

Statuten

Ausgabe 2024



Baugenossenschaft Waidberg

Statuten der Baugenossenschaft Waidberg

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
I. Name, Sitz und Zweck		
Name, Sitz	Art. 1	4
Zweck	Art. 2	4
II. Allgemeine Grundsätze		
Allgemeine Grundsätze	Art. 3	4
Beteiligung	Art. 4	5
III. Mitgliedschaft		
Mitgliedschaft	Art. 5	5
Erlöschen	Art. 6	5
Austritt	Art. 7	6
Ableben	Art. 8	6
Ausschluss	Art. 9	6
Erwerb von Anteilen	Art. 10	7
IV. Organisation		
<u>Organe</u>		
Organisation	Art. 11	7
<u>Generalversammlung</u>		
Kompetenzen	Art. 12	7
Einberufung und Leitung	Art. 13	8
Stimmrecht	Art. 14	9
Beschlüsse und Wahlen	Art. 15	9
<u>Vorstand</u>		
Wahl	Art. 16	9
Kompetenzen und Pflichten	Art. 17	10
Kompetenzdelegation	Art. 18	10
Einberufung	Art. 19 / 1	11
Beschlussfassung	Art. 19 / 2	11
Zirkularbeschluss	Art. 19 / 3	11
Protokoll	Art. 19 / 4	11
Unterschriftsberechtigung	Art. 20	11

<u>Revisionsstelle</u>		
Wählbarkeit	Art. 21 / 1	11
Unabhängigkeit	Art. 21 / 2	11
Amtsdauer	Art. 21 / 3	12
Prüfung	Art. 22 / 1	12
Prüfungsbericht	Art. 22 / 2	12
Einsichtsrecht	Art. 22 / 3	12
Meldepflicht	Art. 22 / 4	12
Pflicht zur Verschwiegenheit	Art. 22 / 5	12

V. Finanzielle Bestimmungen

<u>Genossenschaftskapital</u>		
Genossenschaftsanteile	Art. 25	13
Finanzierung der Genossenschaftsanteile	Art. 26	13
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	Art. 27	13

<u>Haftung</u>		
Haftung	Art. 28	14

<u>Fonds</u>		
Reservefonds	Art. 29	14
Weitere Fonds	Art. 30	14

<u>Entschädigung der Organe</u>		
Entschädigung	Art. 31	14

<u>Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern</u>		
Abfindung	Art. 32	15

<u>Rechnungswesen</u>		
Rechnungswesen	Art. 33	16

VI. Vorschriften über die Vermietung der Liegenschaften der Genossenschaft

<u>Vermietung und Kündigung von Wohnungen</u>		
Vermietung	Art. 34	16
Kündigung	Art. 35	17
Trennungs- und Scheidungsurteil	Art. 36	17
<u>Mietzinsgestaltung</u>		
Mietzinsgestaltung	Art. 37	18

VII. Siedlungskommission

Siedlungskommission	Art. 38	18
---------------------	---------	----

VIII. Schlussbestimmungen

Aufsichtsrecht der Stadt Zürich

Aufsichtsrecht der Stadt Zürich

Art. 39

19

Auflösung und Liquidation

Auflösungsbeschluss

Art. 40

19

Liquidation

Art. 41

19

Liquidationsbeschluss

Art. 42

19

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Art. 43

20

I. Name, Sitz und Zweck

Name, Sitz	Art. 1 Unter dem Namen Baugenossenschaft Waidberg besteht mit Sitz in Zürich eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.
Zweck	Art. 2 ¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. ² Die Genossenschaft erstellt, erwirbt und vermietet preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben und belasten.

II. Allgemeine Grundsätze

Allgemeine Grundsätze	Art. 3 ¹ Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig sowie politisch und konfessionell neutral. ² Die im Eigentum der Genossenschaft stehenden Wohnhäuser sind unverkäuflich. ³ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in Gewerberäumen selber tätig zu sein. ⁵ Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.
-----------------------	---

Art. 4

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Beteiligung

III. Mitgliedschaft

Art. 5

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 1'000 erwirbt.

