



## Leitfaden «Veräusserung von Naturfreundehäusern»

Die Naturfreundehäuser (NFH) sind ein nicht wegzudenkender Teil der Naturfreundebewegung. Sie stellen eines der wesentlichen Merkmale und Wiedererkennungswerte der Naturfreunde dar. Der Wegfall eines NFH ist daher ein schwerwiegender Eingriff in die Existenz der Naturfreundebewegung.

Die schweizerischen NFH sind ausschliesslich durch Naturfreundesektionen erstellt und mehrheitlich durch deren Mitglieder betrieben worden. Die meisten sind über 60jährig, einige gar über 100jährig. Die Erstellung/der Bau erfolgte während langen Jahren meist in ehrenamtlicher Freiwilligenarbeit. Meist musste die eigene Trägerschaft nur Materialkosten selbst tragen. Der Betrieb erfolgt auch heute noch mehrheitlich durch Freiwilligenarbeit innerhalb der Trägerschaft. Wenige Häuser werden durch dritte Pächter oder durch Angestellte der Trägerschaften betrieben.

Für die Finanzierung sorgten die Trägerschaften in der Regel selbst und unabhängig von den übergeordneten Verbänden. Während kurzen Zeiten innerhalb der gesamten Verbandsgeschichte bestand ein Häuserfonds (und besteht seit 2012 wieder) mit unterschiedlicher Speisung. Aus diesem Fonds konnten Mitfinanzierungen erhalten werden. Im Gesamtkontext waren diese jedoch unbedeutend.

Die NFH sind aus dem Gesagten eng mit ihren Trägerschaften verbunden und reklamieren vollständige Autonomie in ihren Entscheidungen, insbesondere auch in Bezug auf eine Veräusserung.

Diesem Ansinnen stehen die übergeordneten Ziele des Landesverbands und auch die innere (rechtliche) Bindung zwischen NFS und den Sektionen (Trägerschaften) entgegen. Durch die gewählte Mitgliedschaftsstruktur (Doppelmitglied bei Sektion und Landesverband) sind die Sektionen trotz eigener Rechtspersönlichkeit sehr eng mit dem Landesverband verbunden und nicht mehr gänzlich autonom in ihren Handlungen. Erst die Verbindung und der Gesamtauftritt als Verband hat der Bewegung auch in der Schweiz die nötige Beachtung geschenkt. Die einzelne Sektion würde nicht wahrgenommen werden, wenn die über 100-jährige Geschichte nicht eben diesen Verlauf genommen hätte. Die einzelne Sektion hat sich aber gerade durch unsere Vorväter und -mütter zu dieser Verbindung bekennt und auch die Vorteile genutzt. Ohne Verbandseinheit wären die Sektionen heute nicht dort wo sie heute stehen. Das verpflichtet zusätzlich.

Die herrschenden Verbandsstrukturen, namentlich die Stellung der einzelnen Sektionen zum Landesverband dienen in erster Linie der Wahrung der Einheitlichkeit des Verbands- und Sektionslebens, also der Verfolgung der gemeinsamen Ziele.

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei einem so (ge-)wichtigen Geschäft wie der Veräusserung eines NFH Unsicherheit im korrekten Handeln besteht. Dieser Leitfaden soll als Hilfe dienen und das verbindliche Vorgehen aufzeigen.



## Inhaltsverzeichnis

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Absicht .....                           | 3 |
| 2   | Definitionen .....                      | 3 |
| 3   | Einzuhaltendes Vorgehen (Prozess) ..... | 4 |
| 4   | Oft gestellte Fragen .....              | 5 |
| 5   | Rechtsgrundlage .....                   | 6 |
| 5.1 | Leitbild.....                           | 6 |
| 5.2 | Statuten.....                           | 6 |
| 5.3 | Häuserreglement.....                    | 7 |
| 5.4 | Reglement Häuserfonds.....              | 8 |



## 1 Absicht

Leitbild, Statuten und Reglemente sind darauf ausgerichtet, dass das Häuserwerk möglichst bestehen bleiben und geschützt werden kann. Dies wird erreicht durch den Betrieb der NFH in den eigenen Naturfreunde Reihen (Trägerschaften). Wenn eine Veräusserung in der aktuellen Trägerschaft unumgänglich ist, soll der Weiterbetrieb in einer anderen NF Trägerschaft geprüft und forciert werden. Bei einer Veräusserung an Dritte soll der Erlös für den Erhalt von anderen NFH eingesetzt werden.

