



Statuten der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

(mit Änderungen, genehmigt durch die Generalversammlung vom 23. Mai 2024)

Inhaltverzeichnis

I.	Firma und Sitz	4
Art. 1	Firma.....	4
Art. 2	Sitz.....	4
II.	Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3	Zweck und Mittel.....	4
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	6
III.	Mitgliedschaft	6
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft.....	6
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9	Austritt	7
Art. 10	Tod	7
Art. 11	Ausschluss.....	8
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	9
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	9
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	9
IV.	Finanzielle Bestimmungen.....	10
	<i>Genossenschaftskapital.....</i>	<i>10</i>
Art. 15	Genossenschaftsanteile.....	10
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 19	Depositenkasse.....	11
	<i>Haftung</i>	<i>11</i>
Art. 20	Haftung.....	11
	<i>Rechnungswesen.....</i>	<i>12</i>
Art. 21	Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....	12
Art. 22	Reservefonds	12
Art. 23	Weitere Fonds	12
Art. 24	Entschädigung der Organe	13
V.	Organisation.....	13
Art. 25	Überblick	13
	<i>Generalversammlung</i>	<i>14</i>
Art. 26	Befugnisse	14
Art. 27	Einberufung und Leitung.....	14
Art. 28	Stimmrecht	15

Art. 29	Beschlüsse und Wahlen	15
	<i>Vorstand</i>	16
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 31	Aufgaben	16
Art. 32	Kompetenzdelegation	17
Art. 33	Vorstandssitzungen	17
	<i>Revisionsstelle</i>	17
Art. 34	Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung	17
Art. 35	Aufgaben	18
VI.	Schlussbestimmungen	18
Art. 36	Liquidation	18
Art. 37	Liquidationsüberschuss	19
Art. 38	Fusion	19
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan	19
Art. 40	Übergangsbestimmung	19
Art. 41	Inkrafttreten	20

I. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma "Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Sitz

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, insbesondere für Familien, anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten
- b) Bau und Erwerb von Wohnbauten, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Erhalten ihrer Gebäude in gutem baulichen Zustand und durch deren sorgfältigen Unterhalt. Die Genossenschaft fördert einfache, bewährte Bauweisen und einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen
- f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete
- g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preisgünstiges und preiswertes Wohnen zum Ziel haben.

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig, nicht gewinnstrebig und parteipolitisch sowie konfessionell neutral. Die Bauten der Baugenossenschaft Brunnenhof sind dauernd jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.

Ausrichtung

⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Beteiligungen

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und damit als verbindlich zu erklären ist. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- Vermietungsreglement
- ² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel 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 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 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 gedeckt sein.
- Mietzins
- ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen 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. 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 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.
- Untervermietung
- ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für staatlich geförderte Wohnungen gelten die entsprechenden Bestimmungen. Einzelheiten für den freitragenden Wohnungsbau werden im Vermietungsreglement geregelt. Bei Unterbelegung sind die Mitglieder verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln.
- 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 der demografischen Entwicklung der schweizerischen Bevölkerungsstruktur, Gemeinschaftsräume, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, geringer Folgeunterhalt sowie ökologische Aspekte wie etwa Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude 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

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich. Verkaufsverbot

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der Zustimmung einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen der Generalversammlung. Ausnahmen

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

III. Mitgliedschaft

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die erforderlichen Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 der Statuten und die Aufnahmegebühr von maximal Fr. 100.- bezahlt hat. Voraussetzungen

² In der Regel kann nur Mitglied werden, wem gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann. Pro Wohnung ist ein Mitglied zu bezeichnen. Mitgliederarten

³ Ausnahmsweise können auch andere, der Genossenschaft verbundene Personen Mitglied werden.

⁴ Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist unbeschränkt.

Mitglieder-
anzahl

⁵ Die Aufnahme aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs ist Sache des Vorstandes. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht eine Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

Beitritt

⁶ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

Gründe

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

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.

Voraussetzung

² Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist, sofern das Mitglied nicht die Weiterführung der Mitgliedschaft wünscht und der Vorstand dem zustimmt. Im Übrigen kann der Austritt schriftlich auf das Ende eines Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

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 gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in 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.

Partner/in

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 der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen 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 zweier angemessener Umsiedlungsangebote 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
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder zwei solche abgelehnt worden sind.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn 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 des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht auf Rekurs an die Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Rekurs /Ausschluss der aufschiebenden 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 oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (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 respektive eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

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 respektive eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen.

Ausschluss

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Treuepflicht
Befolgun-
gspflicht

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen.

Genossenschaftsanteile

² Mitglieder, die Wohnungsmieter der Genossenschaft sind, müssen das für die Finanzierung der genossenschaftlichen Bauten erforderliche Anteilkapital einzahlen. Der Vorstand setzt die Höhe der Verpflichtung für die einzelnen Mietobjekte fest, höchstens jedoch bis zur Höhe eines Jahresmietzinses.

Einzahlungspflicht

³ Die anderen Mitglieder müssen zehn Genossenschaftsanteile einbezahlen.

⁴ Wollen Mitglieder zusätzlich zum erforderlichen Anteilkapital freiwillige Beiträge leisten, so können sie Einlagen in die Depositenkasse vornehmen (Art. 19). Ausgeschlossen ist hingegen die Übernahme von zusätzlichen Genossenschaftsanteilen.

Freiwillige Einzahlung

⁵ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit dem Zinsausweis.

