



Wohnbau-Genossenschaft Waldheim
Winterthur

Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	1
Art. 1 Firma	1
Art. 2 Sitz	1
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	1
Art. 3 Zweck und Mittel	1
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	2
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	3
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke	3
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	3
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	3
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	4
Art. 9 Austritt	4
Art. 10 Tod	4
Art. 11 Ausschluss	4
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	5
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	6
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	6
4. Finanzielle Bestimmungen	6
Genossenschaftskapital	6
Art. 15 Genossenschaftsanteile	6
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	7
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	7
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	7
Haftung	8
Art. 19 Haftung	8
Rechnungswesen	8
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	8
Art. 21 Reservefonds	9
Art. 22 Weitere Fonds	9
Art. 23 Entschädigung der Organe	9

5. Organisation.....	10
Organe	10
Art. 24 Überblick	10
Generalversammlung	10
Art. 25 Befugnisse	10
Art. 26 Einberufung und Leitung	11
Art. 27 Stimmrecht	11
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	11
Vorstand	12
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	12
Art. 30 Aufgaben	12
Art. 31 Kompetenzdelegation	13
Art. 32 Vorstandssitzungen	13
Revisionsstelle	13
Art. 33 Wahl und Konstituierung	13
Art. 34 Aufgaben	14
6. Schlussbestimmungen	14
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	14
Art. 35 Liquidation	14
Art. 36 Liquidationsüberschuss	15
Art. 37 Fusion	15
Bekanntmachungen	15
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan	15

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, vor allem für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

²Sie 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.
- Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

Mittel

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen 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 erlassen kann.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern 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 Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von der Generalversammlung beschlossene Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzins

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft 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 halbjährige Dauer, die mehr als einmalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften 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 kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

Untervermietung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt.

Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, 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 über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

Ausnahmen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

Voraussetzungen

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ 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/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Gründe

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) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, 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. 12 vorgesehen ist.
h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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
aufschiebenden
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.

Ehescheidung

einen Nennwert von je Fr. 50 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 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

² Mitglieder, die Wohnungen der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist und maximal Fr. 10'000.- beträgt.

Wohnungsanteile

³ Die Mitglieder können (bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 50'000.- pro Mitglied) freiwillige Anteile übernehmen. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Verzinsung richtet sich nach Art. 17.

Freiwillige Anteile

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

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Nach vollständiger Bezahlung wird eine Bestätigung über die Einzahlung ausgestellt.

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

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

Dritte

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Die Wohnungsanteile werden nicht verzinst. Die Mitgliedschaftsanteile (Pflichtanteile gemäss Art. 7, Abs. 1) werden nur verzinst, wenn das Mitglied über keine Wohnung der Genossenschaft verfügt.

Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden darf.

Zinssatz

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

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf

Genossenschafts-
anteile

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche

Grundsatz

auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

⁴ 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.

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

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 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. 662a bis 663b sowie 663h bis 670 OR.

Ausnahmen

Betrag

Fälligkeit

Vorzeitige Rückzahlung

Verrechnung

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle 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 wird ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag von ¼ Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist, geäufnet. Die weitere Äufnung kann unterbleiben, wenn der Bestand des Fonds 3 % des Gebäudeversicherungswertes aller Liegenschaften erreicht hat.

Erneuerungsfonds

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Weitere Fonds

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 Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

⁵ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. **Auslagenersatz**

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung.
- Der Vorstand.
- Die Revisionsstelle.

Überblick

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2).
- 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 gemäss Buchst. i) an der ordentlichen Generalversammlung müssen bis spätestens 31. Januar beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

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 Revisionsstelle 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 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 durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen 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 statutengemäss 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 den Verkauf von Grundstücken und 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 Wahlresultate 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 Genossenschaftler/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 zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

Amts-dauer

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.

Kompetenz-
vermutung

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 Revisionsstelle wieder.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechtig-
ung

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 (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Grundsatz

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

Organisations-
reglement

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 Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichtentscheid.

Beschluss-
fassung

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.

Zirkulations-
beschluss

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

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Die Revisionsstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder eines Revisors bzw. einer Treuhand-/ Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes sind.

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 Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

³ Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

Amtsdauer

⁴ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.

Konstituierung

Art. 34 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 907 f OR zu prüfen.

Prüfung

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

Prüfungsbericht

³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Einsichtsrecht

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Meldepflicht

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

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 Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Liquidations-
überschuss

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

Wohnbau-
förderung

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.

Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 29. April 2005 angenommen worden; sie treten mit dem Eintrag im Handelsregister anstelle der Fassung vom 26. April 1974 in Kraft.

Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur

Heinz Müller
Präsident

Konrad Manhart
Aktuar