



Der Feldweg «damals»



Feldweg, Adliswil, «2004»



Tiefackerstrasse / Lebernweg, Adliswil, «2004»



Widmerstrasse, Langnau a. A., «2004»


Sihlhalde
Baugenossenschaft

Feldweg 1
8134 Adliswil

Statuten der Baugenossenschaft Sihlhalde 2003

Inhalt

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1	Name	2
Art. 2	Sitz	2
Art. 3	Zweck	2

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4	Allgemeine Grundsätze	2
--------	-----------------------	---

III. Mitgliedschaft

Art. 5	Mitgliedschaft	2
Art. 6	Erlöschen	2
Art. 7	Austritt	2
Art. 8	Tod	3
Art. 9	Ausschluss	3
Art. 10	Erwerb von Anteilen	3

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 11	Genossenschaftsanteile	3
Art. 12	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	3

Haftung

Art. 13	Haftung	3
---------	---------	---

Fonds

Art. 14	Reservefonds	3
Art. 15	Weitere Fonds	4

Entschädigung der Organe

Art. 16	Entschädigungen	4
---------	-----------------	---

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 17	Abfindungen	4
---------	-------------	---

Rechnungswesen

Art. 18	Rechnungswesen	4
---------	----------------	---

V. Organisation

Organe

Art. 19	Organe	5
---------	--------	---

Generalversammlung

Art. 20	Kompetenzen	5
Art. 21	Einberufung und Leitung	5
Art. 22	Stimmrecht	5
Art. 23	Beschlüsse und Wahlen	5

Vorstand

Art. 24	Wahl	6
Art. 25	Kompetenzen und Pflichten	6
Art. 26	Kompetenzdelegation	6
Art. 27	Beschlussfähigkeit	6
Art. 28	Unterschriftsberechtigung	6

Kontrollstelle

Art. 29	Wahl	6
Art. 30	Rechte und Pflichten	6

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

Vermietung und Kündigung von Wohnungen (bzw. Gewerberäumen)

Art. 31	Vermietung	7
Art. 32	Kündigung	7
Art. 33	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	7

Mietzinsgestaltung

Art. 34	Mietzinsgestaltung	7
---------	--------------------	---

Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen (und Gewerberäumen)

Art. 35	Verkauf	8
---------	---------	---

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 36	Auflösungsbeschluss	8
Art. 37	Liquidation	8

Bekanntmachungen

Art. 38	Bekanntmachungen	8
---------	------------------	---

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Baugenossenschaft Sihlhalde besteht auf unbeschränkte Dauer eine im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragene Genossenschaft.

Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Adliswil Feldweg 1

Art. 3 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.
- 2 Die Genossenschaft erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern.
- 3 Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen.
- 4 Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Allgemeine Grundsätze

- 1 Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.
- 2 Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand um die Werterhaltung zu garantieren.
- 3 Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

III. Mitgliedschaft

Art. 5 Mitgliedschaft

- 1 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 4000.– erwirbt. Bei der Miete eines Garagenplatzes erhöht sich dieser Betrag um CHF 500.–. Zudem wird für natürliche Personen eine Eintrittsgebühr von CHF 50.–, bei juristischen Personen von CHF 200.– erhoben.
Jedem Mitglied steht das Recht zu, beliebige Anteilsscheine bis zum Höchstbetrag von CHF 20'000.– zu zeichnen.
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 1 der Statuten.
- 5 Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- 6 Aus der Mitgliedschaft entsteht nicht automatisch das Recht auf eine Wohnung.

Art. 6 Erlöschen

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt
 - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 17 der Statuten.

Art. 7 Austritt

- 1 Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 8 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 9 Ausschluss

- 1 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied und/oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 32 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.
- 2 Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist sowie bei der Kündigung wegen Nichtbeachtung von Subventionsbestimmungen.
- 3 Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 10 Erwerb von Anteilen

- 1 Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 5 der Statuten.
- 2 Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 11 Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.–, CHF 500.–, CHF 1000.– und CHF 4000.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
- 2 Der Vorstand kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder zur Übernahme von zusätzlichen Genossenschaftsanteilen in der Höhe von maximal CHF 4000.– verpflichten.
- 3 Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 12 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

- 1 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2 Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.
- 3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Haftung

Art. 13 Haftung

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

Fonds

Art. 14 Reservefonds

- 1 Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

- Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 86o OR.

