

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal**

# **Statuten**



## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **I. Firma und Sitz**

- 1 Name
- 2 Sitz

### **II. Zweck, Mittel und Grundsätze**

- 3 Zweck und Mittel
- 4 Grundsätze der Vermietung
- 5 Kündigung
- 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
- 7 Unverkäuflichkeit, Bedingungen

### **III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

- 8 Erwerb der Mitgliedschaft
- 9 Erlöschen
- 10 Austritt
- 11 Todesfall
- 12 Ausschluss
- 13 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung
- 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder

### **IV. Finanzielle Bestimmungen, Genossenschaftskapital**

- 16 Beschaffung von Mitteln
- 17 Genossenschaftsanteile
- 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- 19 Rückzahlung der Anteilsscheine
- 20 Depositenkasse
- 21 Haftung
- 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
  
- 23 Verwendung des Jahresgewinns
- 24 Entschädigung der Organe

### **V. Organisation**

- 25 Überblick
- 26 Befugnisse
- 27 Einberufung und Leitung
- 28 Stimmrecht
- 29 Beschlüsse und Wahlen, Protokoll
- 30 Wahl und Wählbarkeit
- 31 Aufgaben
- 32 Kompetenzdelegation
- 33 Vorstandssitzungen

34	Wahl
35	Aufgaben

## **VI. Geschäfts- und Rechnungsführung**

36	Geschäftsstelle, GeschäftsführerIn
----	------------------------------------

## **VII. Schlußbestimmungen**

37	Liquidation
38	Vorkaufsrecht der Standortgemeinde und Liquidationsüberschuss
39	Fusion
40	Mitteilung und Publikationsorgan
41	Gerichtsstand

## **I. Firma und Sitz**

### Art. 1 Name

Unter der Firma Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Zürich.

## **II. Zweck, Mittel und Grundsätze**

### Art. 3 Zweck und Mittel

1 Die Genossenschaft stellt Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe Wohnungen zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung.

Sie kann auch gewerbliche Räume erstellen, die sie zu marktüblichen Bedingungen vermietet.

2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen, nachhaltigen, ökologisch bewussten laufenden Unterhalt sowie die periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen, soweit für die Finanzierung sinnvoll;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

## **Vermietung und Kündigung von Wohn- bzw. Gewerberäumen**

### Art. 4 Grundsätze der Vermietung

1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Er kann diese Aufgabe ganz oder teilweise der Geschäftsführerin oder dem Geschäftsführer bzw. der Geschäftsstelle übertragen. Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich schriftlich zu deren Einhaltung verpflichten.

2 Die Vermietung von Wohnungen, gewerblichen und anderen Räumen sowie Abstellplätzen erfolgt an Genossenschafterinnen oder Genossenschafter. Ausnahmen sind durch den Vorstand zu bewilligen.

3 Solange die Wohnbauförderungsvorschriften von Kanton oder Stadt Zürich aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten.

4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Das gilt analog auch für andere Mietverhältnisse der Genossenschaft (Gewerbe- und andere Räume, Parkplätze, Garagen usw.). Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der Wohnung gelten insbesondere

- deren mehr als einjährige Dauer,
  - die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis,
  - die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen,
  - der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden,
  - bei Untervermietung einzelner Zimmer, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.
- Einzelheiten kann der Vorstand in einem Vermietungsreglement regeln.

6 Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung regelt.

7 Die generelle Neubewertung der sämtlichen Wohn- und Gewerberäume einer Liegenschaft, einer Siedlung oder einer Genossenschaft während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnung (bzw. Gewerberäume) angemessene Rechnung trägt.

#### Art. 5 Kündigung

1 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss gekündigt werden.

2 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### Art. 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig:

- Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse;
- Nachhaltiges und behindertengerechtes Bauen mit geringem Folgeunterhalt;
- hochwertige naturbezogene und kindergerechte Aussenräume mit kommunikativer und sicherer Erschliessung;
- Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien;
- Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben rechtzeitig im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsanforderungen entsprechen.

## **Verkauf von Grundstücken bzw. Liegenschaften und von einzelnen Wohn- oder Gewerberäumen**

### Art. 7 Unverkäuflichkeit, Bedingungen

1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind in der Regel unverkäuflich. Ein Verkauf ist nur beim Vorliegen wichtiger Gründe zulässig.

2 Für den Verkauf gelten folgende Grundsätze:

- a) Die Generalversammlung entscheidet mit einer 3/4 Mehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.
- b) Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen.
- c) Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung eines Baurechtes an Grundstücken.

