GENOSSENSCHAFT
BAUFREUNDE

STATUTEN

AUSGABE: MAI 2018

INHALTSVERZEICHNIS

I. NAME, SITZ UND ZWECK

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

II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5	Grundsätzliche Unverkäuflichkeit von Liegenschaften	5
Art. 6	Beteiligungen und Mitgliedschaften	5

III. MITGLIEDSCHAFT

Art. 7	Mitgliedschaften	6
Art. 8	Erlöschen	6
Art. 9	Austritt	6
Art. 10	Tod	6
Art. 11	Ausschluss	6
Art. 12	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft	7
Art. 13	Erwerb von Anteilen	8

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Art. 14	Anteilscheine	8
Art. 15	Freiwillige Anteilscheine	8
Art. 16	Verzinsung	8
Art. 17	Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	9
Art. 18	Depositenkasse	9
Art. 19	Haftung	9

FONDS

Art. 20	Reservefonds	9
Art. 21	Weitere Fonds	10
Art. 22	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 23	Entschädigung der Organe	10

V. ORGANISATION

Art. 24	Organe	11

GENERALVERSAMMLUNG

Art. 25	Kompetenzen	11
Art. 26	Einberufung und Leitung	11
Art. 27	Stimmrecht	12
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen	12

VORSTAND

Art. 29	Wahl	12
Art. 30	Kompetenzen und Pflichten	13
Art. 31	Beschlussfähigkeit	13

REVISIONSSTELLE

Art. 32	Wahl	13
Art. 33	Rechte und Pflichten	14

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

Art. 34	Auflösungsbeschluss	14
Art. 35	Liquidation	14
Art. 36	Fusion	15

BEKANNTMACHUNG

Art. 37	Mitteilungen und Publikumsorgan	15

I. NAME, SITZ UND ZWECK

ART. 1 **NAME**

Unter dem Namen «Genossenschaft der Baufreunde» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

ART. 2 **SITZ UND GERICHTSSTAND**

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

ART. 3 **ZWECK UND MITTEL**

1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu beschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
   a) Erwerb von Bauland;
   b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
   c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
   d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
   e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
   f) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG

1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.
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.

2 Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen.

3 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

4 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.

5 Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

ART. 5 GRUNDSÄTZLICHE UNVERKÄUFLICHKEIT VON LIEGENSCHAFTEN

1 Die Liegenschaften im Eigentum der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der Mehrheit von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Stimmen.

2 Ausnahmen bilden kleine Arrondierungen, kleine Landabtausche bzw. kleine Infrastrukturanpassungen, die der Vorstand bewilligen kann, sofern diese zwei Prozent der Parzellenfläche nicht übersteigen.

ART. 6 BETEILIGUNGEN UND MITGLIEDSCHAFTEN

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

III. MITGLIEDSCHAFT

ART. 7 MITGLIEDSCHAFTEN

1 Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens Genossenschaftsanteile in der Höhe von CHF 2'000 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).
2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
3 Die Aufnahme erfolgt auf Grund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

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. 17 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, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in bzw. Lebenspartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Ein diesbezügliches Begehren muss innert sechs Monaten nach Ableben eines Mitglieds dem Vorstand schriftlich eingereicht werden. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit der Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen. Der/die Lebenspartner/in (Konkubinatspartner/in) muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

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:
   a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder 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 dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;

d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;

e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.

f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;

g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;

2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

3 Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

4 Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

ART. 12 AUFLÖSUNG DES ZUSAMMENLEBENS VON EHEPAAREN UND PAAREN IN EINGETRAGENER PARTNERSCHAFT

1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 12 Abs. 3) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

2 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.
Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

ART. 13 ERWERB VON ANTEILEN

1 Die Übertragung des Anteilscheinkapitals von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.
2 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

ART. 14 ANTEILSCHEINE

1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile übernehmen.
Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist. Der Maximalbetrag beträgt 20 Prozent der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
3 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.
4 Genossenschaftspflichtanteile können zum Teil mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

ART. 15 FREIWILLIGE ANTEILSCHEINE

1 Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.
2 Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

ART. 16 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 für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz von 6 Prozent nicht überschritten werden darf.