## 2 Definitionen

| Stichwort    | Bedeutung   |
|--------------|---|
| NF           | Naturfreunde  |
| NFS          | Landesverband der schweizerischen Naturfreunde  |
| NFH+CH       | Häuserwesen der NF Schweiz. Alle Trägerschaften sind Mitglied von NFH+CH  |
| Trägerschaft | Besitzer von NFH, unabhängig von ihrer Rechtsform. Die Partner Hotels gehören nicht dazu.   |
| Sektion      | Basisorganisation innerhalb der gesamten Naturfreunde Organisation über Landesverband, Kantonal/Interkantonalverbände und Fachverbände  |
| Veräusserung | Jegliche Art der Trennung der Trägerschaft von ihrem NFH. Das kann eine Schenkung an eine andere Trägerschaft oder Sektion sein, Fusion mit anderer Trägerschaft bis hin zum Verkauf an Dritte ausserhalb der NF. |



### 3 Einzuhaltendes Vorgehen (Prozess)

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Erwägung</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erste Diskussionen im Vorstand der Trägerschaft. Allenfalls konsultative Befragung der Mitglieder</li> </ul>  |
| <b>Info NFH+CH</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorstand Trägerschaft nimmt Kontakt mit NFH+CH auf und bespricht ihre Absicht und lässt sich beraten</li> </ul>   |
| <b>Faktenblatt</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufarbeiten eines Faktenblatts (Verkaufs-Dokumentation) durch die Trägerschaft, das transparente und schlüssige Auskunft über das Haus gibt. Ein künftiger Betreiber möchte umfänglich Bescheid wissen über den Zustand der Liegenschaft selbst, mögliche Auflagen der Behörden, aber auch über die wirtschaftlichen Tatsachen wie Übernachtungszahlen, Umsätze, (Aufwände bei NF Lösung), Form des Betriebs. Kurz alle Informationen die nötig sind einen Entscheid zu fällen, ein solches NFH zu übernehmen oder zu erwerben, ggf. auch zu pachten. NFH+CH kann beratend zu Rate gezogen werden. Vor Veröffentlichung des Faktenblatts ist dieses NFH+CH zu Kenntnis zu bringen</li> </ul>  |
| <b>NF Lösung</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Finden einer internen Lösung, und Weiterbetrieb des NFH durch eine andere oder auch neue Trägerschaft innerhalb der NF, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Übertragung ins Eigentum oder lediglich zur Bewirtschaftung an eine andere Naturfreundesektion</li> <li>○ Kooperation mit einer anderen Naturfreundesektion, damit Aufgaben und Verantwortung breiter abgestützt werden können</li> <li>○ Verpachtung an Person(en) oder an eine Organisation mit der Auflage, das Haus als Naturfreundehaus weiterzuführen</li> <li>○ Übertragung an die Naturfreundehaeuser AG gegen Tausch von Aktien</li> </ul> </li> <li>■ In dieser Phase werden alle Trägerschaften und Sektionen mittels Faktenblatt und Inserat im Naturfreund informiert. Die Fristen sind so festzulegen, dass die künftige Trägerschaft sich organisieren und die nötigen Beschlüsse (meist eine a.o. Hauptversammlung) fällen kann</li> </ul> |
| <b>Vereinbarung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vereinbaren der internen Lösung</li> <li>■ Wenn dieser Weg nicht beschritten werden kann wird zwischen der Trägerschaft und NFH+CH schriftlich vereinbart, dass die Trägerschaft eine Veräusserung an Dritte vornehmen darf. Diese Vereinbarung enthält alle nötigen Bestimmungen, welche die Absichten und Ziele des Häuserwesens fördern</li> </ul>   |
| <b>Umsetzung</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Trägerschaft entwickelt alle notwendigen Aktivitäten, um ihr Vorhaben gemäss Vereinbarung umzusetzen</li> <li>■ Die Trägerschaft dokumentiert NFH+CH über den gesamten Vorgang und reicht eine Kopie des beglaubigten Kaufvertrags (falls nötig) und eine Abrechnung ein. Wenn von einem Erlös ein für das Häuserwesen reservierter Anteil bei der Trägerschaft verbleibt, richtet sich diese für das künftige Monitoring der Verwendung ein</li> <li>■ Die Trägerschaft dokumentiert NFH+CH schriftlich und reicht Dokumente gemäss separater Liste ein</li> </ul>   |