3 Der Verkauf von Grundstücken bzw. Liegenschaften und von einzelnen Wohn- oder Gewerberäumen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

4 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

5 Vorbehalten bleiben besondere öffentlich-rechtliche Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

## **III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

### Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

1 Mitglied der Genossenschaft sind die Mieterinnen und Mieter sowie juristische Personen des öffentlichen Rechts, welche die Aufnahmegebühr bezahlt haben und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen (Mitgliedschaftsanteil). Ausnahmen sind durch den Vorstand zu bewilligen. Pro Wohneinheit (Wohnung, Einfamilienhaus usw.) kann nur eine Person Mitglied werden.

2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

4 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Aufnahmegebühr und der erforderlichen Genossenschaftsanteile; bei Ratenzahlung nach Art. 17 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.

7 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

8 Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt, sie beträgt maximal Fr. 500.-- .

#### Art. 9 Erlöschen

1 Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

#### Art. 10 Austritt

1 Ist das Mitglied gleichzeitig Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Die Kündigung durch ein Mitglied gilt - auch ohne ausdrücklichen Hinweis - als Austritt auf den nächstmöglichen Termin.

2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### Art. 11 Todesfall

1 Stirbt ein Mitglied, welches Mieter/in in einer Liegenschaft der Genossenschaft war, kann auf Gesuch hin die Mitgliedschaft auf ein Familienangehöriges übertragen werden. Der Entscheid liegt beim Vorstand. Ehepartner haben ohne weiteres Anspruch auf Aufnahme als Mitglieder der Genossenschaft.

2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

#### Art. 12 Ausschluss

1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete gemäss Statuten und/oder Vermietungsreglement.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 13 vorgesehen ist.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

3 Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenem steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### Art. 13 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 17 Abs. 3) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

3 Die Belegungsvorschriften richten sich nach dem Vermietungsreglement.

4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### Art. 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

#### Art. 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren sowie den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben. Sie sollen sich aktiv am Genossenschaftsleben und den genossenschaftlichen Aktivitäten beteiligen.

### **IV. Finanzielle Bestimmungen, Genossenschaftskapital**

#### Art. 16 Beschaffung von Mitteln

1 Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel durch:

- a) Aufnahmegebühren
- b) Anteilscheinkapital
- c) Betriebsüberschüsse, inklusive Wertschriften- und Zinserträge
- d) die Depositenkasse
- e) Darlehen
- f) Geschenke, Legate.

2 Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt.

#### Art. 17 Genossenschaftsanteile

1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500 und müssen voll einbezahlt werden.

2 Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

3 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaftsanteil nach Art. 8 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

4 Mitglieder ohne gleichzeitigen Mietvertrag müssen mindestens fünf Anteilscheine zeichnen.

5 Mit Zustimmung des Vorstandes können die Anteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

6 Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilsscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilsscheine können Zertifikate ausgegeben werden.

#### Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

1 Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden. [ZH]

2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. [ZH]

3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### Art. 19 Rückzahlung der Anteilsscheine

1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 11 und 13 der Statuten von/vom der Partner/in übernommen werden.

3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

4 Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

#### Art. 20 Depositenkasse

1 Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

### **Haftung**

#### Art. 21 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

### **Rechnungswesen**

## Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die einschlägigen Bestimmungen des OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die Wohnbauförderungsvorschriften der Stadt Zürich aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **Jahresgewinn und Fonds**

### Art. 23 Verwendung des Jahresgewinnes

1 Der Jahresgewinn wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und wie folgt verwendet:

1. Es ist der gesetzlichen Reservefonds gemäss den Bestimmungen von Art. 860 OR zu öffnen.
2. Es sind Einlagen in den Erneuerungsfonds und den Amortisationsfonds sowie in einen Heimfallfonds vorzunehmen, soweit und im dem Masse, als es die jeweils gültigen Wohnbauförderungsvorschriften oder Baurechtsverträge vorschreiben [ZH].
3. Es können weitere Fonds gespiesen werden.
4. Eine Gewinnverteilung an die Mitglieder, ausgenommen die Verzinsung der Anteilscheine, ist ausgeschlossen.

2 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öffnen und entsprechende Reglemente erlassen.

3 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

## **Entschädigung der Organe**

### Art. 24 Entschädigung der Organe

1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages gemäss den Vorschriften der Stadt Zürich (Rechnungsreglement) festgelegt wird.

2 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

3 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

## **V. Organisation**

### **Organe**

### Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

## **Generalversammlung**

### Art. 26 Befugnisse

1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Festsetzung des Zinsfusses für das Anteilscheinkapital.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken mit einem Kaufpreis von über Fr. 5 Mio pro Einzelgeschäft und pro Jahr insgesamt.
- i) Beschlussfassung über die Erstellung von Neubauten.
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Häusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte gemäss Abs. 2, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen.
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs.1 lit. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. Mieterstreitigkeiten werden an der Generalversammlung nicht behandelt.

