

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 5  
  
**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>**



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

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

## Die Kompetenzen der Generalversammlung bei Baufragen

Bei der Aktiengesellschaft ist im Gesetz klar festgehalten, dass der Verwaltungsrat befugt ist, in allen Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind<sup>1</sup>. Es gilt dort somit eine Kompetenzvermutung zugunsten des Verwaltungsrates. Anders bei der Genossenschaft. Hier ist die Frage umstritten, welches Organ zuständig sei, wenn die Statuten keine entsprechende Bestimmung enthalten.

Klar ist die Situation selbstverständlich, wenn die Statuten eine entsprechende Kompetenzvermutung zugunsten des einen oder anderen Organs enthalten, also z.B. den Satz: «Der Vorstand ist zuständig für alle Geschäfte, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.» Die Musterstatuten des SVW enthalten eine entsprechende Formulierung.<sup>2</sup>

**KOMPETENZVERTEILUNG IN DER GENOSSENSCHAFT IM ALLGEMEINEN.** Für den Fall, dass die Statuten keine Kompetenzvermutung enthalten, stehen sich

in der Literatur zwei Meinungen gegenüber: Nach der einen<sup>3</sup> ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Beschlüsse, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung übertragen werden, wie bei der Aktiengesellschaft in den Geschäftsbereich der Verwaltung fallen. Nach der anderen<sup>4</sup> fallen der Generalversammlung als oberstem Organ all jene Kompetenzen zu, die weder durch das Gesetz noch durch die Statuten einem anderen Organ übertragen worden sind. Eine vermittelnde Lösung geht davon aus, dass «sich die Lösung von Fall zu Fall aus der Natur und aus

der Tradition der Genossenschaft und aus praktischen Erwägungen ergibt.»<sup>5</sup> Das erste Kriterium scheint uns nicht sehr justiziabel; besser ist es wohl, auf die Abgrenzung Legislative – Exekutive abzustellen: Was eine alltägliche Aufgabe ist und einfach erledigt werden muss, gehört in die Kompetenz der Verwaltung. Hingegen scheint uns der Hinweis auf die Tradition der Genossenschaft wichtig: Was über Jahre hinweg von der Generalversammlung entschieden wurde, kann nun nicht einfach mit dem Hinweis darauf, es fehle an einer statutarischen Grundlage für die Kompetenz der Generalversammlung, auf die Verwaltung übertragen werden. Die Musterstatuten gehen hier noch ein Stück weiter: Nach Art. 24 Buchst. I hat die Verwaltung die Möglichkeit, Gegenstände, die an sich in ihre Kompetenz fallen, von sich aus der Generalversammlung zu unterbreiten. Bei der Aktiengesellschaft ist die Zulässigkeit einer solchen Klausel umstritten; für die Genossenschaft ist sie zulässig und

entspricht sicher auch einem Bedürfnis. Zusammengefasst gilt Folgendes: Grundsätzlich gilt die gesetzliche und statutarische Kompetenzausscheidung. Was niemandem zugeordnet ist, muss von der Generalversammlung entschieden werden, wenn es sich um eine grundsätzliche Frage handelt, von der Verwaltung, wenn es um «daily business» geht. Dabei muss auch berücksichtigt werden, wer in diesen und ähnlichen Fragen in der Vergangenheit entschieden hat.

**BAUKOMPETENZEN IM BESONDEREN.** Halten wir uns an die eben geschilderte Rechtslage, gilt für Baufragen Folgendes: Enthalten die Statuten ausdrückliche Bestimmungen, welches die Kompetenzen der Generalversammlung in Baufragen sind, ist die Verwaltung für alle anderen Baufragen zuständig. Dies selbst dann, wenn die Statuten keine ausdrückliche Kompetenzvermutung zugunsten der Verwaltung enthalten. Dies ergibt sich aus der Auslegung der Kompetenzbestimmung der