## 4 Oft gestellte Fragen

| Frage   | Antwort   |
|---|---|
| Welche Unterlagen benötigt NFS von der Trägerschaft?  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktueller Grundbuchauszug</li> <li>▪ Vollständiges Verkaufsdossier mit Fotos und Zustandsbericht</li> <li>▪ Vollständige Abschlüsse der drei vergangenen Jahre – Details auf Kontoebene</li> <li>▪ Notariell beglaubigter Kauf/Verkauf Vertrag</li> </ul>  |
| Wie wird der Nettoerlös bei der Veräusserung berechnet?   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vom vertraglich vereinbarten Verkaufspreis für die Liegenschaft, einschliesslich aller für den Betrieb notwendigen Gerätschaften, Maschinen und Einrichtungsgegenständen, plus allenfalls geldwerte Rechte können laufende Verpflichtungen in Abzug gebracht werden. Die Bilanz gibt entsprechend Auskunft.</li> <li>▪ Ebenso werden die mit dem Verkauf in Verbindung stehenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen verrechnet. Früher getätigte Investitionen werden nicht aktiviert und können nicht in Abzug gebracht werden.</li> </ul>   |
| Wie ist mit der über Jahrzehnte erfolgten Gratisarbeit der Mitglieder zu verfahren? Dürfen diese für die Berechnung des allfälligen Anteils am Nettoerlös angerechnet werden? | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsprechend dem Leitbild der NFH ist der Einsatz und das Engagement der Mitglieder im Verein unentgeltlich. Diese Tatsache ermöglichte erst den Aufbau des Häusernetzes der NFS und die Weitergabe an die folgenden Generationen. Diese Gratisarbeit kann nicht angerechnet werden.</li> <li>▪ Die Sektionen und ihre Mitglieder partizipieren am Verkaufserlös mit 50 %. Dieser Erlös steht in direktem Zusammenhang mit dem Wert des Hauses. Dieser Wert wird ganz wesentlich durch die geleisteten Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten - und damit auch durch die erbrachten Eigenleistungen - bestimmt.</li> </ul> |
| Müssen die 50% des Nettoerlöses in jedem Fall dem Fonds abgeführt werden?   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nein. Es besteht nach Reglement Art. 3.4.1 die Möglichkeit der Selbstverwaltung bis zur Verwendung zur Zweckbestimmung.</li> <li>▪ Um gleich lange Spiesse zu haben und eine Willkür freie Verwendung sicherzustellen, sind die Vergabekriterien des NFS Häuserfonds einzuhalten. Zu diesem Zweck hat sich die Trägerschaft eng mit der Fondsverwaltung zu koordinieren.</li> </ul>  |
| Kassiert NFS einen Anteil des Erlöses?  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nein. Verkaufserlöse gelangen in den NFS Häuserfonds und werden durch die gewählte Fondsverwaltung gemäss Statuten und Reglemente verwendet.</li> </ul>  |
| Müssen wir einbehaltene Gewinne von Vorjahren auch abliefern?   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nein. Es wird ausschliesslich der Verkaufserlös herangezogen</li> </ul>  |
| Können wir über die einbehaltenen früheren Gewinne und den halben Verkaufserlös frei verfügen?  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ja, innerhalb der Zweckbestimmung gemäss Statuten. Es gilt dabei zu beachten, dass die Mittel aus der Häuserrechnung zweckbestimmt für «Häuserwesen» eingesetzt werden müssen.</li> <li>▪ Das können Darlehen an NFH sein, eine Beteiligung in der NFHAG, eine freiwillige Einlage in den NFS Häuserfonds oder auch eine Schenkung an ein NFH.</li> <li>▪ Auf Anfrage von NFS ist hierüber Auskunft zu geben und Einsicht in die Buchhaltung der vormaligen Trägerschaft zu gewähren.</li> </ul>   |
| Wer bestimmt eine allfällige interne Lösung?  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich bestimmt die aktuelle Trägerschaft die künftige interne Lösung. Sie lässt sich dabei durch nfh+ch beraten.</li> </ul>  |



## Anhang

### 5 Rechtsgrundlage

Sowohl für den Landesverband Naturfreunde Schweiz (NFS) wie auch für deren Sektionen gelten das übergeordnete Leitbild (aktuelle Fassung vom 23.2.2012), die übergeordneten Statuten (aktuelle Fassung vom 25.05.2019) und Reglemente. Für das Häuserwesen gelten das NFS Häuserreglement (aktuelle Fassung vom 05.06.2021) und das Reglement zum Häuserfonds NFS (aktuelle Fassung vom 05.06.2021).

