



GENOSSENSCHAFT
BAUFREUNDE

STATUTEN



INHALT

I. NAME, SITZ UND ZWECK

Art. 1	Name	4
Art. 2	Sitz und Gerichtsstand	4
Art. 3	Zweck	4

II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Art. 4	Ausrichtung und Zielsetzung	4
Art. 5	Grundsätzliche Unverkäuflichkeit von Liegenschaften	4
Art. 6	Beteiligungen und Mitgliedschaften	4

III. MITGLIEDSCHAFT

Art. 7	Mitgliedschaften	5
Art. 8	Erlöschen	5
Art. 9	Austritt	5
Art. 10	Tod	5
Art. 11	Ausschluss	5
Art. 12	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	6

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Art. 13	Anteilscheine	6
Art. 14	Haftung	6

FONDS

Art. 15	Reservefonds	7
Art. 16	Weitere Fonds	7
Art. 17	Verzinsung	7
Art. 18	Entschädigung der Organe	7
Art. 19	Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	8
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	8

V. ORGANISATION

Art. 21	Organe	9
---------	--------	---

GENERALVERSAMMLUNG

Art. 22	Kompetenzen	9
Art. 23	Einberufung und Leitung	9
Art. 24	Stimmrecht	10
Art. 25	Beschlüsse und Wahlen	10

VORSTAND

Art. 26	Wahl	10
Art. 27	Kompetenzen und Pflichten	11
Art. 28	Beschlussfähigkeit	11

REVISIONSSTELLE

Art. 29	Wahl	11
Art. 30	Rechte und Pflichten	11

VI. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Art. 31	Unterschriftsberechtigung	12
Art. 32	Geschäftsführung	12

VERMIETUNG UND KÜNDIGUNG VON WOHNUNGEN

Art. 33	Vermietung	12
Art. 34	Kündigung	12
Art. 35	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	13
Art. 36	Mietzinsgestaltung	13

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

Art. 37	Auflösungsbeschluss	14
Art. 38	Liquidation	14
Art. 39	Fusion	14
Art. 40	Mitteilungen und Publikationsorgan	14
Art. 41	Übergangsbestimmung	14

III. MITGLIEDSCHAFT

ART. 7

MITGLIEDSCHAFTEN

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 2000.- übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Die Aufnahme erfolgt auf Grund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.
- 5 Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus.

ART. 8

ERLÖSCHEN

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt:
 - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

ART. 9

AUSTRITT

- 1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- 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.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

ART. 10

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 der Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen. Ein diesbezügliches Begehren muss innert sechs Monaten nach erfolgtem Ableben eines Mitglieds dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

ART. 11

AUSSCHLUSS

- 1 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.
- 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 auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.
- 3 Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

ART. 12

ERWERB VON ANTEILEN

- 1 Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 7 der Statuten.
- 2 Die Übertragung des Anteilscheinkapitals von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

ART. 13

ANTEILSCHEINE

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Das Anteilscheinkapital muss voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
- 2 Das Pflichtanteilscheinkapital richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.
- 3 Bei erhöhtem Eigenbedarf kann der Vorstand das Pflichtanteilscheinkapital erhöhen und die Mitglieder zu dessen Übernahme verpflichten.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].

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 auf Grund der Jahresbilanz berechnet und wird in erster Linie dem Reservefonds zugewiesen.
- 2 Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

ART. 16

WEITERE FONDS

Es werden die folgenden weiteren Fonds geüfnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist;
- ein Amortisationskonto, dem der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
- ein Mietzinsausfallfonds
- ein Personalfonds

ART. 17

VERZINSUNG

- 1 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.
- 3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zur Rückzahlung verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

ART. 18

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 im Rahmen des Gesamtbetrags der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Mitglieder von Kommissionen können ein Sitzungsgeld beanspruchen. An besondere Beauftragte kann ausserdem eine Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- 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 Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An besondere Beauftragte kann ausserdem eine Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe hat sich im Rahmen der von der Stadt Zürich aufgestellten Grenze für die Verwaltungskosten zu halten und ist in der Rechnung auszuweisen.
- 6 Den Vorstandsmitgliedern und den Genossenschaftsangestellten ist es untersagt, Geschenke von Unternehmern, Lieferanten und Mitgliedern anzunehmen.

ART. 19

ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN

- 1 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Anteilscheinkapitals. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 13 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- 2 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- 3 Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.
- 4 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass das Anteilscheinkapital frühzeitig zurückbezahlt wird.
- 5 Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinkapital zu verrechnen.