Formelles

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

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

Berufliche Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Dritte

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

Zinssatz

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.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz
- ² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds 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. Ausnahmen
- ³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag
- 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. Fälligkeit
- ⁵ Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. Vorzeitige Rückzahlung
- ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Art. 19 Depositenkasse

- ¹ Die Mitglieder, die Arbeitnehmer/innen sowie die pensionierten Arbeitnehmer/innen können in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen. Grundsatz
- ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Reglement

Haftung

Art. 20 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. 21 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 bis 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Grundsatz
- ² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
- ³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 22 Reservefonds

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Erfolgsrechnung 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. 23 Weitere Fonds

- ¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäuft:
- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbeitrag zuzuweisen ist Erneuerungsfonds
 - b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften geforderte Betrag gutzuschreiben ist Amortisationskonto
 - c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben Heimfallfonds
 - d) ein Solidaritätsfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäuft wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Solidaritätsfonds ist bestimmt für soziale Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand. Solidaritätsfonds
 - e) ein Mietzinsausfallfonds, welcher aus der laufenden Rechnung geäuft werden kann. Dieser dient der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand. Mietzinsausfallfonds

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 öffnen.

Weitere Fonds

Art. 24 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 im Rahmen des Gesamtbetrages gemäss den Vorschriften der Stadt Zürich (Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger) festgelegt wird.

Grundsätze

² Die Revisionsstelle wird 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 Bei der Entgegennahme von Geschenken von Unternehmen und Lieferanten gilt für den Vorstand oder für Kommissionsmitglieder die Regelung für die Angestellten der Stadt Zürich.

Entgegennahme von Geschenken

⁶ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen, wobei die einzelnen Gesamtsummen, welche an die einzelnen Mitglieder des Vorstandes ausgezahlt werden, separat auszuweisen sind.

Transparenz

⁷ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

V. Organisation

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle.

Überblick

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
- c) Ersatzlos gestrichen
- d) Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Verzinsung des Anteilkapitals
- f) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken sowie den Kauf oder die Erstellung von Wohnbauten. Ausgenommen davon sind Objekte, die an eine Siedlung der Genossenschaft angrenzen und deren Wert unter 10% des Anlagewertes der Genossenschaft liegt
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2)
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- n) Genehmigung des Vermietungsreglements

²Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen bis 90 Tage vor dem Datum der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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

Anträge auf Traktandierung

Art. 27 Einberufung und Leitung

¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern 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, Grob-Budget des laufenden Jahres und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 10 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. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

² Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder eine handlungsfähige, in Hausgemeinschaft lebende Person 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. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten 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 der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Präsident/in mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, Art. 29 Abs. 4 und Art. 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen.

Qualifiziertes
Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d Fusionsgesetz 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. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung gewählt; 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 einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

⁴ Solange eine Gemeinde an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine/n Vertreter/in in den Vorstand abzuordnen.

Art. 31 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. Der Vorstand übt seine Kompetenzen sorgfältig und unter Ausrichtung auf das Wohl der Genossenschaftsmitglieder und der Genossenschaft aus.

Kompetenzen

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) 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.

Zeichnungsbe-
rechtigung

Art. 32 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, jedoch soll prioritär durch öffentlichen Aufruf zur Mitarbeit unter dafür geeigneten Mitgliedern oder Bewohnern gesucht werden.

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. 33 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 Stichentscheid.

Beschluss-
fassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse (schriftlich oder per E-Mail) 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.

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung zu wählen (Art. 5 und Art. 6 des Revisionsaufsichtsgesetzes).

Wählbarkeit

²Die Revisionsstelle ist unabhängig und bildet ihr Urteil objektiv. Der Revisionsstelle ist es untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Unabhängigkeit

³Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.

Amtsdauer

Art. 35 Aufgaben

¹Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfung

²Die 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

³Der 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

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

Meldepflicht

⁵Die 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.

Verschwiegenheitspflicht

VI. Schlussbestimmungen

Art. 36 Liquidation

¹Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

²Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Durchführung

Art. 37 Liquidationsüberschuss

¹Solange 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. Vorkaufsrecht

²Solange 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. Andernfalls bestimmt der Vorstand, welcher gemeinnützigen Wohnbauorganisation der Betrag übereignet wird. Liquidationsüberschuss

Art. 38 Fusion

¹Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

²Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹Die 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

²Die Genossenschaft orientiert die Mitglieder über ihre Tätigkeiten und Vorhaben mittels einer dafür geeigneten Publikationsplattform. Orientierung der Mitglieder

³Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Art. 40 Übergangsbestimmung

Vor der Statutenänderung vom 9. Mai 2009 einbezahlte bisherige Genossenschaftsanteile von Fr. 1000.- werden in 10 neue Genossenschaftsanteile von je Fr. 100.- umgewandelt. Die Anpassung der organisatorischen und administrativen Belange der Genossenschaft an diese Statuten ist spätestens bis und mit der Generalversammlung 2010 zu vollziehen. Genossenschaftsanteile

Art. 41 Inkrafttreten

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 23. Mai 2024 Inkrafttreten geändert worden. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen alle vorhergehenden Statuten und Änderungen.

Zürich, 23. Mai 2024

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Der Präsident:

Der Aktuar:

Matthias Drabe

Markus Walther

Konformitätsbeglaubigung

Die unterzeichnende Urkundsperson bestätigt, dass es sich bei den vorstehenden Statuten um die heute, unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen, gültigen Statuten der Gesellschaft handelt.

Zürich, 23. Mai 2024

Notariat Unterstrass-Zürich

Armin Kuhn, Notar