen Heizkostenabrechnung in bereits bestehenden Wohngebäuden zu reden.

FN

BT

**prompt
preiswert
zuverlässig**

**fröhlich
sanitär ag**

**Ausserdorfstrasse 24
8052 Zürich
Telefon 301 34 34 / 301 10 75**

Über 100 Jahre Erfahrung im Gas- und Wasserfach. Um- und Neubauten, Küchen- und Bäderrenovationen, Reparatur-Schnellservice. Gasapparate, Expertisen, Technisches Büro. Eidg. dipl. in Planung und Ausführung