



Baugenossenschaft Waidmatt – waidmatt.ch

# Statuten

Fassung vom 31. Mai 2013 – Beschluss Generalversammlung

# INHALT

<b>I. NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT</b>	<b>2</b>
Art. 1 (Name, Sitz, Dauer)	2
Art. 2 (Zweck)	2
Art. 3 (Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen)	2
Art. 4 (Grundsätze zur Vermietung)	3
<b>Mitgliedschaft</b>	<b>4</b>
Art. 5 (Eintritt)	4
Art. 6 (Erlöschen)	4
Art. 7 (Austritt)	4
Art. 8 (Nachfolge)	4
Art. 9 (Trennung oder Scheidung)	5
Art. 10 (Ausschluss)	5
Art. 11 (Pflichten)	6
<b>II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
Art. 12 (Genossenschaftskapital)	6
Art. 13 (Haftung)	7
Art. 14 (Verwendung des Betriebsergebnisses)	7
Art. 15 (Weitere Fonds)	7
Art. 16 (Entschädigung der Organe)	7
Art. 17 (Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern)	8
Art. 18 (Rechnungswesen)	8
Art. 19 (Betriebsmittel / Darlehenskasse)	9
<b>III. ORGANISATION</b>	<b>9</b>
Art. 20 (Organe)	9
<b>Generalversammlung</b>	<b>9</b>
Art. 21 (Kompetenzen)	9
Art. 22 (Anträge)	10
Art. 23 (Einberufung)	10
Art. 24 (Leitung)	10
Art. 25 (Stimmrecht)	10
Art. 26 (Beschlüsse und Wahlen)	10
<b>Urabstimmung</b>	<b>11</b>
Art. 27 (Kompetenzen)	11
Art. 28 (Verfahren)	11
<b>Vorstand</b>	<b>12</b>
Art. 29 (Anzahl und Wählbarkeit)	12
Art. 30 (Kompetenzen und Pflichten)	12
Art. 31 (Beschlussfähigkeit)	13
<b>Revisionsstelle</b>	<b>13</b>
Art. 32 (Wahl)	13
Art. 33 (Aufgaben)	13
<b>IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>13</b>
Art. 34 (Auflösungsbeschluss/Fusion)	13
Art. 35 (Liquidation)	14
Art. 36 (Bekanntmachungen)	14
Art. 37 (Inkrafttreten)	14

# I. NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT

## *ART. 1 (NAME, SITZ, DAUER)*

Unter dem Namen Baugenossenschaft Waidmatt besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Zürich.

## *ART. 2 (ZWECK)*

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu vermitteln, diesen der Spekulation zu entziehen und durch sorgfältigen Unterhalt und zweckmässige Erneuerung in gutem Zustand zu halten. Sie fördert gemeinschaftliche Wohnformen und die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebend.

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 und laufenden Unterhalt sowie periodisch gestaffelte Erneuerung der bestehenden Bauten zur Sicherstellung von günstigen Mietzinsen
- 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. nach entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen
- f) Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostenmiete
- g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

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

## *ART. 3 (UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN)*

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Davon ausgenommen sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen.

Entsprechende Veräusserungen bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung, die nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen vorliegt.

Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

#### *ART. 4 (GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG)*

Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands. Die Generalversammlung erlässt dazu ein Vermietungsreglement. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die MieterInnen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Wird eine Wohnung von mehreren Personen (Ehepaar oder Wohngemeinschaft) gemeinsam gemietet, muss mindestens eine dieser Personen Mitglied der Genossenschaft sein. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands 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 ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer wiederum entsteht der Genossenschaft ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Wohnungsgrösse und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

## **MITGLIEDSCHAFT**

### *ART. 5 (EINTRITT)*

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche Genossenschaftsanteile von mindestens Fr. 2000.-- übernimmt. Pro Mietobjekt können maximal zwei Personen Mitglied werden.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Zur Aufnahme als Mitglied ist eine schriftliche Beitrittserklärung nötig. Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der Bezahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 11, Abs. 1 der Statuten.

### *ART. 6 (ERLÖSCHEN)*

Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss, Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

### *ART. 7 (AUSTRITT)*

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit auf Ende eines Monats erfolgen. Ausnahmen davon kann der Vorstand bewilligen.

Wurde die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit dem Mieten einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt auch die Wohnungsaufgabe voraus.

### *ART. 8 (NACHFOLGE)*

Stirbt ein Mitglied, das MieterIn einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. LebenspartnerIn – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die LebenspartnerIn muss nachweisen, dass er/sie Erbe/Erbin des/der Verstorbenen ist.

Andere im gleichen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstands anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

## *ART. 9 (TRENNUNG ODER SCHEIDUNG)*

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benutzung der Wohnung dem/der EhepartnerIn oder dem/der eingetragenen PartnerIn des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die EhepartnerIn übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benutzung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Weist das Gericht in einem Scheidungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem/der EhepartnerIn des Mitglieds zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 9 Abs. 1 Buchst. g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die EhepartnerIn resp. der/die eingetragene PartnerIn, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 3 Abs. 6) bleibt vorbehalten.

