

## Was gilt in der «Gnossi»?

🕒 Lesezeit: 4 Minuten

Das kollektive Hausmodell gilt als «dritter Weg» zwischen Miete und Eigentum. Was dürfen die Bewohner? Und was nicht?



Begeehrt: Genossenschaft «Mehr als Wohnen», Hunziker-Areal, Zürich

Bild: Ursula Meisser

Von **Norina Meyer**,

aktualisiert am 26. Februar 2021

### **W**ofür sind die Anteilscheine, die ich beim Einzug in eine Genossenschaft erwerben muss?

Sie sind quasi Ihre Beteiligung an den Gebäudekosten. Die Anteilscheine machen Sie zum Mitglied, das mitbestimmen kann.

### **Die Verwaltung meint, unsere Wohnung sei seit dem Auszug der Kinder unterbelegt. Was droht uns nun?**

Die Statuten oder ein darauf basierendes Reglement können vorsehen, dass man bei Unterbelegung in eine kleinere Wohnung ziehen muss. Häufig toleriert wird ein Zimmer mehr, als Personen in der Wohnung leben – in einer Dreizimmerwohnung müssen oft mindestens zwei Leute wohnen.

Es kann also sein, dass Sie zügeln müssen, wenn Ihnen die Genossenschaft eine Ersatzwohnung anbietet. Sie muss für Sie aber zumutbar sein. Dass die Wohnung im gleichen Haus oder im selben Stockwerk liegt oder ebenfalls einen Balkon hat, können

Sie aber nicht verlangen.

Manche Statuten sehen Unterbelegungsbeiträge vor. Das heisst: Wer in einer unterbelegten Wohnung wohnt, muss monatlich einen Beitrag in den Genossenschaftsfonds einzahlen.

### **Kann ich meine Genossenschaftswohnung untervermieten?**

Grundsätzlich ja. Sie brauchen dafür aber die Zustimmung der Verwaltung. Sie kann ablehnen, wenn Sie sich weigern, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn diese missbräuchlich sind oder wenn der Genossenschaft wesentliche Nachteile entstehen.

Einen solchen Nachteil könnte die Verwaltung etwa geltend machen, wenn Sie eine explizit an kinderreiche Familien zu vermietende Wohnung an eine alleinstehende Person untervermieten wollen oder wenn die Vorschriften zur Mindestbelegung nicht erfüllt sind. Ablehnen könnte die Verwaltung auch, wenn Sie gar nicht mehr in die Wohnung zurückkommen wollen und Sie nur untervermieten, um sie jemand anderem zuzuhalten.

### **Ich bin mit der Verwaltung unzufrieden. Was kann ich tun?**

Wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen an die Generalversammlung. Sie hat das Recht, eine unliebsame Verwaltung abzuberaufen. Wenn die Verwaltung etwa ihre Pflichten vernachlässigt, können Sie auch beantragen, dass das Gericht über die Abberufung entscheidet – sofern Ihr Antrag von mindestens einem Zehntel der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gestützt wird.

---

## Wie wohnen Sie?

<input type="radio"/>	Eigentümer/in
<input type="radio"/>	Mieter/in
<input type="radio"/>	In einer Genossenschaft



### **Unsere Genossenschaft steht finanziell schlecht da. Hafte ich persönlich für ihre Schulden?**

Grundsätzlich nein. Das Vermögen der Genossenschaft haftet ausschliesslich; es sei denn, die Statuten bestimmen ausdrücklich etwas anderes. Denkbar ist hier etwa, dass die Mitglieder nach dem Genossenschaftsvermögen persönlich haften, entweder auf einen bestimmten Betrag beschränkt oder unbeschränkt.

### **Leider kann ich an der nächsten Generalversammlung nicht teilnehmen. Darf ich mich vertreten lassen?**

Ja. Die Person, die Sie vertritt, muss jedoch ebenfalls Mitglied der Genossenschaft sein. Wenn es die Statuten zulassen, dürfen Sie sich auch durch ein Familienmitglied vertreten lassen.