Mitgliedschaft

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 25 Abs. 1 der Statuten.

⁵ Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

⁶ Die Eintrittsgebühr beträgt pro Mitglied CHF 50, welche nicht verzinst und bei einem Ausscheiden nicht zurückerstattet wird. Der Vorstand kann diese Gebühr entsprechend der Teuerung heraufsetzen.

Art. 6

¹ Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Wegzug, Ausschluss oder Tod; bei juristischen Personen durch Austritt, Wegzug, Ausschluss oder Auflösung

Erlöschen

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 32 der Statuten.

Austritt	Art. 7 ¹ Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus. ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. 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 mietvertraglichen Kündigungsfrist. ³ Der Wegzug aus der Mietwohnung führt in der Regel zum Erlöschen der Mitgliedschaft. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen. ⁴ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.
Ableben	Art. 8 Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.
Ausschluss	Art. 9⁴ ¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 35 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen. ² Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags.

³ Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 10

¹ Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 5 der Statuten.

Erwerb von Anteilen

² Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

IV. Organisation

Organe

Art. 11¹

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

Organisation

Generalversammlung

Art. 12^{1,3}

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten, nach vorgängiger Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wobei die Genehmigung längstens bis zur vollständigen Rückzahlung der aus Bundesmitteln gewährten Darlehen einzuholen ist;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes (mit Ausnahme der städtischen Vertretung), des Präsidenten, des Quästors und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften und über die Ausführung von Neubauprojekten;

Kompetenzen

- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- l) 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 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 13¹

Einberufung und Leitung

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

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vordem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

⁴ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

⁵ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 14

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Stimmrecht

² Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 15³

¹ Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Zehntel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

**Beschlüsse und
Wahlen**

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Statuten oder das Gesetz nicht etwas anderes bestimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

³ Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Art. 42 dieser Statuten kann nur mit einer Dreiviertelmehrheit aller Genossenschaftsmitglieder aufgehoben werden.

⁴ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 16

¹ Der Vorstand besteht aus sechs bis zehn Mitgliedern mit folgenden Funktionen: Präsidium, Vizepräsidium, Quästorat, Aktuariat und Beisitzer. Die städtische Vertretung wird zusätzlich vom Stadtrat Zürich ernannt. Die Mehrheit muss aus Mieterinnen oder Mietern

Wahl

der Genossenschaft bestehen. Das Präsidium und der/die Quästor/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst, wobei kein Mitglied mehr als eine Funktion bekleiden darf.

² Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

Kompetenzen und Pflichten

Art. 17¹

¹ 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 Revisionsstelle vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Kompetenz- delegation

Art. 18

¹ Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer), übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 1 lit. h der Statuten.

² Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

³ Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführer und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 19⁵

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Einberufung

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

Beschlussfassung

³ Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail oder Fax, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkularbeschluss

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

Protokoll

Art. 20

¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

**Unterschrifts-
berechtigung**

² Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Revisionsstelle

Art. 21¹

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

Wählbarkeit

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Unabhängigkeit

Amtsdauer	³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
Prüfung	Art. 22 ¹ ¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und die Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
Prüfungsbericht	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.
Einsichtsrecht	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.
Meldepflicht	4 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
Pflicht zur Verschwiegenheit	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.

Art. 23²

Art. 24²

V. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 25

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

**Genossenschafts-
anteile**

² Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

³ Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.

⁴ Der Vorstand kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die Mitglieder zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen in der Höhe von maximal CHF 500 pro Zimmer verpflichten.

⁵ Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 26

Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

**Finanzierung der Ge-
nossenschaftsanteile**

Art. 27

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

**Verzinsung der Ge-
nossenschaftsanteile**

² Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dür-

fen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Haftung

Haftung

Art. 28

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

Fonds

Reservefonds

Art. 29

¹ Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

² Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Weitere Fonds

Art. 30

¹ Die Genossenschaft äufnet einen Erneuerungsfonds. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Entschädigung der Organe

Entschädigung

Art. 31

¹ Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspru-

chen können. Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, die im Rahmen der städtischen Richtlinien liegt.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

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

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 32

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 25 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.