GV: Soll sie nur über Bauvorhaben in einem Betrag von über einer Million Franken entscheiden, ist die Verwaltung für solche unter diesem Betrag zuständig. Enthalten die Statuten keine Bestimmung, wer über Bauvorhaben entscheidet, ist in erster Linie zu berücksichtigen, wer in früheren Jahren entschieden hat. Fasste die Generalversammlung über jede Herdenueuerung einen Beschluss, kann ihr diese Kompetenz ohne Statutenrevision nicht entzogen werden – eine Statutenrevision ist aber hier dringend zu empfehlen. Besteht keine solche Praxis oder ist sie uneinheitlich, ist davon auszugehen, dass Unterhaltsarbeiten eher von der Verwaltung, Renovationsprojekte mit wertvermehrenden Investitionen, die sich auf den Mietzins auswirken, eher von der Generalversammlung beschlossen werden.

#### SORGFÄLTIGE REDAKTION DER STATUTENBESTIMMUNGEN.

Auch mit entsprechenden Statutenbestimmungen lassen sich alle Fragen nur dann lösen, wenn diese Bestimmungen sorgfältig redigiert sind: ■ Erstellung von Neubauten: Ist die Erstellung eines Kehrichthäuschens eine Neubaute? Muss die Abstimmung in der nächsten GV wiederholt werden, wenn das beschlossene Projekt von den Bewilligungsbehörden abgeändert wird?

■ Genehmigung von generellen Bauprojekten von mehr als einer Million Franken: Das Projekt kostet hoffentlich weniger als eine Million; richtig wäre wohl, von Bauprojekten «für ein Bauvolumen von mehr als einer Million» zu sprechen.

■ Beschlussfassung über Bauprojekte: Muss man hier immer, wenn irgendwo ein Handwerker erscheint, einen GV-Beschluss einholen? Aussagekräftig ist wohl die Formulierung «Beschlussfassung über Kredite für Landerwerb und/oder Erstellung von Neubauten mit Kosten von mehr als einer Million Franken».

**UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN NEUBAUTEN UND RENOVATIONEN.** Es empfiehlt sich, bei den Kompetenzen der Generalversammlung zwischen Neubauten und Renovation zu unterscheiden. Bei den Neubauten sind Landerwerb im Eigentum oder im Baurecht einzubeziehen und mit einem Betrag nach unten zu begrenzen, der in einem bestimmten Verhältnis zum bisherigen Anlagewert der gesamten Genossenschaft steht; beispielsweise zehn Prozent. Das Mitglied kann sich dann in der Generalversammlung entscheiden, ob die Genossenschaft noch wachsen soll oder nicht.

Renovationsprojekte gehören unseres Erachtens in die alleinige Kompetenz des Vorstandes. Er hat die Pflicht, für den Unterhalt der Liegenschaften zu sorgen, und das müssen ihm die Statuten auch ermöglichen. Leider kann man nicht davon ausgehen, dass für Mitglieder das Wohl der Genossenschaft als oberstes Ziel bei der Entscheidungsfindung gilt. Vielmehr steht bei vielen Mitgliedern das eigene Portemonnaie, insbesondere dass es möglichst unangetastet bleibt, im Vordergrund. Wertvermehrende Investitionen, Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen haben nicht nur zur Folge, dass der Mietzins erhöht werden muss, sondern sie bringen auch Lärm und Schmutz, ja allenfalls sogar den Verlust der eigenen Wohnung mit sich. Damit ist Opposition vorprogrammiert und gute Projekte des Vorstandes haben es schwer. Sollte eine Genossenschaft dennoch der Generalversammlung ein Mitspracherecht einräumen wollen, muss die Kompetenz so formuliert werden, dass die Verwaltung über den eigentlichen Unterhalt der Liegenschaften in eigener Kompetenz bestimmen kann; das ist eine Frage des «daily business». Welches sind nun die Kriterien, mit denen man die Kompetenz der Generalversammlung zur Beschlussfassung

über Renovationsprojekte bestimmen könnte?

