



Baugenossenschaft  
im Gut

Städtische  
Wohnungsgenossenschaft

# Statuten

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1 Name, Sitz und Zweck	4
2 Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	7
3 Finanzielle Bestimmungen	11
4 Die Organe der Genossenschaft	13
5 Die Generalversammlung	14
6 Der Vorstand	16
7 Die Revisionsstelle	17
8 Statutenänderung	17
9 Schlussbestimmungen	18

## **Begriffe und Definitionen:**

Bei allen Formulierungen sind immer weibliche und männliche Mitglieder (Genossenschafter) gemeint.

Miet-/Wohnobjekt bedeutet: Geschäftsräume und Wohnräume

# 1 Name, Sitz und Zweck

## **Art. 1 Name, Sitz**

Unter dem Namen Baugenossenschaft «Im Gut» besteht eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Zürich im Sinne von 828ff OR. Sie ist politisch und konfessionell neutral.

## **Art. 2 Bekanntmachungen**

Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch Veröffentlichung mit Zirkular.

Publikationsorgan ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt».

## **Art. 3 Zweck**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

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

## **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

### **1) Vermietungsreglement**

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

### **2) Mitgliedschaft**

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

### **3) Mietzinse**

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen gedeckt sein müssen die Verzinsung des Fremd- und des 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 der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.

### **4) Residenzpflicht**

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

### **5) Untervermietung**

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

### **6) Unterbelegung**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

### **Art. 5 Sicherung gegen spekulative Verwendung**

Die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.

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

## 2 Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

### **Art. 6 Mitgliedschaft**

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil), sowie die Eintrittsgebühr von maximal CHF 150.– bezahlt. Pro Wohnungsobjekt kann nur eine Person Mitglied werden.

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

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

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

Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

### **Art. 7 Pflichten**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

### **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 14 Abs. 2 der Statuten.

## **Art. 9 Austritt**

Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

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.

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

## **Art. 10 Tod**

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

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

## **Art. 11 Ausschluss**

### **1) Gründe**

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

- 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.
- Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

- Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

## **2) Mahnung**

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs.4 OR bzw. gestützt auf Art.12 der Statuten erfolgt.

## **3) Mitteilung/Berufung**

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 Ausgeschlossen 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

## **4) Kündigung**

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

## **Art.12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

### **1) Eheschutz/Ehetrennung**

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 andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile (Art.14 Abs.1) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

### **2) Aufhebung des Zusammenlebens eingetragener Partner/innen**

Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile (Art.14 Abs.1) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

### **3) Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft**

Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Genossenschaftsanteile übernehmen.

### **4) Vorbehalt der Belegungsvorschriften**

Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

### **5) Vermögensrechtliche Folgen**

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

# 3 Finanzielle Bestimmungen

## **Art. 13 Mittelbeschaffung**

Zur Verwirklichung ihrer Aufgaben beschafft sich die Genossenschaft die finanziellen Mittel insbesondere durch:

- a) Eintrittsgebühren.
- b) Genossenschaftsanteile.
- c) Aufnahme von Darlehen mit oder ohne Grundpfandrecht.
- d) Subventionen.
- e) Depositenkasse.
- f) Geschenke und Legate.
- g) Mietzinseinnahmen ihrer Liegenschaften.

## **Art. 14 Genossenschaftsanteile**

### **1) Übernahme von Genossenschaftsanteilen / Verzinsung**

Jedes Mitglied ist zur Übernahme von mindestens einem Genossenschaftsanteil zu CHF 100.– verpflichtet. Genossenschafter, die in einem Mietverhältnis zur Genossenschaft stehen, sind zur Übernahme weiterer Anteilscheine verpflichtet. Der Vorstand setzt die Höhe des Anteilscheinkapitals fest. Der Maximalbetrag beträgt CHF 20'000.– Diese rechnen sich nach der Höhe der Anlagekosten. Die einzelnen Anteile sind auch in Raten zahlbar. Anteilscheine dürfen nicht verpfändet und ohne Bewilligung des Vorstandes nicht übertragen werden. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Jede weitere Gewinnausschüttung an die Mitglieder ist ausgeschlossen.