Art. 15 Weitere Fonds

Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Entschädigung der Organe

Art. 16 Entschädigungen

- Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Kassier/in, Sekretär/in und Protokollführer/in sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 17 Abfindungen

- Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. 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 frühzeitig zurückbezahlt werden.
- Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 18 Rechnungswesen

- Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.
- In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
 - der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
 - die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte.
- Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- Die Jahrrrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.

V. Organisation

Organe

Art. 19 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 20 Kompetenzen

- 1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle;
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
 - f) teilweise oder vollständige Veräusserung und Erwerb von Liegenschaften und Baurechten;
 - g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
 - h) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - i) 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 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 21 Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

- 3 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Traktandenliste. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
- 4 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.
- 5 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 22 Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 23 Beschlüsse und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2 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 der anwesenden Mitglieder. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.
- 3 Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
- 4 Die Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 24 Wahl

- 1 Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

Art. 25 Kompetenzen und Pflichten

- 1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
- 3 Neu- oder Umbauten über die gesamte Genossenschaft welche die Kosten von CHF 1'305'000 übersteigen sind der Generalversammlung zu unterbreiten. Solche die nur einzelne Siedlungen betreffen sind proportional zur Wohnungsanzahl zu rechnen (CHF 15'000 / Wohnung), Langnau CHF 315'000, Tiefacker CHF 270'000 und Feldweg CHF 720'000. Dieser Betrag soll regelmässig der Teuerung angepasst werden.

Art. 26 Kompetenzdelegation

- 1 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer), übertragen.
- 2 Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- 3 Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 27 Beschlussfähigkeit

- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

- 2 Anträge an die Generalversammlung über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

Art. 28 Unterschriftsberechtigung

- 1 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 2 Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Kontrollstelle

Art. 29 Wahl

- 1 Die Kontrollstelle besteht aus drei fachkundigen Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 2 Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 30 Rechte und Pflichten

- 1 Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob
 - die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
 - die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
 - bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind
 - die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetz- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
- 2 Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.
- 3 Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- 4 Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

Vermietung und Kündigung von Wohnungen (bzw. Gewerberäumen)

Art. 31 Vermietung

- 1 Die Vermietung der Wohnungen (bzw. Gewerberäume) ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 2 Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen (bzw. Gewerberäume) einer Liegenschaft, einer Siedlung oder einer Genossenschaft während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen (bzw. Gewerberäume) angemessen Rechnung trägt.

Art. 32 Kündigung

- 1 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:
- 2 Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:
 - a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
 - b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
 - c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
 - d) Tod des Mieters;
 - e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR);
 - f) Verletzung der Subventionsbestimmungen,
- 3 Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:
 - a) Unzulässige Untermiete
 - b) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Art. 33 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner / der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner / die Ehepartnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- 2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner / der Ehepartnerin 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 Ehepartner / die Ehepartnerin, auf den die Wohnung übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Pflichtanteile übernehmen.
- 3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 bleiben vorbehalten.
- 4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital nur erfolgt, nachdem der / die verbleibende Ehepartner / Ehepartnerin einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Mietzinsgestaltung

Art. 34 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen (bzw. Gewerberäume) werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

- Renovationsfond (um die Werterhaltung der einzelnen Siedlungen zu gewährleisten).
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen (und Gewerberäumen)

Art. 35 Verkauf

- 1 Der Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen (und Gewerberäume) erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.
- 2 Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.
- 3 Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 36 Auflösungsbeschluss

- 1 Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 37 Liquidation

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

Bekanntmachungen

Art. 38 Bekanntmachungen

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2003 angenommen worden.



Antonino Jörg
Präsident



Heinz Lienhard
Vize Präsident