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei die Auszahlung des Anteilscheinkapitals erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende EhepartnerIn einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

## *ART. 10 (AUSSCHLUSS)*

Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein gewichtiger Grund oder eines der nachfolgenden Ausschlusskriterien vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft
- b) Missachtung der Pflicht, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenzimmer vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) Ablehnung zumutbarer Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat
- g) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 8 vorgesehen ist, sowie im Falle gerichtlicher Übertragung des Mietvertrags (Art. 121 ZGB)

- h) Verletzung des Mietvertrags, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt wurde

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 9 Abs. 1 Buchst. g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrags unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch einen eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen 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, an der Generalversammlung seine/ihre Sicht selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### *ART. 11 (PFLICHTEN)*

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- b) die Statuten sowie die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu befolgen
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken

## II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### *ART. 12 (GENOSSENSCHAFTSKAPITAL)*

Das Genossenschaftskapital besteht aus dem Total aller gezeichneten Anteile zum Nennwert von Fr. 500.--. Die gezeichneten Beträge müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht längstens auf zwei Jahre aufschieben.

Ist die Mitgliedschaft mit dem Mieten einer Wohnung der Genossenschaft verbunden, bestimmt der Vorstand die Höhe des Kapitalanteils für die Wohnung (Pflichtkapital). Dieses Pflichtkapital bemisst sich nach dem Finanzierungsbedarf der gemieteten Räumlichkeiten. Der Vorstand kann das Pflichtkapital von Genossenschaftsräumen bei erhöhtem Bedarf an Eigenkapital jederzeit erhöhen, wobei eine Erhöhung nur dann vorgenommen werden kann, wenn das gesamte Anteilscheinkapital weniger als 6% des Anlagevermögens beträgt.

Für die Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Die Übertragung oder Verpfändung des gezeichneten Genossenschaftskapitals durch die GenossenschafterInnen ist untersagt.

#### *ART. 13 (HAFTUNG)*

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

#### *ART. 14 (VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES)*

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

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank, der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

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. 15 (WEITERE FONDS)*

Durch Beschluss der Generalversammlung können weitere Fonds nach sozialen Gesichtspunkten (z.B. Solidaritäts-, Mietzinsausgleichs-, Mietzinsausfall-, Unterstützungsfonds usw.) geäuftnet werden. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

#### *ART. 16 (ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE)*

Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Die Einzelauszahlung richtet sich nach dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement). Die Einzelauszahlungen bemessen sich an den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Summe der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.



#### *ART. 17 (ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN)*

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 7 und 8 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen wurden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an die Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun dauernd und selbst eine Wohnung bewohnt, an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Der auszahlende Betrag ist nach dem Ausscheiden fällig. Die Rückzahlung erfolgt zum wirklichen Wert, höchstens zum Nennwert. Wenn es die Finanzlage erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens drei Jahre hinausschieben.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen gezeichnetem Genossenschaftskapital zu verrechnen.

#### *ART. 18 (RECHNUNGSWESEN)*

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 Art. 957 bis 960e OR, die branchenüblichen sowie solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Im 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 Wohnungsbestands
- c) Landreserven mit Nutzungsangaben und allfälligen Erträgen

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind bis spätestens Ende April der Revisionsstelle zu unterbreiten. Den Mitgliedern werden die Bilanz- und Erfolgsrechnung, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Revisionsstellenbericht zugestellt.

#### *ART. 19 (BETRIEBSMITTEL / DARLEHENSASSE)*

Die notwendigen Betriebsmittel werden auf Beschluss des Vorstands durch Eingehung von Schuldverpflichtungen wie Hypotheken, Darlehen, Obligationen usw. beschafft.

Zur Beschaffung von weiteren finanziellen Mitteln betreibt die Genossenschaft eine Darlehenskasse, bei welcher die Mitglieder, die ArbeitnehmerInnen sowie die pensionierten ArbeitnehmerInnen der Genossenschaft zinstragend Geld anlegen können. Über die Bestimmungen dieser Darlehenskasse erlässt der Vorstand ein Reglement.

### III. ORGANISATION

#### *ART. 20 (ORGANE)*

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. die Urabstimmung
3. der Vorstand
4. die Revisionsstelle

### GENERALVERSAMMLUNG

#### *ART. 21 (KOMPETENZEN)*

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) die Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, des/der Präsident(en/in) resp. des/der Co-Präsident(en/in) und der Revisionsstelle
- c) die Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands
- d) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- e) die Entlastung des Vorstands
- f) die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken
- g) die Beschlussfassung über den Kauf von Land oder Bauten, sofern der Kaufpreis mehr als 10% des Anlagevermögens der Vorjahresbilanz beträgt
- h) die Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
- i) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstands
- j) die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- k) die Festsetzung der Höhe von Solidaritätsbeiträgen
- l) die Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch das Gesetz oder die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die ihr vom Vorstand unterbreitet werden

#### *ART. 22 (ANTRÄGE)*

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäfts müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich beim Vorstand eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

#### *ART. 23 (EINBERUFUNG)*

Die ordentliche Generalversammlung findet innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt und wird vom Vorstand einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstands, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der GenossenschafterInnen einberufen.