### **2) Rückzahlung / Verrechnung**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 12 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 4 der Statuten vom Partner übernommen werden. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und

Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu librieren. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

#### **Art.15 Haftung**

Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur deren eigenes Vermögen.

#### **Art. 16 Grundsatz**

Die Verwaltung der Genossenschaft hat nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen.

#### **Art. 17 Reserven, Rücklagen und Wertberichtigungen**

Es sind zu öffnen:

- a) die gesetzlichen Gewinnreserven;
- b) i.d.R. pro Siedlung ein Erneuerungsfonds, dem jährlich je mindestens ein Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft zu zuweisen ist; die Einlage ist auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen;
- c) ein Amortisationskonto (Wertberichtigung der Liegenschaft), dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 1/2% des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist;
- d) ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Mass als Baurechtsverträge dies vorschreiben.

Durch die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR die Öffnung weiterer Fonds mit besonderer Zweckbestimmung beschlossen werden.

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

## **Art. 18 Jahresrechnung**

### **1) Grundsätze für die Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

### **2) Grundsätze für den Anhang**

Im Anhang zur Jahresrechnung sind die vom Gesetz verlangten Angaben aufzuführen, sowie zusätzlich:

- a) Angaben zu den sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften
- b) Angaben zu den Förderleistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden
- c) falls nicht detailliert aus der Erfolgsrechnung ersichtlich, die Gesamtsumme der Entschädigungen für Vorstandsmitglieder – aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen.

# 4 Die Organe der Genossenschaft

## **Art. 19 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung.
- b) der Vorstand.
- c) die Revisionsstelle.
- d) die Urabstimmung kann durch ein Drittel der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafter verlangt werden, bei:
  - Abänderung der Statuten.
  - Verkauf von Grundstücken und/oder Erstellung von neuen Wohnhäusern, dessen/deren Kosten 10 Prozent des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften überschreiten.
  - Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten.
  - Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

# 5 Die Generalversammlung

## Art. 20 Befugnisse

Die Generalversammlung beschliesst über alle Geschäfte, die ihr durch das Gesetz oder diese Statuten vorbehalten sind. Insbesondere stehen ihr folgende Befugnisse zu:

- a) Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Jahresberichtes.
- b) Kenntnissnahme vom Bericht der Revisionsstelle.
- c) Entlastung des Vorstandes.
- d) Beschluss über die Verwendung des Reingewinnes und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
- e) Wahl des Präsidenten, der übrigen Mitglieder des Vorstandes (mit Ausnahme des städtischen Vertreters) und der Revisionsstelle.
- f) Beschluss über den Ankauf von Bauland und überbauten Grundstücken, unter Vorbehalt von Abs. 3.
- g) Beschluss über Abbruch und Neubau von Liegenschaften sowie über umfassende Renovationen im Betrag von mehr als 20% der Bruttoanlagekosten der betroffenen Liegenschaften.
- h) Beschluss gemäss Art. 20 Abs. 3 dieser Statuten.
- i) Erledigung von Rekursen.
- j) Änderung der Statuten.
- k) Beschlussfassung über von Mitgliedern beantragte traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen.

## 2) Termine

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

## 3) Ausgabenkompetenz zum Erwerb von Grundstücken

Die Generalversammlung entscheidet jährlich über die Erteilung einer Ausgabenkompetenz in der Höhe von Fr. 10 Mio. an den Vorstand, die es ihm ermöglicht, bebaute und unbebaute Grundstücke zu erwerben, ohne dass die Generalversammlung zustimmen muss.

#### **4) Traktanden und Anträge**

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

### **Art. 21 Durchführung der Generalversammlung**

#### **1) Ordentliche Generalversammlung**

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innert sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Die Einladung erfolgt durch den Vorstand durch persönliche Mitteilung. Sie hat mindestens 10 Tage vor der Versammlung zu erfolgen. Traktandenliste, Jahresbericht, Jahresrechnung, Bilanz und Bericht der Revisionsstelle werden den Genossenschaffern mit der Einladung zugestellt.