Auszugsweise sind bei jeglicher Veräusserung nachstehende Artikel aus Statuten und Reglementen zu beachten:

#### 5.1 Leitbild

Die Naturfreunde haben ... ● Häuser als gemütliche und kostengünstige Standorte für Aktivitäten und zur Förderung des Gemeinschaftslebens.

---

|               |  |
|---------------|--|
| Infrastruktur | Mit den Naturfreundehäusern bieten die Naturfreunde günstige Aufenthaltsmöglichkeiten in naturnaher Umgebung an.<br>Mit dem Engagement für Wanderwege, Velowege, Biotop oder Naturlehrpfade tragen die Naturfreunde zum sanften Tourismus und Naturschutz bei. |
|---------------|--|

---

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Organisation und Führung | ● Die Naturfreunde sind dezentral und demokratisch organisiert. Landesverband und Sektionen stimmen ihre Aufgaben und Leistungen aufeinander ab. |
|--------------------------|--|

#### 5.2 Statuten

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Art. 4 Naturfreundehäuser</b> | <b>4.1</b> Die Naturfreundehäuser der NFS sind ein wichtiger Teil der NFI-Gemeinschaft und widerspiegeln die ausserordentlichen Leistungen von früheren und heutigen Mitgliedern.  |
| Sinn und Zweck                   | <b>4.2</b> Die Naturfreundehäuser dienen den Grundsätzen, Zwecken und Zielen der Naturfreunde Bewegung.  |
| Regelungen                       | <b>4.3</b> Die Gesamtheit der Sektionen mit Naturfreundehäusern, die Naturfreundehaeuser AG sowie allfällige weitere Trägerschaften von Naturfreundeorganisationen bilden die Naturfreundehäuser Schweiz (NFH+CH).<br><br><b>4.4</b> Die Naturfreundehaeuser AG (NFH AG) führt Naturfreundehäuser, die von Sektionen und Körperschaften der Naturfreunde Schweiz (NFS/FSAN, mit Sitz in Bern) sowie von Mitgliedern der Naturfreunde Internationale (NFI, mit Sitz in Wien) aufgegeben oder veräussert werden. Aktionäre können nur Organisationen der Naturfreunde sein.<br><br><b>4.5</b> Das NFS-Häuserwesen, insbesondere der Vermögensschutz, wird im Häuserreglement geregelt. |
| Auflösung                        | <b>6.7</b> Sektionen, die den Statuten, den Reglementen, Grundsätzen und weiteren Beschlüssen des Landesverbandes zuwiderhandeln oder den Verpflichtungen gegenüber den NFS nicht nachkommen, werden durch den NFS-Vorstand unter Beizug des KV/IKV konstruktiv beraten und ggf. gemahnt, eine NFS-konforme Situation zu schaffen. Falls dieses Bemühen nachweislich scheitert, kann der NFS-Vorstand der DV die Auflösung der Sektion beantragen. Die Mitglieder einer aufgelösten Sektion bleiben NFS-Mitglieder. Sie können sich einer anderen Sektion anschliessen oder Direktmitglieder werden.   |



- 6.8** Bei selbst gewählter Auflösung einer Sektion fliesst das gesamte nach Begleichung aller Verbindlichkeiten vorhandene Vermögen an die NFS oder gemäss Beschluss der auflösenden Versammlung an eine andere Sektion oder Organisation der Naturfreunde. Für das an NFS übertragene Vermögen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 6.9. Die Mitglieder
- 6.10** Deklariert eine Sektion den Austritt aus dem LV oder kündigt sie faktisch oder formell das Rechtsverhältnis mit dem Landesverband auf, gilt die Regelung gemäss 6.8 (Auflösung). Zudem darf der geschützte Name Naturfreunde Schweiz, resp. Naturfreunde (plus Zusatzbezeichnung) nicht mehr verwendet werden.
- Austritt

## 5.3 Häuserreglement

### 3.1. Verantwortung der Trägerorganisationen

- 3.1.1. Jeder Trägerschaft steht es frei, Häuser nach eigenem Ermessen zu erwerben, zu bauen, zu mieten, zu pachten und zu betreiben, zu vermieten, zu verpachten als auch in Absprache mit dem Vorstand Naturfreundehäuser Schweiz (NFH+CH) Häuser zu veräussern.
- 3.1.2. Im Falle der Verpachtung sind die Pächter vertraglich zu verpflichten, das Haus dem NFS-Leitbild entsprechend zu betreiben.