### Art. 27 Einberufung und Leitung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung (Einladung) hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

4 Die Generalversammlung wird von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin bzw. einen Tagespräsidenten wählen.

#### Art. 28 Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eine/n handlungsfähige/n andere/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### Art. 29 Beschlüsse und Wahlen, Protokoll

1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlüsse sind nur rechtsgültig, wenn mindestens der zehnte Teil der Mitglieder anwesend sind. Eine zweite Generalversammlung ist jedoch auch bei geringerer Beteiligung beschlussfähig.

2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt

4 Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 7, Art. 29 Abs. 4 und Art. 38 der Statuten müssen jedoch  $\frac{4}{5}$  der abgegebenen Stimmen zustimmen und es müssen mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substanziell verändert werden.
- c) Auflösung und Fusion der Genossenschaft erfordern die Zustimmung von  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen und es müssen mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. [ZH]

5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d) Fusionsgesetz (Fusg) bleiben vorbehalten.

6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Es ist an der nächsten Generalversammlung zu genehmigen.

## **Vorstand**

### Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, welche Genossenschafter/innen und in der Mehrheit auch Mieter/innen sein müssen. Die Präsidentin bzw. der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die selber, deren nahe Familienangehörige (Ehe- oder LebenspartnerIn, Eltern, Geschwister, Kinder, Schwägerin/Schwager) oder deren Arbeitgeber - mit Ausnahme öffentlich-rechtlicher Institutionen – in geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Nahe Familienangehörige eines Vorstandsmitgliedes können nicht gewählt werden.

3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

4 Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft beteiligt ist oder diese subventioniert, steht ihr das Recht zu, zusätzlich einen Vertreter oder eine Vertreterin in den Vorstand abzuordnen (Art. 926 OR). Dieses Vorstandsmitglied ist nicht von der Generalversammlung wählbar und braucht auch nicht Genossenschafter/in zu sein.

### Art. 31 Aufgaben

1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

3 Rechtsverbindlich unterzeichnen für die Genossenschaft jeweils kollektiv zu Zweien: Präsident/in und Geschäftsführer/in; die übrigen Vorstandsmitglieder stets nur zusammen mit Präsident/in oder Geschäftsführer/in.

### Art. 32 Kompetenzdelegation

1 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (GeschäftsführerIn, Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben und Kompetenzen von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und GeschäftsführerIn / Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere auch die Berichterstattungspflicht regelt.

### Art. 33 Vorstandssitzungen

1 Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die bzw. der Vorsitzende mit Stichentscheid.

3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

### **Revisionsstelle**

#### Art. 34 Wahl

Die Revisionsstelle besteht aus einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Sie wird durch die Generalversammlung, im gleichen Turnus wie der Vorstand für vier Jahre gewählt.

#### Art. 35 Aufgaben

1 Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung der Genossenschaft sowie die Geschäftstätigkeit der Depositenkasse gemäss den Art. 907 ff OR zu prüfen.

2 Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

3 Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

4 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

5 Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

### **VI. Geschäfts- und Rechnungsführung**

#### **Geschäftsstelle, GeschäftsführerIn**

#### Art. 36 Geschäftsstelle, GeschäftsführerIn

Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer vollzieht die Beschlüsse der übergeordneten Organe. Sie/er ist für die Führung der Geschäftsstelle der Genossenschaft verantwortlich.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### Art. 37 Liquidation

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen und es müssen mindestens 20% aller Genossenschaftsmitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.
- 3 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.
- 4 Im Falle der Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven, höchstens zum Nennwert ausbezahlt.

#### Art. 38 Vorkaufsrecht der Standortgemeinde und Liquidationsüberschuss

- 1 Solange die Wohnbauförderungsvorschriften des Kantons Zürich bzw. der Standortgemeinde aufgrund der von diesen ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Liegenschaften bei Liquidation der Genossenschaft der Standortgemeinde auf deren Verlangen gegen Vergütung des dannzumal gültigen Anlagewertes (entsprechend den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten) zu übertragen.
- 2 Solange die Wohnbauförderungsvorschriften der Stadt Zürich aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile (zum Nennwert) verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Andernfalls würde es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

#### Art. 39 Fusion

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen und es müssen mindestens 20% aller Genossenschaftsmitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.
- 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

## **Bekanntmachungen**

#### Art. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan

1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **Gerichtsstand**

### Art. 41 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten aufgrund dieser Statuten ist Zürich.

## **Genehmigung**

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 26. Mai 2005 genehmigt worden. Sie ersetzen die Statuten in der Fassung vom 19. Mai 1976 (mit Änderungen bis 31. Mai 2001).

