

Statuten

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Erlenbach ZH (GBE)**

gegründet 1943

Inhaltsverzeichnis

1. Name und Sitz

- Art. 1 Name
- Art. 2 Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

- Art. 3 Zweck und Mittel
- Art. 4 Grundsätze zur Vermietung
- Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
- Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

- Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft
- Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft
- Art. 9 Austritt
- Art. 10 Tod
- Art. 11 Ausschluss
- Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung
- Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

- Art. 15 Genossenschaftsanteile
- Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile
- Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Haftung

- Art. 19 Haftung

Rechnungswesen

- Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
- Art. 21 Reservefonds
- Art. 22 Weitere Fonds
- Art. 23 Entschädigung der Organe

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

Art. 26 Einberufung und Leitung

Art. 27 Stimmrecht

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

Art. 30 Aufgaben

Art. 31 Kompetenzdelegation

Art. 32 Vorstandssitzungen

Kontrollstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

Art. 34 Aufgaben

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

Art. 36 Liquidationsüberschuss

Art. 37 Fusion

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

1. Name und Sitz

Art. 1 Name

Unter dem Namen „Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach ZH **Name** (GBE)“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Erlenbach ZH **Sitz**

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, mit Unterstützung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für Familien, Behinderte und Betagte anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. **Zweck**

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: **Mittel**

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Selbstkosten.
- f) Erstellung von Wohnungen im Baurecht.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. **Gemeinnützigkeit**

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. **Beteiligungen und Mitgliedschaft**

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. **Vermietungsreglement**
- ² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. **Mitgliedschaft Kündigungsschutz**
- ³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen gemäss Vermietungsreglement. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, 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 der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung gedeckt sein. **Mietzins**
- ⁴ Die Untervermietung ist nicht gestattet. **Untervermietung**
- ⁵ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. **Unterbelegung**

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- ¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Behindertengerechtes Bauen, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. **Ausrichtung**
- ² Mit einem fortlaufenden, 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. **Unterhalt**

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- ¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. **Verkaufsverbot**
- ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. **Ausnahmen**
- ³ 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.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 1'000.-- übernimmt. Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 400.--. **Voraussetzungen**
- ² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- ³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. **Beitrittsge-such/Vorstandsbe-schluss**
- ⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. **Beginn**

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. **Gründe**
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. **Rückzahlung Anteile**

Art. 9 Austritt

- ¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. **Kündigung des Mietvertrags**
- 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. **Kündigungsfrist/Zeitpunkt**
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. **Ehe- bzw. Lebenspartner**
- ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. **Andere Personen**

Art. 11 Ausschluss

- ¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: **Gründe**
- 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) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - c) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
 - d) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
 - e) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
 - f) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zu-

mutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

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

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 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, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. **Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der auf-
schiebenden
Wirkung**

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. 12 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. 15 Abs. 2) 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. **Eheschutz/
Ehetrennung**

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. **Eheschei-
dung**

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 5 bleiben vorbehalten.

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. **Vermögens-
rechtliche
Folgen**

Art. 13 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. **Verpfändung/
Belastung**

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. **Übertragung**

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; **Treuepflicht**
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Die im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen und die Weisungen der Haus-, Garten- und Kehrordnung zu befolgen;
- d) An dem durch die Genossenschaft jährlich stattfindendem Gartentag aktiv mitzuwirken. Für wiederholtes Fernbleiben steht es dem Vorstand offen eine Pauschale von CHF 250.-- in Rechnung zu stellen. **Ersatzabgabe**

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

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. Ist die Mitgliedschaft mit der Miete an Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die Verwaltung die Übernahme von zusätzlichen Pflichtanteilscheinen beschliessen, im Maximum deren 20. **Genossenschaftsanteile**

² Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

³ Es steht jeder Genossenschafter/In frei, nebst den Anteilscheinen ein Einlagekonto zu eröffnen. Dieses wird mit ½ % über dem üblichen Sparheftzins der Zürcher Kantonalbank verzinst, jedoch nicht höher als 6 %. Die Einlagen müssen mindestens pro Fall CHF 1'000. — betragen und können auf 1. April und 1. Oktober eines Jahres erfolgen. Das

ganze Kapital oder ein Teil davon kann unter Einhaltung einer 6 monatigen Frist, auf dieselben Daten zur Rückzahlung gekündigt werden.

Das Einlagekonto wird per 31. Dezember abgeschlossen und der Kontoinhaber erhält eine Zins- und Kapitalbescheinigung.

Der Zinsertrag unterliegt der Verrechnungssteuer und wird zusammen mit dem Anteilscheinzins ausbezahlt oder verrechnet.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile **Dritte** auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

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

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der **Zinssatz** landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

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

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf **Grundsatz** Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

² Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

³ Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt 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 zwei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. **Betrag**

⁴ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem ausscheiden fällig.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. **Fälligkeit Vorzeitige Rückzahlung**

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

Haftung

Art. 19 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. **Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht**

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz 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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. **Grundsatz**

² Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten. **Prüfung**

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. **Geschäftsjahr**

Art. 21 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. **Grundsatz**

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. **Höhe der Einlage**

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. **Beanspruchung**

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Es können weitere Fonds geäufnet werden:

a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag von $\frac{3}{4}$ Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist. **Erneuerungsfonds**

Art. 23 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 selber festgelegt wird. **Grundsätze**

² Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

⁴ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Baukommission die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. **Auslagenersatz**

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Kontrollstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: **Befugnisse**

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle.
- 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 Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken.
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- j) Abschluss und Kündigung von Verträgen über den Bau und das Betreiben von Mobilfunkantennen.
- k) 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 müssen spätestens 10 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.

**Anträge auf
Traktandierung**

Art. 26 Einberufung und Leitung

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

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. **Ausserordentliche Generalversammlung**

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 Jahresrechnung und Budget beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. **Einberufung**

⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen. **Leitung**

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. **Grundsatz**

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. **Vertretung**

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

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. **Beschlussfähigkeit**

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

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. **Beschlussfassung**

⁴ Für die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. **Qualifiziertes Mehr**

⁵ Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR 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. **Protokoll**

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. **Grundsatz**

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. **Wählbarkeit**

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

Art. 30 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. **Kompetenzvermutung**

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder. **Geschäftsbericht**

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. **Zeichnungsberechtigung**

Art. 31 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. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. **Grundsatz**

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. **Organisationsreglement**

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. **Einberufung**

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

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. **Zirkulationsbeschluss**

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

Kontrollstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Die Kontrollstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft. **Mitglieder**

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. **Wählbarkeit**

³ Die Mitglieder der Kontrollstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. **Amtsdauer**

⁴ Die Kontrollstelle konstituiert sich selbst.

Art. 34 Aufgaben

¹ Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob **Prüfung**

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

² Die Kontrollstelle legt rechtzeitig 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 Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. **Prüfungsbericht**

³ Der Kontrollstelle 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. **Einsichtsrecht**

⁴ Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. **Meldepflicht**

⁵ Die Kontrollstelle 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. **Pflicht zu Verschwiegenheit**

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. **Beschluss**

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. **Quorum**

³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. **Durchführung**

Art. 36 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der politischen Gemeinde Erlenbach übereignet. **Liquidationsüberschuss**

² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. **Wohnbauförderung**

Art. 37 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. **Beschluss**

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. **Quorum**

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. **Durchführung**

Bekanntmachungen

Art. 38 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. **Interne Mitteilungen**

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 14. Mai 2004 genehmigt worden und ersetzen die Statuten vom 20. April 1986.

Erlenbach, 14. Mai 2004

Der Präsident

Die Aktuarin

Alfons Tresp

Ruth Weber