■ Aus der Renovation resultierende Mietzinserhöhung: Die Generalversammlung ist zuständig, sofern aus der Renovation eine Mietzinserhöhung über einem bestimmten Prozentsatz resultiert.<sup>6</sup> Nachteil einer solchen Regelung ist, dass die hier gewählte Grenze praktisch in jedem Fall zu einem GV-Beschluss führt. Man geht heute davon aus, dass eine «übliche» Renovation (Küche, Bad, Leitungen, Fassadenisolation) zu einer Erhöhung von 250 bis 400 Franken führt, und das sind bei einer Genossenschaftswohnung in der Regel mehr als zehn Prozent. Ideal wäre, 25 Prozent einzufügen, doch haben die Mitglieder selten Gehör für einen solchen Prozentsatz.

■ Renovationsbetrag: Oft wird die Zuständigkeit der Generalversammlung davon abhängig gemacht, dass die Kosten der Renovation einen statutarisch festgelegten Betrag überschreiten.<sup>7</sup> Hier liegt das Problem darin, dass sich dieser Betrag je nach Grösse der einzelnen Siedlungen anders auswirkt. Weil mehr Wohnungen betroffen sind, müsste bei der grösseren Siedlung die Generalversammlung entscheiden, während bei der kleineren für genau das gleiche Projekt der Vorstand zuständig wäre.

■ Gebäudeversicherungswert: Sinnvoller ist es deshalb, Renovationen, die einen bestimmten Prozentsatz des Gebäudeversicherungswertes überschreiten, der Beschlussfassung der Generalversammlung zu unterstellen.<sup>8</sup> Auch hier besteht jedoch das Problem, dass diese Prozentsatz sehr hoch angesetzt werden müsste, damit dem Vorstand die Freiheit bleibt, über den Unterhalt zu entscheiden, und nur massive wertvermehrende Investitionen der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen.

■ Lösung der grossen Zürcher Genossenschaften: Diese unterstellen Renovationspro-

jekte einer Abstimmung durch die Siedlungsversammlung, und die Generalversammlung entscheidet nur über Projekte, die in der Siedlungsversammlung mit Zweidrittelsmehrheit abgelehnt werden. Dies hat zur Folge, dass die Generalversammlung sich nur zu den wirklich umstrittenen Projekten äussern muss und kann. Diese Lösung scheint uns ein guter Kompromiss. Ebenfalls in die Kompetenz der Generalversammlung gehört die Beschlussfassung über den Abbruch von Häusern und die entsprechenden Ersatzneubauten, dies selbst dann, wenn die Statuten den Abbruch nicht separat erwähnen, sondern nur die Erstellung von Neubauten in die Kompetenz der Generalversammlung legen.

#### AM ALLERWICHTIGSTEN IST DIE KOMMUNIKATION.

Klar formulierte Kompetenzbestimmungen in den Statuten sind nur ein Element für eine erfolgreiche Generalversammlung mit Baufragen. Wichtig ist selbstverständlich ein architektonisch überzeugendes Projekt. Zentral jedoch sind eine frühzeitige, umfassende Information der Mitglieder und eine offene Kommunikation.

<sup>1</sup> Art. 716 OR

<sup>2</sup> «Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.»

<sup>3</sup> Reymond, Die Genossenschaft, in: Schweizerisches Privatrecht, Band VIII/5, S. 210

<sup>4</sup> Moll, Basler Kommentar, N 5 zu Art. 879 OR

<sup>5</sup> H. Wolfer, Die Genossenschaftsverwaltung nach schweizerischem Recht, Diss. Basel 1947, S. 41

<sup>6</sup> «Beschlussfassung über Gebäuderenovationen, die für den Mieter/die Mieterin eine Mietzinserhöhung von mehr als 20 Prozent zur Folge haben.»

<sup>7</sup> «Beschlussfassung über Baukredite für Renovationen mit einer Bausumme von mehr als CHF 800 000.»

<sup>8</sup> «Beschlussfassung über Baukredite für Renovationen mit einer Bausumme, die mehr als 25 Prozent der Gebäudeversicherungssumme beträgt.»