### **Ich bin mit einem Beschluss der Versammlung nicht einverstanden. Wie wehre ich mich?**

Sie können den Beschluss anfechten, und zwar bis spätestens zwei Monate nach der Versammlung. Das heisst: Sie können beim Gericht gegen die Genossenschaft klagen und verlangen, dass der Beschluss aufgehoben wird. Das Gericht wird Ihnen recht geben, wenn der Beschluss gegen das Gesetz oder die Statuten verstösst.

### **Anwalt finden**

Sie haben ein rechtliches Problem und brauchen Unterstützung durch eine Anwältin oder einen Anwalt? Auf [GetYourLawyer](#) – die Anwaltsplattform in Partnerschaft mit dem Beobachter – finden Sie für jeden Fall den passenden Anwalt.

### **Darf ich als Mitglied Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft nehmen?**

Es kommt darauf an. Die Genossenschaft ist verpflichtet, den Lagebericht, die Konzern- und die Jahresrechnung sowie den Revisionsbericht zur Einsicht aufzulegen – und zwar spätestens zehn Tage vor der Abstimmung, an der diese genehmigt werden sollen.

Wenn Sie hingegen die Korrespondenz oder die Geschäftsbücher einsehen wollen, müssen Sie sich vorher durch die Versammlung oder die Verwaltung dazu ermächtigen lassen.

### **Kann mir die Genossenschaft kündigen?**

Grundsätzlich ja. Als Mieterin einer Genossenschaftswohnung haben Sie aber einen besseren Kündigungsschutz als bei einer «normalen» Miete. Damit man Ihnen kündigen kann, muss ein Grund vorliegen, Sie aus der Genossenschaft auszuschliessen. Welche Gründe geltend gemacht werden können, bestimmen die Statuten.

Zum Beispiel kann eine Genossenschaft, die ihre Wohnungen für sozial Schwächere bereitstellt, jemanden etwa aufgrund seiner gestiegenen Einkommensverhältnisse ausschliessen.

### **Ich will vorzeitig ausziehen. Kann ich der Verwaltung Nachmieter vorschlagen?**

Ja. Ihre Nachmieterin muss – [wie bei gewöhnlichen Mietverhältnissen](#) – nicht nur zahlungsfähig, sondern auch zumutbar und bereit sein, in das bestehende Rechtsverhältnis einzutreten.

Die Statuten und das Vermietungsreglement können aber weitere Regeln enthalten. Etwa dazu, wie viele Personen in der Wohnung leben müssen oder wie hoch ihr maximales Einkommen sein darf. Diese Bedingungen müssen auch die Nachmieter erfüllen. Wenn die Genossenschaft ihre Wohnungen gemäss Statuten etwa nur an Familien abgibt, kann sie ein kinderloses Ehepaar als Nachmieter ablehnen. Oft kommt es vor, dass die Genossenschaft eine Warteliste mit Interessenten führt.

## **Wann bekomme ich nach meinem Auszug das Anteilskapital zurück?**

Das regeln die Statuten. Sie können vorsehen, dass die Rückzahlung bis zu drei Jahre hinausgeschoben werden kann. Häufig ist in den Statuten auch festgehalten, dass die Anteilscheine zugleich als Mietdepot dienen. Dann kann die Genossenschaft die Rückzahlung verweigern, bis Sie allfällige Instandstellungs- oder offene Nebenkosten bezahlt haben.

### **Die Generalversammlung**

Die Generalversammlung hat in der Genossenschaft das Sagen – sie ist das oberste Organ. Sie ist etwa dafür zuständig, die Verwaltung zu wählen oder die Statuten zu ändern.

Normalerweise beruft die Verwaltung die Generalversammlung ein. Wenn mindestens ein Zehntel der Mitglieder – bei Genossenschaften von weniger als 30 Mitgliedern: mindestens drei Mitglieder – die Einberufung verlangen, muss die Verwaltung eine Versammlung durchführen.

Es muss vor der Generalversammlung bekannt gegeben werden, worüber Beschluss gefasst werden soll. Wenn ein Gegenstand nicht gehörig angekündigt worden ist, kann grundsätzlich nicht darüber beschlossen werden.

Jeder Genossenschafter, jede Genossenschafterin hat eine Stimme.

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse normalerweise mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Lesen Sie auch

