



GV der Gewoba, Zug 2015

## ES IST KEINE ZAUBEREI ...

Eine Generalversammlung zu leiten kann für den Vorstand einer Genossenschaft Routine sein – oder aber eine Herausforderung, der man sich nicht gewachsen fühlt. René Brigger, Vizepräsident des Regionalverbands *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz* und Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht, springt seit vielen Jahren bei Notfällen an GVs ein, als sogenannter Stör-Tagespräsident.

### Interview mit René Brigger

**Claudia Kocher: René Brigger, Sie sind Stör-Tagespräsident. Wie oft sind Sie im Einsatz?**

R.B: Jeweils im Frühjahr leite ich zwei bis drei Generalversammlungen, weil es Probleme gibt. Der Grund kann sein, dass zwischen Vorstandsmitgliedern Differenzen bestehen oder weil Kampfwahlen stattfinden. Oder aber es werden Entscheide gefällt, bei denen sich der Vorstand zurückhalten soll oder will. Die Probleme sind oftmals persönlicher Art, meist sind es

Notfälle. Es ist nicht so, dass ich diese Aufgabe suche. Aber ich helfe schon seit vielen Jahren aus.

### ***Es ist also mehr Pflicht als Spass?***

Oft sind diese GVs an einem Freitagabend. Ich präsidiere selber noch zwei Genossenschaften und auch sonst ist immer viel los. Ich mache diese Arbeit nur, wenn es für die Genossenschaft wirklich nicht anders geht. Es ist immer besser, wenn jemand aus dem Vorstand oder ein Alt-Präsident einspringen kann.

### ***Sie müssen sich ja auch vorbereiten, es ist ja nicht nur der eine Abend.***

Meistens führe ich im Vorfeld ein Gespräch und studiere den Jahresbericht. Gibt es zwei Fraktionen, höre ich mir beide Meinungen an. Ich versuche, eine saubere Meinungsbildung zu schaffen und vernünftige Argumente vorzubringen, doch ich bin ja nur Moderator. Aber wenn 20 Leute unbedingt einen Präsidenten stürzen wollen, sind die Gründe oft nicht reell. Ich garantiere hingegen, dass die GV fair und gesetzeskonform verläuft.

### **Sie sind ja auch nicht gratis im Einsatz, oder?**

Eine Stunde wird vom Verband bezahlt, ab der zweiten Stunde rechne ich einen zurückhaltenden Anwaltstarif ab. Je nach Fall ist manchmal auch eine Abrechnung über Beratungsgelder aus dem neuen Wohnraumfördergesetz des Kantons Basel-Stadt möglich. Geld ist aber weniger das Problem.

### **Eine GV soll ja eine Visitenkarte des Vorstands sein. Was ist Ihre Meinung: Gehen die GVs in der Region Basel im grossen Ganzen gut über die Bühne?**

Mit über 190 Genossenschaften in der Region hat jede ihre eigene Geschichte, was jede GV ganz unterschiedlich und spannend macht. Bei grösseren Genossenschaften sehe ich, dass die Leute lieber an Siedlungsversammlungen gehen, denn da geht es um die Gartengestaltung oder um das Amt des Abwärts – da ist man nahe an den Themen, die die Mitglieder beschäftigen. Die GVs hingegen sind oft nicht sehr gut besucht.

### **Was lässt sich dagegen unternehmen?**

Die GV sollte attraktiv sein, am besten mit einem geselligen Teil, einem Apéro oder einem anschliessenden Nachtessen. Das Geschäftliche soll in maximal einer Stunde abgewickelt werden, es sei denn, es liegen ausserordentliche Geschäfte vor. Der Vorstand muss gut vorbereitet sein. Präsentationen können mit Power Point und Beamer kurzweiliger werden. Oder man lädt einen Gast ein, der kurz referiert.

### **Was ist die grösste Herausforderung einer GV?**

Es gibt immer wieder Selbstdarsteller oder Querulanten. Natürlich kann auch diskutiert werden, doch das muss vorbereitet sein. Persönliche Sachen oder Mietergeschichten und Waschküchenprobleme gehören nicht an eine GV. Man soll die Leute nicht vor den Kopf stossen, wenn sie sich dennoch über Gebühr einbringen. Abklemmen muss man jedoch können. Das ist keine einfache Kunst und besonders schwierig, wenn Leute aus dem Vorstand betroffen sind. Ich habe schon von GVs gehört, bei denen der Präsident davongelaufen ist.