8047 Zürich, den 26. Mai 2005

Der Präsident: *Mark Jäggi*

Der Geschäftsführer: *Walter Müller*

## Stichwortverzeichnis

Amortisationsfonds .....	12
Amtsdauer .....	15
Anteilscheinkapital .....	10
Anteilsschein .....	10
Aufgaben .....	3, 12, 15, 16
Auflösung .....	7, 13, 15, 17, 18
Aufnahmegebühr .....	7
Aufnahmegebühren .....	9
Aufschiebende Wirkung .....	8
Ausschluss .....	2, 5, 7, 8, 11
Ausserordentliche Generalversammlung .....	13
Austritt .....	2, 7
Befugnisse .....	2, 13
Belegungsvorschriften .....	5, 9
Beschlüsse und Wahlen .....	2, 14
Beschlussfähig .....	14, 16
Bestimmungen der Wohnbauförderung .....	8
Betriebsüberschüsse .....	10
Bilanz .....	11
Darlehen .....	10
Depositenkasse .....	2, 10, 11, 16
Ehescheidung .....	2, 9
Eheschutz .....	2, 9
Ehetrennung .....	2, 9
Einberufung .....	2, 13, 14, 16
Einberufung und Leitung .....	2
Entschädigung der Organe .....	2, 12
Erfolgsrechnung .....	11
Erlöschen .....	2, 7, 10
Erlöschen der Mitgliedschaft .....	7, 10
Erneuerungsfonds .....	12
Ersatzneubauten .....	4, 6, 13
Erwerb der Mitgliedschaft .....	2, 9
Fusion .....	3, 13, 15, 17, 18
Generalversammlung .....	6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Befugnisse .....	13
Einberufung und Leitung .....	13
Genossenschaftsanteile .....	2, 7, 9, 10, 11, 17
Gerichtsstand .....	3, 18
Geschäftsbericht .....	15
GeschäftsführerIn .....	3, 16, 17
Geschäftsstelle .....	3, 4, 16, 17
Gesetzliche Reservefonds .....	12
Gewerbliche Räume .....	4
Grundsätze der Vermietung .....	2, 4
Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	2, 5
Haftung .....	2, 11
Jahresbilanz .....	12
Jahresgewinn .....	12
Jahresrechnung .....	2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	2, 11
Kompetenzdelegation .....	3, 15
Kündigung .....	2, 4, 5, 7, 8, 9

Liquidation .....	3, 17
Mitgliedschaft.....	2, 6, 7, 8, 11
Erlöschen .....	7
Erwerb der Mitgliedschaft.....	6
Mitgliedschaft beginnt.....	7
Mitgliedschaftspflichten .....	8
Mitteilungen und Publikationsorgan .....	18
Mittel .....	2, 4, 9, 12
Name .....	2, 4
Ordentliche Generalversammlung.....	13
Organe .....	12, 17
Organisationsreglement.....	16
Pflicht zum Wohnungswechsel .....	5
Pflichten der Mitglieder.....	2, 9
Protokoll .....	2, 14, 15, 16
Publikationsorgan .....	3, 18
Quoren.....	14
Revisionsstelle.....	12, 13, 16
Aufgaben .....	16
Wahl .....	16
Rückzahlung der Anteilsscheine .....	2, 10
Scheidung .....	8
Schweizerische Handelsamtsblatt .....	18
Selbsthilfe.....	4
Selbstkosten.....	5
Sitz der Genossenschaft.....	4
Stadt Zürich .....	5, 11, 12, 15, 17
Stimmrecht .....	2, 14
Todesfall.....	2, 8
Trennung .....	8
Umbauten .....	6
Umsiedlungsangebot .....	8
Unterbesetzung.....	5
Unterhalt.....	2, 4, 5, 6
Untermiete .....	8
Untervermietung.....	5
Unverkäuflichkeit.....	2, 6
Verkauf von Grundstücken bzw. Liegenschaften .....	6
Vermietung von Wohnungen .....	5
Vermietungspolitik.....	5
Vermietungsreglement .....	5, 8, 9
Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	2, 9
Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	10
Vollmacht .....	14
Vorkaufsrecht .....	3, 17
Vorstand .....	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Vorstandssitzung .....	3, 16
Wahl .....	3, 13, 15
Wahl und Wählbarkeit.....	3, 15
Wohnbauförderungsvorschriften.....	5, 10, 11, 12, 17
Wohnsitz.....	5, 8
Wohnungen .....	4, 5, 6, 8, 13
Zivilrechtlicher Wohnsitz.....	8
Zweck .....	2, 4, 12, 17
Zweckentfremdung.....	8