

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
I. Name, Sitz, Zweck	3
II. Mitgliedschaft	4
III. Genossenschaftskapital	6
IV. Haftung	6
V. Fonds	7
VI. Verzinsung des Genossenschaftskapitals	8
VII. Entschädigung der Organe	8
VIII. Abfindung ausscheidender Mitglieder	9
IX. Rechnungswesen	10
X. Organisation der Baugenossenschaft Oberstrass	11
1) Generalversammlung	11
2) Vorstand	13
3) Kontrollstelle	15
XI. Vorschriften über die Geschäftsführung	16
XII. Schlussbestimmungen	18
XIII. Übergangsbestimmungen	19
Anhang	
A. Begriffserklärungen	20
B. Gesetzestexte	22

Statuten der Baugenossenschaft Oberstrass

I. Name, Sitz, Zweck

Art. 1 Name und Sitz

¹ Unter dem Namen «Baugenossenschaft Oberstrass» (BGO) besteht eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

² Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

Art. 2 Zweck

¹ Die Genossenschaft erstellt oder erwirbt preisgünstigen Wohnraum und vermietet ihn in der Regel an ihre Mitglieder (nachfolgend auch Genossenschaftler/innen genannt). Die Genossenschaft kann zu diesem Zweck Grundeigentum im Sinne von Art. 655 ff. ZGB erwerben, belasten und veräussern.

² Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der/die Erwerber/in keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie Vorkaufs-, Kaufs- und Mitspracherechte vorbehalten.

³ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in zeitgemäßem baulichem Zustand. Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen, ähnlichen oder ergänzenden Zielsetzungen beteiligen bzw. die Mitgliedschaft erwerben.

II. Mitgliedschaft

Art. 3 Eintritt

¹ Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die sich gemäss Art. 10 der Statuten am Genossenschaftskapital beteiligt. Die Mitgliedschaft einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft bemisst sich nach den massgebenden gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und eines Beschlusses des Vorstands. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Anteile.

³ Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann im Vermietungsreglement Ausnahmen in der Form von zeitlich befristeten Mietverträgen vorsehen.

Art. 4 Erlöschen

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

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

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 - 21 der Statuten.

Art. 5 Austritt

Die Kündigung des Mietvertrags einer Wohnung hat in der Regel gleichzeitig die Auflösung der Mitgliedschaft auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge. Der/die Genossenschafter/in kann gleichzeitig mit der Kündigung beantragen, die Mitgliedschaft beizubehalten. Der Vorstand kann dies ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Art. 6 Nachfolge

Erlischt eine Mitgliedschaft, so können im gleichen Haushalt lebende Wohnpartner/innen – soweit sie nicht bereits Mitglieder der Genossenschaft sind – in die genossenschaftlichen Rechte und Pflichten eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 7 Ausschluss

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann nach vorgängiger schriftlicher Androhung durch den Vorstand ausgeschlossen werden (siehe Art. 38).

² Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht zu, eine Beschwerde an die nächste Generalversammlung zu richten. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte.

³ Die Anrufung des Richters innerhalb von drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Art. 8 Trennung und Scheidung

¹ Bei Trennung oder Scheidung ist die richterliche Zuweisung der ehelichen Wohnung massgebend, der Eintritt in die genossenschaftlichen Rechte und Pflichten erfolgt analog zu Art. 6.

² Vorbehalten bleiben die in den Statuten und im Vermietungsreglement aufgestellten Grundsätze zur Unterbesetzung.

III. Genossenschaftskapital

Art. 9 Anteile¹

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Die Anteile müssen in vollem Umfang einbezahlt werden.

² Auf den Namen des Mitglieds werden Anteilscheine ausgestellt, die lediglich als Beweisurkunden dienen. Die Nennwerte betragen Fr. 1'000.—, 2'000.— sowie 5'000.—. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

³ Die Übertragung von Anteilen auf andere Personen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vorstands.

Art. 10 Kategorien von Anteilen

¹ Es werden zwei Kategorien von Anteilen ausgegeben:

- a) Der Mitgliedschaftsanteil beträgt Fr. 3'000.— und ist Voraussetzung für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte.
- b) Der Wohnrechtsanteil ist zusätzlich zu zeichnen, er bemisst sich nach dem Umfang des beanspruchten Wohnraums und wird von der Generalversammlung festgelegt. Die Mitglieder in derselben Wohnung bestimmen die anteilmässige Zeichnung für den Wohnrechtsanteil unter sich.

² Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann die Generalversammlung die Mitglieder zur Übernahme weiterer Anteile verpflichten.

IV. Haftung

Art. 11

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

¹ Fassung gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 6. Mai 1997.

V. Fonds

Art. 12 Fonds

¹ Es werden folgende Fonds geführt:

- a) Reservefonds;
- b) Erneuerungsfonds;
- c) Wohlfahrtsfonds.

² Die Bildung weiterer Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen.