### **Was geschieht in so einem Fall?**

Dann muss die GV unterbrochen und neu einberufen werden. Ist der Krach zu gross, kommt der Moment, wo Fachleute ins Spiel kommen – jemand wie ich zum Beispiel. Aber eben: Ich suche diese Rolle ja nicht zwingend.

### **Also gibt es immer wieder schwierige GVs?**

Ich habe schon einige Tumulte erlebt. Oder auch eine fünfstündige GV. Was den Rahmen deutlich gesprengt hat.

### **Wie sieht es mit den Anträgen aus, müssen die alle vorher eingereicht sein oder lässt eine GV auch etwas Spontanes zu?**

Die Antragsfrist sollte 60 Tage sein, dies wird in den Statuten festgelegt. Wird ein Antrag so früh eingereicht, kann man ihn im Jahresbericht und in der



*Heisses Eisen Sanierungen: Die Mitglieder müssen im Vorfeld der GV gut informiert werden.*

Traktandenliste abdrucken und Vorabklärungen vornehmen und je nachdem einen Gegenvorschlag machen. Fristen von 10 Tagen enden oftmals im Chaos. In unseren Musterstatuten sind 60 Tage vorgesehen. Aber an der GV selbst kann zu jedem traktandierten Geschäft ein Antrag gestellt werden.

### **Gibt es eine Kontrolle, ob die GVs ordnungsgemäss ablaufen?**

Wir vom Regionalverband kontrollieren nichts, wir sind ja selbst ein Verein. Wir stellen einzig unsere Dienstleistungen zur Verfügung, zum Beispiel Weiterbildung, Rechtsdienst oder Zugang zu Treuhändern. Nicht alle lassen sich bei Problemen helfen. Die Hilfe, die wir anbieten, muss man wollen.

### **Dennoch: Ist eine GV nicht mit grossem Aufwand verbunden? Wozu soll eine kleine Genossenschaft diesen Aufwand betreiben?**

Der Grundaufwand ist tatsächlich für jede Genossenschaft gleich, ob sie 10 oder 200 Wohnungen besitzt. Es braucht eine Revisionsstelle, das zumindest ist meine Empfehlung, es braucht einen Jahresabschluss, einen Jahresbericht, mehrere Vorstandssitzungen pro Jahr. Wichtig ist, dass man zurückrechnet. Mein Tipp: An der GV vom Jahr 2018 muss bereits die GV von 2019 terminiert werden. Dann wird das kommuniziert und der Saal gemietet. Ab der GV 2019

rechnet man dann rückwärts: Circa Ende Januar 2019 muss der Jahresabschluss fertig sein und das Budget. Es muss festgelegt sein, wann der Jahresbericht verschickt wird. Im Prinzip fangen diese Arbeiten jeweils im Dezember des Vorjahres an.

### **Was, wenn jemand aus dem Vorstand unerwartet den Bettel hinschmeisst?**

Die Führung ist natürlich auch für die Personalplanung verantwortlich. Ich frage als Präsident immer ein Jahr vorher, ob jemand zurücktreten will. Die Verantwortung im Vorstand ist relativ gross, es gibt eine Haftung analog des Aktienrechts. Das sage ich zwar nicht gern, aber es ist so. Deswegen sind viele skeptisch, sich im Vorstand zu engagieren. Es gibt aber auch die Möglichkeit, vorher zu hospitieren und an Vorstandssitzungen teilzunehmen. Wer eine Auffrischung in Sachen GV braucht, dem empfehle ich sehr, die Musterstatuten zu studieren. Diese können über die Geschäftsstelle unseres Verbandes bezogen werden. Trotz allen Details, die es zu beachten gilt, wird man merken: Es handelt sich nicht um Zauberei.



## **Kontakt und Infos**

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz  
Geschäftsstelle, Viaduktstrasse 12, 4051 Basel  
Tel. 061 321 71 07  
info@wbg-nordwestschweiz.ch

## **Unsere Rechtsberatung**

**René Brigger**  
Basler Advokaten  
061 260 92 00  
rb@basleradvokaten.ch

**André Baur**  
Recht am Rhein  
061 666 61 00  
baur@rechtamrhein.ch

**Rechtsabteilung vom Dachverband  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz**  
www.wbg-schweiz.ch  
Dienstleistungen > Beratung > Rechtsberatung