

Mieterbaugenossenschaft Küssnacht

Statuten

Ausgabe 2020

I. Name, Sitz, Zweck und Vermietung

Art. 1 Name

Unter dem Namen „Mieterbaugenossenschaft Küssnacht“ besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Küssnacht ZH.

Art. 3 Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern durch die Erstellung oder den Erwerb von Wohnhäusern Wohnungen, insbesondere für Familien, auf der Basis der Kostenmiete zu vermieten.

Sie ist berechtigt, zu diesem Zweck Bauland oder Liegenschaften zu erwerben und Baurechtsverträge abzuschliessen.

Die Genossenschaft kann Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen oder kommunalen Gesetzen beanspruchen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Bei der Vermietung Personen und insbesondere Familien mit einem Bezug zur Standortgemeinde der betreffenden Liegenschaft bevorzugt werden. Der Vorstand kann die Bedingungen für die Vermietung in einem Reglement festlegen. Sofern eine Gemeinde die Genossenschaft durch Darlehen, Überlassung von Land durch einen vergünstigten Verkauf, im vergünstigten Baurecht oder in anderer Weise finanziell unterstützt, gelten für die Vermietung zudem die mit der zuständigen Behörde vereinbarten oder von dieser erlassenen Bedingungen und oder Vermietungsrichtlinien. Auf Beschluss der Generalversammlung können freiwillig auch weitere, nicht finanziell geförderte Wohnungen solchen Richtlinien unterstellt werden.

Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen. Als Mieter sind sie verpflichtet, die Bedingungen der Vermietungsrichtlinien der Standortgemeinde der Liegenschaft zu erfüllen. Ab dem Zeitpunkt in welchem die

Bedingungen nicht mehr erfüllt werden, ist bis zur Kündigung ein genossenschaftlicher Sonderbeitrag gemäss Art. 24 zu bezahlen.

Die Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet und nur, wenn der Untermieter ebenfalls die Bedingungen der Vermietungsrichtlinien der betreffenden Gemeinde erfüllt.

Art. 5 Kündigungsschutz

1. Mietverträge mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftern können von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn der/die Genossenschafter/in aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird, weil

- a) er/sie seinen/ihren genossenschaftlichen oder durch den Mietvertrag festgelegten Verpflichtungen nicht nachkommt;
- b) ein Verstoß gegen die Bestimmungen zur Zweckerhaltung subventionierter Wohnungen vorliegt bzw. die Aufsichtsbehörde die Kündigung des Mietvertrages verlangt;
- c) eine Wohnung seit längerer Zeit und voraussichtlich für dauernd stark unterbesetzt ist und zumutbare Umsiedlungsangebote nicht angenommen wurden;
- d) das zuständige Organ einen Beschluss über Abbruch und Erneuerung des betreffenden Mietobjektes getroffen hat und zumutbare Umsiedlungsangebote nicht angenommen wurden;

2. Bei Erneuerungsvorhaben, die einen Auszug der Mieter/innen bedingen, sind zumutbare Umzugsangebote zu machen. Frei werdende Wohnungen werden erst entsprechend dem vorgesehenen Etappierungsplan befristet vermietet.

II. Mitgliedschaft

Art. 6 Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft kann durch natürliche oder juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts erworben werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil erwerben.

Art. 7 Vermietung und Mitgliedschaft

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt in der Regel nur an Personen, welche die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft bereits besitzen oder erwerben. Mit dem Bezug der Wohnung müssen die entsprechenden Genossenschaftsanteile erworben werden.

Art. 8 Aufnahme von Mitgliedern

Die Aufnahme als Mitglied der Genossenschaft erfolgt aufgrund einer schriftlichen Anmeldung durch Beschluss des Vorstandes und wenn die betreffenden Genossenschaftsanteile vollständig einbezahlt sind. Der Vorstand kann in Ausnahmefällen eine Ratenzahlung schriftlich vereinbaren. Die Aufnahme erfolgt in diesem Fall erst nach der vollständigen Einzahlung.

Dem Vorstand steht das Recht zu, Aufnahmegesuche sowie Gesuche um Genehmigung der Übertragung von Genossenschaftsanteilen ohne Grundangabe zu verweigern auch wenn der Gesuchsteller bereits Mieter einer Wohnung ist.

Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht allfällig bestehenden gesetzlichen Bestimmungen und Einschränkungen.

Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt auf Ende eines Kalenderjahres. Der Austritt ist dem Vorstand bis spätestens 30. September schriftlich einzureichen. Voraussetzung für den Austritt ist die Kündigung des Mietverhältnisses. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch mit kürzerer Frist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende einer mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- b) bei natürlichen Personen durch den Tod. Die Mitgliedschaft kann in diesem Fall auf einen im gleichen Haushalt lebenden mündigen Erben übertragen werden, sofern die Voraussetzungen der anwendbaren Vermietungsrichtlinien erfüllt sind, der bestehende Mietvertrag übernommen werden oder mit der Genossenschaft ein anderer Mietvertrag abgeschlossen werden kann und der Vorstand der Übernahme zustimmt.
- c) Bei juristischen Personen und Körperschaften durch deren Auflösung.
- d) durch Ausschliessung aus der Genossenschaft. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes, wenn die gesetzlichen, statutarischen oder reglementarischen Vorschriften oder Pflichten durch das Mitglied verletzt worden sind, oder wenn den Interessen der Genossenschaft zuwidergehandelt worden ist, namentlich bei Verletzung des Mietvertrages oder der kommunalen Vermietungsrichtlinien, genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft, wenn der Genossenschafter nicht selber in der gemieteten Wohnung wohnt und daselbst Wohnsitz hat, oder wenn die Wohnung oder deren Nebenräume zweckentfremdet und zum Beispiel nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Mitglieder, die ihren Verpflichtungen mit Bezug auf die Einzahlung gezeichneter Genossenschaftsanteile nicht nachkommen, können ihrer Genossenschaftsrechte gemäss Art. 867 OR verlustig erklärt werden.

Dem Ausschluss hat eine zweimalige schriftliche Mahnung mit Androhung des Verlustes der Genossenschaftsrechte voranzugehen. Ausnahmen sind das Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes sowie der Ausschluss aufgrund einer Zuteilung der Wohnung auf gerichtliche Anordnung.

Der Beschluss des Vorstandes über den Ausschluss ist dem Ausgeschlossenen durch eingeschriebenen Brief unter Angabe des Grundes und mit Hinweis auf die Möglichkeit, beim Vorstand einen schriftlichen Rekurs an die Generalversammlung einzureichen. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Die statutarischen und finanziellen Verpflichtungen werden durch den Ausschluss nicht berührt.

Art. 10 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Der austretende oder ausgeschlossene Genossenschafter bzw. seine Erben haben ausser dem statutarischen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt nach Art. 27ff der Statuten. Dem Ausschluss hat eine schriftliche Mahnung bzw. Feststellung vorauszugehen.

Art. 11 Übertragung der Mitgliedschaft bei Eheschutz, Trennung und Scheidung

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, so kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile durch die in der Wohnung verbleibende Person voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.

Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Mahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag auf den nächstmöglichen Kündigungstermin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der Ehepartner oder eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, respektive der Gütertrennungsvereinbarung, wobei eine Auszahlung von Anteilskapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner oder Partner einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

Die Einhaltung der kommunalen Vermietungsrichtlinien und des Vermietungsreglements der Genossenschaft bleiben vorbehalten.

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 13 Treuepflicht der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben. Sie sind verpflichtet, die gemäss den anwendbaren Vermietungsrichtlinien erforderlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse dem Vorstand der Genossenschaft bzw. der von diesem oder dem zuständigen Gemeindeorgan bezeichneten Person gegenüber offenzulegen und die erforderlichen Belege einzureichen.

III. Haftung**Art. 14 Haftung der Mitglieder**

Für Verpflichtungen der Genossenschaft besteht keine persönliche Haftung der Mitglieder und auch keine Nachschusspflicht.

IV. Organe der Genossenschaft**Art. 15 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Art. 16 Generalversammlung Einberufung

Die ordentliche Generalversammlung wird jedes Jahr durch den Vorstand bis spätestens 30. Juni einberufen, nachdem die Jahresrechnung durch die Revisionsstelle geprüft worden ist.

Eine ausserordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen, wenn es eines dieser Organe als notwendig erachtet oder wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder bei weniger als dreissig Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen.

Die Einberufung hat mindestens 10 Tage vor der Versammlung unter Angabe der Verhandlungsgegenstände schriftlich zu erfolgen. Bei Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.

