

Statuten  
der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft

**Traum**

## **I. Name, Sitz und Zweck**

### Art. 1 Name

Unter dem Namen Bau- und Wohngenossenschaft «Traum» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Uster.

### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen [und/oder Gewerberäume] für/an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern.

<sup>3</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in Gewerberäumen selber tätig zu sein.

<sup>4</sup> 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 Verkauf von Grundeigentum

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

### Art. 5 Mitgliedschaften und Beteiligungen

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

## **III. Mitgliedschaft**

### Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 500.- erwirbt.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsbuches und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 1 der Statuten.

<sup>5</sup> Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

### Art. 7 Erlöschen

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 18 der Statuten.

#### Art. 8 Austritt

<sup>1</sup> Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

#### Art. 9 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 33 und Art. 33a 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.

<sup>2</sup> Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste 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.

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

#### Art. 10 Erwerb von Anteilen

<sup>1</sup> Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

<sup>3</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

### **IV. Finanzielle Bestimmungen**

#### **Genossenschaftskapital**

##### Art. 11 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

<sup>2</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

<sup>3</sup> Mieten mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung oder einen Gewerberaum, werden die für diese Räume zu übernehmenden Pflichtanteile auf zwei dieser Personen in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt.

4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

#### Art. 12 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

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

#### Art. 13 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. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

### **Haftung**

#### Art. 14 Haftung

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

### **Fonds**

#### Art. 15 Reservefonds

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

2 Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

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

#### Art. 16 Weitere Fonds

1 Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

2 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. 17 Richtlinien der Entschädigung

1 Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können.

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

3 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

4 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

### **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

Art. 18 Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 2 Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach den Weisungen des bisherigen Mitgliedes zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
- 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- 4 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.
- 5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.
- 6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### **Rechnungswesen**

Art. 19 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. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
  - a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
  - b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem **31. 12. 2001**
- 4 Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisions- resp. der Prüf- stelle zu unterbreiten.

## V. Organisation

### Organe

Art. 20 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisions- resp. die Prüfstelle

### Generalversammlung

Art. 21 Kompetenzen

4 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten / der Präsidentin und der Revisions- resp. der Prüfstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) teilweise oder vollständige Veräußerung von Liegenschaften und Baurechten;
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschließungsbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2 Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens sechs Wochen 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. 22 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. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 2 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 Verhandlungsgegenstände. 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 Revisions- resp. der Prüfstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

5 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten / von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident / die Präsidentin in den Ausstand, wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

#### Art. 23 Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch 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 haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### Art. 24 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/die 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. 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. Statutenänderungen sind dem BWO zur Genehmigung vorzulegen.
- 4 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

### **Vorstand**

#### Art. 25 Wahl

- 1 Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Genossenschafter/innen. Der Präsident / die Präsidentin wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

#### Art. 26 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 Revisions- resp. der Prüfstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

#### Art. 27 Kompetenzdelegation

- 1 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 1 lit. h der Statuten.
- 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, Geschäftsleitung, Geschäftsführer und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

#### Art. 28 Art. Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

## Art. 29 Unterschriftsberechtigung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

## **Revisions- / Prüfstelle**

### Art. 30 Wahl

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung

### Art. 31 Rechte und Pflichten

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle für die prüferische Durchsicht nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

<sup>2</sup> Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. der Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## **VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft**

### **Vermietung und Kündigung von Wohnungen [bzw. Gewerberäumen]**

#### Art. 32 Vermietung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement.

#### Art. 33 Kündigung

<sup>1</sup> 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:

<sup>2</sup> 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) wichtige 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,

<sup>3</sup> Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, die aus Gesetz oder Statuten abgeleitet werden können, insbesondere:

- a) Unzulässige Untermiete
- b) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

#### Art. 33 a Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Kostenmiete

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
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.
- Amortisationen

### **Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen oder Gewerberäume**

#### Art. 35 Richtlinien

<sup>1</sup> Der Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen oder Gewerberäume erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

<sup>3</sup> 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.

Art. 38 Liquidationsüberschuss

- 1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.
- 2 Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### **Bekanntmachungen**

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

- 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 Generalversammlung vom 22. Oktober 2008 angenommen worden.

.....  
Regula Glauser, Präsidentin

.....  
Helene Müller, Protokollführerin