Die Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor der Versammlung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.

Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Revisionsstellenbericht 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil aufgelegt und den Mitgliedern der Genossenschaft zugestellt.

Eine ausserordentliche Generalversammlung hat spätestens innert 10 Wochen nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

#### *ART. 24 (LEITUNG)*

Die Generalversammlung wird vom/von der Präsident(en/in) oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

#### *ART. 25 (STIMMRECHT)*

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine/n in der Hausgemeinschaft lebende/n und handlungsfähige/n Familienangehörige/n oder mit schriftlicher Vollmacht durch eine/n andere/n GenossenschafterIn vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### *ART. 26 (BESCHLÜSSE UND WAHLEN)*

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Für folgende Beschlüsse ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig:

- a) Änderung der Statuten
- b) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

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

Der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen (gemäss den Bestimmungen von Art. 3) bedarf der Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Für die Änderung oder Aufhebung von Art. 3 und Art. 35 der Statuten ist die Zustimmung von vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen erforderlich, wobei mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein müssen. Für die Abänderung der qualifizierten Quorumsregeln ist das in der jeweiligen Regelung aufgeführte Quorum erforderlich.

## **URABSTIMMUNG**

### *ART. 27 (KOMPETENZEN)*

Die Generalversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstands oder eines Mitglieds anstelle der Durchführung der Schlussabstimmung für die nachfolgenden Geschäfte die Urabstimmung beschliessen:

- a) Abänderung der Statuten
- b) Verkauf von Grundstücken und Einräumung von Baurechten
- c) Kauf von Land oder Bauten, sofern der Kaufpreis mehr als 10% des Anlagevermögens der Vorjahresbilanz beträgt
- d) Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten
- e) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

### *ART. 28 (VERFAHREN)*

Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die Vorlage sowie die in der Generalversammlung gestellten Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert 6 Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der Generalversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch 20 Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum.

Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretungen sind nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen.

Die Urabstimmung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der eingegangenen Stimmzettel. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht mitgezählt. Für Beschlüsse über den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, über die Abänderung der Statuten sowie die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen Stimmzettel erforderlich.

Die Revisionsstelle amtiert als Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert einer Woche dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert einer weiteren Woche.

## **VORSTAND**

### *ART. 29 (ANZAHL UND WÄHLBARKEIT)*

Der Vorstand besteht aus sieben oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler(n/innen) bestehen. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, kann der Stadtrat eine/n vollberechtigte/n VertreterIn in den Vorstand abordnen. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Mit Ausnahme des/der Präsident(en/in) resp. des/der Co-Präsident(en/in) konstituiert sich der Vorstand selbst.

### *ART. 30 (KOMPETENZEN UND PFLICHTEN)*

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. Insbesondere ist er auch dafür verantwortlich, dass die der Genossenschaft gehörenden Bauten durch einen sorgfältigen Unterhalt und eine zweckmässige Erneuerung in ihrem Wert erhalten bleiben.

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

Der Vorstand kann besondere Kommissionen und Projektgruppen einsetzen und ihnen einzelne Zweige der Geschäftsführung übertragen, indem er diesen Kommissionen die dafür notwendigen Kompetenzen einräumt. Nicht alle Kommissionsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft oder des Vorstands sein. Die entsprechenden Kosten sind offenzulegen.

Im Falle einer Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Kommissionen und Geschäftsführung festlegt.

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### *ART. 31 (BESCHLUSSFÄHIGKEIT)*

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlüsse über die Ausführung von Neubauten und den Kauf von Land oder Bauten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von vier Fünfteln aller Vorstandsmitglieder. Vorbehalten bleibt Art. 20 lit. g der Statuten.

Über die Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. Einstimmige Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

## **REVISIONSSTELLE**

### *ART. 32 (WAHL)*

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### *ART. 33 (AUFGABEN)*

Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## **IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### *ART. 34 (AUFLÖSUNGSBESCHLUSS/FUSION)*

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

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der vertretenen Mitglieder.

Die Generalversammlung kann durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger jederzeit die Auflösung der Genossenschaft beschliessen.

Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann die Generalversammlung jedoch vorgängig in einer Konsultativabstimmung dazu befragen.

### *ART. 35 (LIQUIDATION)*

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

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei der Liquidation der Genossenschaft:

- die betreffenden Bauten der Stadt Zürich auf deren Verlangen übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.
- das Vermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und der Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert übrig bleibt, der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) übereignet.

### *ART. 36 (BEKANNTMACHUNGEN)*

Die von der Genossenschaft an ihre Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, sofern nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

### *ART. 37 (INKRAFTTRETEN)*

Diese Statuten wurden durch die Generalversammlung vom 31. Mai 2013 genehmigt und ersetzen sowohl die bisherigen Statuten als auch sämtliche diesen zuwiderlaufenden Beschlüsse früherer Generalversammlungen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

## **Baugenossenschaft Waidmatt**