Art. 17 Generalversammlung Durchführung, Stimmrecht und Beschlüsse

- a) Den Vorsitz an der Generalversammlung führt der Präsident oder in dessen Abwesenheit der Vize-Präsident;
- b) Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme;
- c) Mieter von Genossenschaftswohnungen können sich durch einen im gleichen Haushalt lebenden handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Im Übrigen ist Stellvertretung nicht zulässig, vorbehalten bleibt die Vertretung von juristischen Personen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften.
- d) Eine statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig, unabhängig von der Teilnehmerzahl, soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes oder die Statuten etwas anderes bestimmen;
- e) Die Beschlüsse werden, soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes oder der Statuten etwas anderes bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit zählt die Stimme des Vorsitzenden doppelt;
- f) Für die Änderung der Statuten, für den Verkauf von Grundstücken und den Abschluss von Baurechtsverträgen und deren Auflösung ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, für die Fusion, Auflösung und Liquidation ist eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Genossenschafter erforderlich, vorbehalten bleibt Ar. 889 Abs. 1 OR;
- g) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen;
- h) Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes, bei der Wahl der Mitglieder des Vorstandes, bei der Wahl der Revisionsstelle sowie bei Erledigung von Rekursen gegen ausgeschlossene Genossenschafter haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 18 Generalversammlung Befugnisse

Der Generalversammlung stehen namentlich folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl des Präsidenten und der Mitglieder des Vorstandes (mit Ausnahme der vom Gemeinderat gewählten Mitglieder) und der Revisionsstelle;
- b) Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung;
- c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile;
- d) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- e) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- f) Genehmigung von Reglementen soweit diese nicht in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- g) Freiwillige Unterstellung von kommunal nicht finanziell gefördertem Wohnungsbau unter die Vermietungsrichtlinien einer Gemeinde;

- h) Beschlussfassung über den Erwerb oder die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und Ersatzbauten und über den Abschluss von Baurechtsverträgen;
- i) Beschlussfassung über Fusion, Auflösung oder Liquidation der Genossenschaft;
- j) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung der Generalversammlung unterstehen, welche dem Vorstand bis spätestens Ende März schriftlich eingereicht worden sind;
- k) Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschluss-Beschlüsse des Vorstandes;
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Über Geschäfte, die nicht statutengemäss angekündigt wurden, können an der Generalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden. Davon ausgenommen ist die Stellung eines Antrages auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Die Generalversammlung kann Personen, die sich um die Genossenschaft in besonderem Mass verdient gemacht haben zu Ehrenmitgliedern ernennen.

Art. 19 Vorstand

- a) Der Vorstand besteht aus 5 bis 9 Mitgliedern, wovon je ein Mitglied durch den Gemeinderat der subventionierenden Gemeinde oder Gemeinden gewählt werden kann.
Die Mitglieder des Vorstandes werden mit Ausnahme der abgeordneten Gemeinderäte, auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt; nach deren Ablauf sind sie wiederwählbar. Bei Ersatzwahl während der Dauer einer Amtsperiode treten die neugewählten in die Amtsdauer ihrer Vorgänger ein.
- b) Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand besteht in der Regel aus dem Präsidenten, dem Vize-Präsidenten, dem Kassier, dem Aktuar, dem Unterhaltsverantwortlichen und Beisitzern. Die gewählten Gemeinderäte sind Beisitzer.
- c) Die Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung verlangen.
- d) Zur Beschlussfassung ist die Anwesenheit der Mehrheit der Vorstandsmitglieder erforderlich. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- e) Zirkulationsbeschlüsse erfordern die Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder, für die Beschlüsse gilt die Stimmenmehrheit.
- f) Über die Beschlüsse des Vorstandes und wenn wesentlich, die wichtigsten Erwägungen ist ein Protokoll zu führen, es ist vom Vorsitzenden und vom Aktuar zu unterzeichnen. Zirkularbeschlüsse sind in das Protokoll der nächsten Sitzung aufzunehmen.

Art. 20 Führung der Geschäfte

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. Er hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben zu fördern. Er bereitet die Geschäfte der Generalversammlung vor und führt deren Beschlüsse aus.

Der Vorstand kann ständige oder ad hoc Kommissionen einsetzen und Reglemente erlassen sowie eine Geschäftsführung einsetzen.

Die Genossenschaft wird rechtsgültig vertreten durch den Präsidenten, den Vize-Präsidenten, den Kassier und den Aktuar. Sie zeichnen kollektiv zu zweien und sind ermächtigt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder einem anderen Organ übertragen sind. Der Vorstand kann weitere kollektiv zeichnungsberechtigte Personen bezeichnen.

Art. 21 Stillschweigen, Ausstand und Offenlegung von Interessen

Vorstandsmitglieder haben über Angelegenheiten der Genossenschaft Stillschweigen zu bewahren.

Vorstandsmitglieder treten in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse haben, mit einer Partei in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder verschwägert oder durch Ehe, Verlobung oder Kindesannahme verbunden sind oder Vertreter einer Partei sind oder für eine Partei in der gleichen Sache tätig waren. Sämtliche Interessen, insbesondere Eigeninteressen in einer Sache sind offenzulegen.