Abfindung

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

³ Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Rechnungswesen

Art. 33¹

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

² In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

⁴ Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

VI. Vorschriften über Vermietung der Liegenschaften der Genossenschaft

Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Vermietung

Art. 34⁴

¹ Die Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume ist Aufgabe des Vorstandes.

^{1bis} Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das die Grundsätze der Vermietung sowie die Belegungsvorschriften enthält. Darin werden auch die Sanktionen bei Nichtbeachtung geregelt.

^{1ter} Das Vermietungsreglement sowie dessen Abänderungen und Ergänzungen bedürfen der Genehmigung durch die Generalversammlung.

² Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen bzw. 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 Wohnungen bzw. Gewerberäume angemessen Rechnung trägt.

Art. 35⁴

¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:

Kündigung

² Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
- c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
- d) Tod des Mieters;
- e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR).

³ Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:

- a) unzulässige Untermiete;
- b) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Ablehnung zumutbarer Umsiedlungsangebote gemäss Vermietungsreglement.

Art. 36

¹ Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus.

Trennungs- und Scheidungsurteil

² Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Mietzinsgestaltung

Mietzinsgestaltung

Art. 37

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen bzw. Gewerberäume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

VII. Siedlungskommission

Siedlungskommission

Art. 38

¹ Die Mitglieder jeder Siedlung wählen in einer Siedlungsversammlung für die Amtsdauer von drei Jahren eine Siedlungskommission von drei bis fünf Mitgliedern. Diese sind wieder wählbar. Der oder die Vorsitzende wird von der Siedlungsversammlung bestimmt. Im übrigen konstituiert sich die Kommission selbst.

² Die Siedlungskommissionen sind beratende Gremien und bilden das Bindeglied zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und dem Vorstand. Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Siedlungskommissionen werden in einem von der Generalversammlung zu genehmigenden Reglement geordnet.

VIII. Schlussbestimmungen

Aufsichtsrecht der Stadt Zürich

Art. 39

¹ Die von der Stadt Zürich erlassenen Grundsätze und Reglemente betreffend den gemeinnützigen Wohnungsbau sind für die Genossenschaft massgebend.

**Aufsichtsrecht der
Stadt Zürich**

² Soweit die Wohnbauten der Genossenschaft mit öffentlicher Unterstützung erstellt werden, sind die einschlägigen Subventionsbestimmungen in die Wohnungsmietverträge aufzunehmen.

Auflösung und Liquidation

Art. 40

¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

**Auflösungs-
beschluss**

² Für die Beschlussfassung über die Auflösung (Liquidation oder Fusion) ist in der dafür einberufenen Generalversammlung die Anwesenheit von zwei Dritteln der Genossenschafter notwendig. Ist eine erste Versammlung nicht beschlussfähig, wird eine zweite einberufen. In dieser kann die Auflösung beschlossen werden, wenn vier Fünftel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen.

Art. 41

¹ Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Liquidation

² Die Stadt Zürich hat das Recht, die Liegenschaften zum Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und dem bei der Übergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser zu übernehmen.

Art. 42

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt Zürich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

**Liquidations-
überschuss**

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Art. 43

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2001 angenommen worden. Sie ersetzen alle früheren und sind mit dem Eintrag in das Handelsregister des Kantons Zürich vom 30. August 2001 in Kraft getreten.

¹ Geändert mit Beschluss der Generalversammlung vom 30. Mai 2008.

² Aufgehoben mit Beschluss der Generalversammlung vom 30. Mai 2008.

³ Geändert mit Beschluss der Generalversammlung vom 28. Mai 2011

⁴ Geändert mit Beschluss der Generalversammlung vom 27. Mai 2016

⁵ Geändert mit Beschluss der Generalversammlung vom 5. April 2024

Zürich, April 2024

Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich

Telefon 044 362 86 34

verwaltung@bg-waidberg.ch
www.bg-waidberg.ch