### 3.2. Erhalt als Grundsatz - Veräusserung im Dialog

- 3.2.1. Alle NF-Häuser sollen grundsätzlich erhalten bleiben solange sie finanziell, betrieblich und bautechnisch tragbar sind.
- 3.2.2. Sobald die Trägerorganisation beabsichtigt (erste Gespräche in Sektion oder Vorstand) ihr Haus zu veräussern, unterbreitet sie ihre Absicht dem Vorstand Naturfreundehäuser Schweiz (NFH+CH), der im Dialog mit der Trägerschaft den Veräusserungsweg oder Alternativen dazu erarbeitet (insbesondere die Erweiterung der Trägerschaft, die Übernahme durch andere Sektionen oder NF-Trägerorganisation, Reinvestition in ein anderes NF-Haus). Die Resultate aus diesem Dialog werden in einer Vereinbarung zwischen der Trägerorganisation und dem Landesverband NFS festgehalten.

### 3.3. Vereinbarung bei Veräusserung

- 3.3.1. Die Vereinbarung bei einer Veräusserung an Dritte orientiert sich am Grundsatz Werterhaltung zugunsten der Naturfreundehäuser Schweiz. Sie regelt, nach Zuweisung eines Anteils am Nettoerlös an die Trägerorganisation die konkrete Verwendung des verbleibenden Betrags innerhalb der Naturfreunde Schweiz.
- 3.3.2. Kommt keine Vereinbarung zu Stande, entscheidet die Trägerorganisation abschliessend an einer Generalversammlung, zu der sie eine Vertretung des Vorstandes Naturfreundehäuser Schweiz (NFH+CH) einlädt und anhört.
- 3.3.3. In jedem Fall tritt die Trägerschaft mindestens 50% des Nettoerlöses, d.h. Verkaufserlös abzüglich der mit dem Haus und dem Verkauf zusammenhängenden Verbindlichkeiten, dem Häuserfonds ab.
- 3.3.4. Diesbezügliche Beschlüsse von Generalversammlungen der Trägerschaften sind nichtig, wenn mit der Einladung zur Generalversammlung nicht gleichzeitig der Vorstand NFH+CH eingeladen wird.

### 3.4. Garantie der Zweckbindung

- 3.4.1. Der für das NF-Häusernetz reservierte Betrag kann bis zur zweckgebundenen Nutzung im Besitz der Trägerorganisation gehalten werden. In diesem Fall erstattet diese im Rahmen des jährlichen Rechnungsabschlusses, jedoch spätestens bis Ende März, sowie vor einer beabsichtigten Ganz- oder Teilnutzung des reservierten Betrages Bericht an die Fachstelle Naturfreundehäuser Schweiz (NFH+CH).
- 3.4.2. Die zweckgebundene Nutzung orientiert sich an den Vergabekriterien des NFS Häuserfonds.



#### **4.6. Bau und Unterhalt**

- 4.6.1. Für Bau und Unterhalt der NF-Häuser sind ausschliesslich deren Trägerorganisationen verantwortlich und zuständig.
- 4.6.2. Neben Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Feuerschutz, Gewässerschutz usw.) sollen bei baulichen Investitionen sowie im Betrieb des Hauses, wenn immer möglich Massnahmen zum nachhaltigen Klimaschutz getroffen werden.
- 4.6.3. NFS+CH steht zur Beratung und zur Schaffung kompetenter Kontakte zur Verfügung, einschliesslich bei Bedarf an finanzieller Unterstützung.

#### **5.2. Bauvorhaben**

Die Finanzierung von Bauvorhaben und ähnlichen Investitionen obliegt grundsätzlich den Trägerorganisationen.

## 5.4 Reglement Häuserfonds

### **Art. 3**

Die Naturfreundehäuser sind ein generationenübergreifendes Gemeinschaftswerk, das als gemeinsames Erbe erhalten werden soll. Das NF-Häusernetz in der Schweiz muss deshalb bestmöglich gepflegt und gefördert werden.

### **Art. 4**

NFS errichtet einen Häuserfonds zur finanziellen Unterstützung von Trägerschaften bei Bauinvestitionen für Naturfreundehäuser und generell für die Finanzierung von Projekten, welche das Häuserwesen stärken.

### **Art. 8**

Der Fonds kann geäuft werden, durch:

- 8.1. Erlöse aus der Veräusserung von Naturfreundehäusern (gemäss NFS-Häuserreglement, Art. 3.3);