Aufträge an und Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern bedürfen voller Transparenz und der ausdrücklichen Zustimmung des Vorstandes.

Art. 22 Entschädigung der Organe

Die Arbeit der Mitglieder des Vorstandes sowie von Kommissionsmitgliedern kann massvoll entschädigt werden. Die Entschädigung richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und wird vom Vorstand selber festgelegt.

Die Arbeit der Revisionsstelle kann ebenfalls massvoll entschädigt werden. Wird eine ordentliche Revisionsstelle beauftragt, richtet sich die Entschädigung nach den branchenüblichen Ansätzen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kommissionen und Revisionsstelle ist in der Rechnung auszuweisen.

Den Mitgliedern des Vorstandes, der Kommissionen und der Revisionsstelle werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Art. 23 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden. Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und ist gemäss den gesetzlichen Erfordernissen von Art. 906 in Verbindung mit Art. 727ff OR zu wählen.

Wenn und solange eine ordentliche Revisionsstelle zu wählen ist, kann gemäss Art. 727b OR als Revisionsstelle nur ein zugelassener Revisionsexperte nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes RAG gewählt werden.

Wenn und solange die Genossenschaft der eingeschränkten Revision unterliegt, muss gemäss Art. 727c ein zugelassener Revisor nach den Vorschriften des RAG gewählt werden.

10 Prozent der Genossenschafter sowie Genossenschafter, die zusammen mindestens zehn Prozent des Genossenschaftskapitals vertreten, können eine ordentliche Revision durch eine Revisionsstelle verlangen.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting out), wenn:

- a) Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen oder eingeschränkten Revision verpflichtet ist;
- b) Sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) Die Genossenschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) Keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle oder zwei selbst gewählte Revisoren mit der Prüfung beauftragen.

Art. 24 Wahl und Aufgaben

Die Revisionsstelle, bzw. die Prüfstelle oder die Revisoren werden jeweils für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Die Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Es ist der Generalversammlung ein schriftlicher Bericht vorzulegen. Mindestens ein Vertreter wird zur jährlichen ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision gemäss Art. 728b bzw. 729b OR.

V. Genossenschaftskapital

Art. 25 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten und einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen

Nennwert von Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Für Genossenschaftsanteile können Anteilscheine ausgegeben werden. Jedes Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

Jedes Mitglied hat einen Genossenschaftsanteil zu übernehmen. Genossenschafter, die von der Genossenschaft eine Wohnung oder andere Räumlichkeiten mieten, haben über den Pflichtanteilschein hinaus weitere Genossenschaftsanteile zu übernehmen, deren Zahl vom Vorstand nach Massgabe des von der Genossenschaft für die betreffende Überbauung aufzubringenden Eigenkapitals festgesetzt wird.

Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Diese können schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Art. 26 Genossenschaftliche Sonderbeiträge

Bei kommunal geförderten Wohnbauten oder bei Wohnbauten denen sich die Genossenschaft freiwillig den Vermietungsrichtlinien der Standortgemeinde der betreffenden Liegenschaften unterstellt, muss ein Mitglied, das im Laufe des Mietverhältnisses die betreffenden Einkommens- und Vermögensrichtlinien überschreitet oder die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllt, einen genossenschaftlichen Sonderbeitrag bezahlen. Die Höhe richtet sich nach den Vermietungsrichtlinien der Gemeinde und der Genossenschaft.

Der genossenschaftliche Sonderbeitrag wird monatlich mit dem Mietzins erhoben.

Art. 27 Festsetzung der Genossenschaftsanteile bei Umzug

Bei Umzug eines Genossenschafters innerhalb der Genossenschaft kann der Vorstand den Betrag, für welchen der betreffende Genossenschafter Genossenschaftsanteile übernehmen muss, nach Massgabe von Art. 20 Abs. 3 festsetzen.

Art. 28 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

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

Die Generalversammlung bestimmt jährlich den Zinssatz, wobei gemäss Art. 859 Abs. 3 die auf die Genossenschaftsanteile entfallende Quote des Reinertrages den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen darf.

Die Genossenschaftsanteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats und bei Erlöschen der Mitgliedschaft bzw. bei Rückzahlung bis zum Ende des vorausgegangenen Jahres verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 29 Voraussetzung für die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

Solange zwischen Genossenschafter und Genossenschaft ein Mietverhältnis besteht, kann der Genossenschafter keine Rückzahlung der Genossenschaftsanteile verlangen.

Auflösung des Mietverhältnisses sind die Anteile des ausscheidenden Mieters unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Jahresende durch den Genossenschafter oder den Vorstand kündbar.