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. 17 ABFINDUNG VON AUSSCHEIDENDEN MITGLIEDERN

1 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Anteilscheinkapitals. Kein Anspruch auf Rückzahlung besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 10 und Art. 12 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den/die allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibende/n Ehepartner/in zu übertragen sind. Bei 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.
2 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
3 Der auszuzahlende 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.
6 Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

ART. 18 DEPOSITENKASSE

1 Die Mitglieder, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.
2 Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

ART. 19 HAFTUNG

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

FONDS

ART. 20 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. 21 WEITERE FONDS

1 Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
   a) in der Regel pro Siedlung ein Erneuerungsfonds, dem jährlich je mindestens 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft zuzuweisen ist; die Einlage ist auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen; ein Amortisationskonto, dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnung zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 0,5 Prozent des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist.
   Auf eine Zuweisung in den Erneuerungsfonds einer Siedlung kann bei Erreichen des steuerlichen Maximums von 15 Prozent verzichtet werden.
   b) ein Mietzinsausfallfonds
   c) ein Personalfonds
2 Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

ART. 22 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR

1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und 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. 957 ff. OR. Wird die Genossenschaft durch die Stadt Zürich aktuell gemäss den städtischen Wohnbauförderungsvorschriften finanziell gefördert, gelten die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.
2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
3 Bilanz und Erfolgsrechnung sind der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten und mit dem Bericht der Revisionsstelle zehn 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 zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

ART. 23 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

1 Die Mitglieder des Vorstandes und der Baukommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber – im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich – festgelegt wird.
2 Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
3 Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
5 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.
6 Die Annahme von Geschenken regelt der Vorstand in einem Reglement.

V. ORGANISATION

ART. 24 **ORGANE**

Die Organe der Genossenschaft sind
a) Die Generalversammlung
b) Der Vorstand
c) Die Revisionsstelle

GENERALVERSAMMLUNG

ART. 25 **KOMPETENZEN**

1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen
a) Die Abänderung der Statuten.
b) Die Wahl und Abberufung des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle.
c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
d) Die Abnahme der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
e) Die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
f) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
g) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
h) Beschlussfassung über Neubauten und Sanierungsvorhaben als Einzelprojekt oder Teil eines grösseren Projektes mit einem Gesamtbudget von über 3 Prozent des gesamten Anlagewertes vor Abschreibungen.
i) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte gem. Art. 25 Abs. 2, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
j) Beschlussfassung über die Einräumung von Dienstbarkeiten für Näher- bzw. Grenzbaurechte soweit sie nicht gegenseitig sind.
k) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäfts müssen von mindestens 20 Mitgliedern unterzeichnet, spätestens zwei Monate vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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

ART. 26 **EINBERUFUNG UND LEITUNG**

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes einberufen. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens zehn 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 / von der Präsidentin oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt das Mitglied des Vorstandes oder der/die Präsident/in in den Ausstand, wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

ART. 27 STIMMRECHT

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht 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. 28 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/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
2 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfachem Mehr 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 Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.
3 Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:
   a) Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Stimmen erforderlich.
   b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 5, Art. 28 Abs. 3 lit. a, Art. 28 Abs. 3 lit. b und Art. 34 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 substanziell verändert werden.
   c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
4 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

VORSTAND

ART. 29 WAHL

1 Der Vorstand besteht aus mindestens sieben Personen, davon muss die Mehrheit in der Genossenschaft wohnhaft sein. Nach Möglichkeit sollen alle grossen Siedlungen im Vorstand vertreten sein.
2 Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des

laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen. Ferner ist nicht wählbar, wer mit einem Vorstandsmitglied verwandt oder verschwägert ist.

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

3 Wird die Genossenschaft durch die Stadt Zürich aktuell gemäss den städtischen Wohnbauförderungsvorschriften finanziell gefördert, gelten die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Dies betrifft insbesondere das Recht, einen Vertreter oder eine Vertreterin in den Vorstand abzuordnen.

ART. 30 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 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

3 Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

4 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.

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

ART. 31 BESCHLUSSFÄHIGKEIT

1 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die 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 auch solche per E-Mail als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

REVISIONSSTELLE

ART. 32 WAHL

1 Als Revisionsstelle ist ein/e zugelassene/r Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. 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. 33 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.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

ART. 34 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. 35 LIQUIDATION

1 Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.
2 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger übereignet.
3 Wird die Genossenschaft durch die Stadt Zürich aktuell gemäss den städtischen Wohnbauförderungsvorschriften mit Subventionen finanziell gefördert, sind die betreffenden geförderten Bauten in der Stadt Zürich bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe in der Bilanz ausgewiesenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

ART. 36

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.

BEKANNTMACHUNG

ART. 37

MITTEILUNGEN UND PUBLIKUMSORGAN

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

GENOSSENSCHAFT BAUFREUNDE

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