#### **2) Ausserordentliche Generalversammlung**

Ausserordentliche Generalversammlungen können einberufen werden, wenn der Vorstand oder die Revisionsstelle dies als notwendig erachtet oder wenn ein Zehntel der Genossenschaffter dies verlangt. Ein solches Begehren ist schriftlich und eigenhändig unterzeichnet unter Angabe der zu behandelnden Anträge beim Vorstand zu stellen. Die Einberufung erfolgt innert 8 Wochen.

#### **3) Beschlüsse der Generalversammlung**

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen, soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes oder die Statuten etwas anderes bestimmen. So ist für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten die Zustimmung von drei Vierteln an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Die Beschlüsse werden in offener Abstimmung gefasst, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Genossenschaffter geheime Abstimmung verlangt.

#### **4) Stimmrecht**

- a) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- b) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein im gleichen Haushalt lebendes handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- c) Juristische Personen können durch einen schriftlich bevollmächtigten Delegierten vertreten werden.
- d) Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

# 6 Der Vorstand

## Art. 22

### 1) Zusammensetzung

Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus 5 bis 9 Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Solange die städtischen Wohnbau-förderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, zusätzlich zur im Abs. 1 ge-nannten Anzahl Vorstandsmitglieder, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

### 2) Amtsdauer

Der Vorstand wird auf eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt und ist wieder wählbar. Der Präsident wird durch die Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Die Amtsdauer des städtischen Vertreters richtet sich nach den einschlägigen städtischen Bestimmungen. Wer in geschäftlichen oder dienstlichen Beziehungen zur Genossenschaft steht, kann nicht Mitglied des Vorstandes sein. Personen, die miteinander blutsver-wandt, verheiratet oder verschwägert oder im gleichen Haushalt sind, dürfen nicht gleichzeitig dem Vorstand angehören. Jedes Vorstandsmitglied darf nur ein Vorstandsamt ausüben.

### 3) Sitzungen und Beschlüsse

Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Bei Stimmgleichheit steht dem Präsidenten der Stichentscheid zu. Über die Sitzungen wird Protokoll geführt. Der Präsident setzt die Traktandenliste fest.

### 4) Entschädigung

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Arbeit eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt und in der Jahresrechnung ausgewie-sen wird. Den Vorstandsmitgliedern und Angestellten der Genossenschaft ist es untersagt, Geschenke von Unternehmern, Lieferanten, Architekten usw. anzu-nehmen. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

### 5) Aufgaben

Der Vorstand verwaltet die Genossenschaft und wählt die erforderlichen Angestellten. Er ist für alle Verwaltungsgeschäfte zuständig, die nicht durch Gesetz oder Statuten andern Organen vorbehalten sind. Der Vorstand ist er-mächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere 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 (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder

müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstellen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

#### **6) Zeichnungsberechtigung**

Der Vorstand bezeichnet diejenigen Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung.

## 7 Die Revisionsstelle

### **Art. 23**

#### **1) Wahl**

Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

#### **2) Aufgabe**

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

#### **3) Bericht**

Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

## 8 Statutenänderung

### **Art. 24**

Der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen ist den Mitgliedern spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt zu geben.

Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 5, Art. 24 Abs. 2 und Art. 26 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 Prozent aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebung innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

# 9 Schlussbestimmungen

## **Art. 25 Fusion**

Die Fusion ist unter Wahrung des genossenschaftlichen Zweckes und der Grundsätze der Statuten durchzuführen.

Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

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

## **Art. 26 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss**

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.

## **Art. 27 Schlussbestimmungen**

Diese Statuten treten mit ihrer Annahme durch die Generalversammlung in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom 08. Juni 2007 und wurden am 02. Juni 2017 teilweise revidiert.

Zürich, den 02. Juni 2017

Für die Baugenossenschaft Im Gut

Der Präsident:  
Daniel Ponca

Die Aktuarin:  
Yvonne Derrer





**Baugenossenschaft im Gut**

Gutstrasse 86

8055 Zürich

[info@baugig.ch](mailto:info@baugig.ch)

[www.baugig.ch](http://www.baugig.ch)