Bei Weitervermietung der Wohnung des ausscheidenden Mieters und Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch den neuen Mieter der Wohnung kann der Vorstand die Frist zur Kündigung der Anteile auf Gesuch hin kürzen.

Anteile von Personen, die zur Genossenschaft nicht in einem Mietverhältnis stehen, sind kündbar auf Jahresende unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Art. 30 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert bzw. zum Betrag der auf den Genossenschaftsanteil effektiv einbezahlt worden ist. Die Festsetzung erfolgt durch den Vorstand.

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die gemäss Art. 9 vom Partner übernommen werden.

Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung der Verzinsung durch die Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.

Ansprüche der Genossenschaft gegenüber Genossenschaf tern können bei der Rückzahlung verrechnet werden.

Art. 31 Aufschiebung der Rückzahlung

Falls dies die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben (Art. 864 OR). Ein entsprechender Beschluss des Vorstandes und eine allfällige spätere Aufhebung dieses

Beschlusses hat Wirkung für alle Genossenschaftsanteile, welche gekündigt sind oder gekündigt werden.

VI. Rechnungswesen

Art. 32 Festsetzung der Mietzinse

Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten festzusetzen. Das jährliche Ergebnis soll ausreichen:

- a) zur Verzinsung und Amortisation von Hypotheken und anderen Schuldverpflichtungen;
- b) zur Entrichtung der Baurechtszinse;
- c) zur Entrichtung von Abgaben und Steuern;
- d) für den gebührligen Gebäudeunterhalt;
- e) zur Bestreitung der Verwaltungskosten;
- f) zur Äufnung des Reservefonds und allfälligen weiteren Fonds wie Amortisations-, Erneuerungs-, und Heimfallfonds;
- g) zur Mittelbeschaffung für künftige Bauvorhaben.

Art. 33 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Die Jahresrechnung und Bilanz sind nach den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung gemäss Art. 662ff und 957ff OR sowie den branchenüblichen Grundsätzen zu erstellen. Allfällige Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationsfonds- oder Kontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.

Im Anhang zur Bilanz sind sämtlich wesentlichen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten und Beteiligungen sowie die Liegenschaften mit ihrem Gebäude-Versicherungswert und des Wohnungsbestandes mit Zimmern aufzuführen.

Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle bzw. der Prüfstelle oder den Revisoren rechtzeitig zur Prüfung zu unterbereiten und den Genossenschaf tern mit der Einladung zur Generalversammlung zuzustellen oder mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung beim Kassier oder bei der Verwaltung zur Einsicht aufzulegen.

Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.

Art. 34 Reservefonds

Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft gemäss Art. 860 OR jährlich ein zwanzigstel dem Reservefonds zuzuweisen, bis der Reservefonds einen

Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht. Im Weiteren entscheidet die Generalversammlung über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

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

Art. 35 Weitere Fonds

Die Genossenschaft führt folgende Fonds:

- a) Erneuerungsfonds
- b) Amortisationsfonds

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

Die Generalversammlung kann unter Beachtung von Art. 860ff OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

VII. Bekanntmachungen

Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich oder elektronisch sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationsorgan ist das offizielle Publikationsorgan der Sitzgemeinde oder -gemeinden sowie soweit vorgeschrieben das Schweizerische Handelsamtsblatt.

VIII. Fusion, Auflösung und Liquidation

Art. 37 Fusion

Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion mit einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft beschliessen.

Der Fusions-Beschluss erfordert eine Zweidrittelmehrheit aller Genossenschafter (Art. 16i).

Die Vorbereitung der Fusion und des Vertrages ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Die Durchführung erfolgt nach den Bestimmungen des OR und des Fusionsgesetzes.

Art. 38 Liquidation

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Der Auflösungsbeschluss erfordert eine Zweidrittelmehrheit aller Genossenschafter (Art. 16i).

Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Vorbehältlich der Bestimmungen in den Baurechtsverträgen, sind die Liegenschaften in erster Linie denjenigen Gemeinden, in denen sie stehen oder anderen Wohnbaugenossenschaften daselbst anzubieten.

Art. 39 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und nach Rückzahlung der Genossenschaftsanteilen zum Nennwert verbleibt, wird den entsprechenden Gemeinden im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert für Zwecke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus übereignet.

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

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 25. September 2020 genehmigt. Sie ersetzen die Statuten vom 5. Juni 2009, 27. Mai 1988, 30. November 1959, 27. April 1964, 22. April 1965 und 30. Juli 2013.

Küsnacht, 25. September 2020

Simon Grischott, Präsident