ART. 20

JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR

- 1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und Bilanz 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. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, gelten die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Massgebend sind die Art. 662a–663a sowie 664–670 OR.
- 2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 3 Bilanz und Erfolgsrechnung sind der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten und mit dem Bericht der Revisionsstelle 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen.
- 4 Den Mitgliedern werden Bilanz und Erfolgsrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

V. ORGANISATION

ART. 21

ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind

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

GENERALVERSAMMLUNG

ART. 22

KOMPETENZEN

- 1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen
 - a) Die Abänderung der Statuten.
 - b) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle.
 - c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
 - d) Die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
 - e) Die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
 - f) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
 - g) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - h) Die Genehmigung des Organisationsreglementes und weiterer Reglemente, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - i) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
 - k) Beschlussfassung über Umbauten, Neubauten und Sanierungsvorhaben als Einzelprojekt oder Teil eines grösseren Projektes mit einem Gesamtbudget von über 3% des gesamten Anlagewertes vor Abschreibungen.
- 2 Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 2 Monate 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. 23

EINBERUFUNG UND LEITUNG

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes einberufen. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.
- 4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

ART. 24

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 des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

ART. 25

BESCHLÜSSE UND WAHLEN

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Abstimmung verlangt und von der Versammlung beschlossen wird. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.
- 3 Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:
 - a) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 5, 25 Abs. 3 und 38 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 Prozent aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
 - b) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- 4 Die Art. 889 OR Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

VORSTAND

ART. 26

WAHL

- 1 Der Vorstand besteht aus 7 Mitgliedern, davon müssen mindestens fünf Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihren Wohnsitz in der Genossenschaft haben. Nach Möglichkeit sollen alle grossen Siedlungen im Vorstand vertreten sein.
- 2 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht. Ferner ist nicht wählbar, wer mit einem Vorstandsmitglied verwandt oder verschwägert ist.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 4 Solange die Gemeinde Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, einen Vertreter oder eine Vertreterin in den Vorstand abzuordnen.

ART. 27**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 Revisionsstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
- 3 Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

ART. 28**BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 2 Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.
- 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.

REVISIONSSTELLE**ART. 29****WAHL**

- 1 Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Wiederwahl ist zulässig.
- 2 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.

ART. 30**RECHTE UND PFLICHTEN**

- 1 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
- 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.

VI. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

ART. 31

UNTERSCHRIFTSBERECHTIGUNG

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

ART. 32

GESCHÄFTSFÜHRUNG

- 1 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 2 Im Falle der Delegation der Geschäftsführung stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten des Vorstandes und der Geschäftsleitung festlegt sowie insbesondere über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.

VERMIETUNG UND KÜNDIGUNG VON WOHNUNGEN

ART. 33

VERMIETUNG

- 1 Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen auf Grund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 2 Für die nicht subventionierten Wohnungen kann über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Insbesondere kann dieses Reglement Unterbesetzungsbeiträge einführen und bei Zuwiderhandlung gegen seine Bestimmungen die Kündigung der Wohnung als Sanktion vorsehen.

ART. 34

KÜNDIGUNG

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und insbesondere folgenden Fällen gekündigt werden:

1. wegen ausserordentlicher Gründe im Sinne des Mietrechts,
 - a) wenn der Mieter/die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung seine/ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohner/-innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257f OR);
 - b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
 - c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g und 266h OR, sowie
2. als ordentliche Kündigung
 - a) wenn ein Einfamilienhaus oder eine für Familien bestimmte Wohnung während mindestens zweier Jahre unterbesetzt bleibt und das Mitglied den Umzug in ein anderes zumutbares Mietobjekt zweimal abgelehnt hat und auch nicht bereit ist, durch die Aufnahme weiterer Personen die Unterbesetzung zu beheben;
 - b) bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter/die Mieterin die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
 - c) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

ART. 35**EHESCHUTZ, EHESCHIEDUNG, EHETRENNUNG**

- 1 Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil 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. Der oder die verbleibende Ehepartner/in hat zu diesem Zweck das Pflichtanteilscheinkapital für die betreffende Wohnung zu übernehmen.
Art. 34 Abs. 2 Ziff. 2a bleibt in jedem Fall vorbehalten.
- 2 Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.
- 3 Für den Eheschutz gelten diese Bestimmungen analog.

ART. 36**MIETZINSGESTALTUNG**

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 (Kostenmiete). 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.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

ART. 37

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

ART. 38

LIQUIDATION

- 1 Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.
- 2 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

ART. 39

FUSION

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

ART. 40

BEKANNTMACHUNGEN

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen in Briefform oder durch Anschlag in den Schaukästen der Siedlungen.
- 2 Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt

ART. 41

ÜBERGANGSBESTIMMUNG

Zwei vor der Statutenänderung vom 31. Mai 2013 gezeichnete Anteilscheine im Nennwert von Fr. 1000.- berechtigen zum Bezug eines Genossenschaftsanteils im Nennwert von Fr. 2000.-.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Mai 1995 angenommen und am 31. Mai 2013 und am 23. Mai 2014 revidiert worden. Sie treten nach der Eintragung im Handelsregister in Kraft.

Zürich, den 26. Januar 2015

GENOSSENSCHAFT DER BAUFREUNDE
Der Vorstand

P. Mosimann, Präsident
H. Huber, Aktuarin



GENOSSENSCHAFT BAUFREUNDE

Binzmühlestrasse 321a | 8046 Zürich | T 043 299 20 60 | info@baufreunde.ch | baufreunde.ch