Art. 13 Gemeinsame Bestimmungen

¹ Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen beschlossen.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutari-
schen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwen-
det. Der Vorstand erlässt für die Verwaltung der Fonds ein Reglement.

Art. 14 Reservefonds

Über die Höhe der Einlagen entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 15 Erneuerungsfonds

Die BGO führt gemäss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften einen Erneuerungsfonds.

Art. 16 Wohlfahrtsfonds

Die BGO führt einen Wohlfahrtsfonds zur Unterstützung von in Not gerate-
nen Mitgliedern.

VI. Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Art. 17

¹ Die Generalversammlung legt die Verzinsung des Genossenschaftskapitals im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR sowie allfälliger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

² Das Genossenschaftskapital darf höchstens bis zum für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

³ Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich.

VII. Entschädigung der Organe

Art. 18

¹ Die Mitglieder der Organe (siehe Art. 23) der Genossenschaft erhalten für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen. Richtlinie für die Bemessung bilden die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Entschädigungen der Organe sind in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

³ Es ist den Mitgliedern des Vorstands, der Kontrollstelle, der Kommissionen sowie den Angestellten der Verwaltung untersagt, Geschenke von Unternehmen und Lieferanten/Lieferantinnen anzunehmen.

VIII. Abfindung ausscheidender Mitglieder

Art. 19 Kapitalauszahlung

¹ Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert.

³ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Erlöschen der Mitgliedschaft fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.

⁴ Sofern es die Vermögenslage und der Geschäftsgang erlauben, kann der Vorstand die vorzeitige Rückzahlung gestatten.

Art. 20 Verzinsung

Die Verzinsung der Anteile austretender Mitglieder erfolgt pro rata temporis. Der Vorstand kann im laufenden Geschäftsjahr den von der Generalversammlung für das Vorjahr beschlossenen Zinssatz zur Anwendung bringen, sofern es die Vermögenslage und der Geschäftsgang erlauben.

Art. 21 Verrechnung

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

IX. Rechnungswesen

Art. 22

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in der Bilanz aufgeführt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Zu beachten sind die massgebenden öffentlich-rechtlichen sowie privatrechtlichen Vorschriften. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

² Der Geschäftsbericht umfasst:

- Jahresbericht;
- Bilanz;
- Erfolgsrechnung;
- Anhang;
- Bericht der Kontrollstelle.

³ Im Anhang zum Geschäftsbericht sind aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte, der Anlagewerte und des Wohnungsbestandes.

⁴ Der Geschäftsbericht wird den Mitgliedern spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

X. Organisation der Baugenossenschaft Oberstrass

Art. 23 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung;
2. der Vorstand;
3. die Kontrollstelle.

1) Generalversammlung

Art. 24 Kompetenzen

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl und die Abberufung des Vorstands, des Präsidenten/der Präsidentin und der Kontrollstelle. Die Wahl und die Abberufung der Vertreterin/des Vertreters der Stadt Zürich erfolgt durch den Stadtrat;
- c) die Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands;
- d) die Abnahme der Bilanz und Erfolgsrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags;
- e) die Entlastung des Vorstands;
- f) die Veräusserung und der Erwerb von Grundeigentum;
- g) die Erstellung von Neubauten sowie Umbauten, die eine Mietzinserhöhung für alle Wohnungsmieten zur Folge haben;
- h) die Erledigung von Beschwerden gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstands;
- i) die Beschlussfassung über Auflösung, Fusion und Beteiligungen der Genossenschaft;
- k) die Beschlussfassung über die Führung von Fonds im Sinne von Art. 12-16 der Statuten;
- l) die Festlegung der Höhe der von den Mitgliedern zu zeichnenden Wohnrechtsanteile gemäß Art. 10 der Statuten;
- m) die Beschlussfassung über die Ausgabe neuer Anteilscheine nach Art. 10 der Statuten;
- n) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder ihr rechtsgültig unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen dem Vorstand jeweils bis zum 31. Januar schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 25 Einberufung der Generalversammlung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb des zweiten Quartals des Kalenderjahrs statt und wird vom Vorstand einberufen.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstands, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Begehren von mindestens zehn Prozent der Genossenschafter/innen einberufen. Ein solches Begehren muss den Verhandlungsgegenstand nennen und begründen und von zehn Prozent der Genossenschafter/innen handschriftlich unterzeichnet sein. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung einer Generalversammlung erfolgt schriftlich, spätestens zehn Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten sind die vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Art. 26 Leitung der Generalversammlung

Die Generalversammlung wird von der Präsidentin/dem Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt diese Person in den Ausstand, so wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine handlungsfähige, mit ihm in Hausgemeinschaft lebende Person oder durch ein Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands und über die Erledigung von Beschwerden gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 28 Abstimmungen und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Abstimmungen und Wahlen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

³ Für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Art. 889 Abs. 1 OR bleibt vorbehalten.

⁴ Die Auflösung und Liquidation der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Mitglieder. Ist die erste Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung einzuberufen. Diese kann die Auflösung beschliessen, wenn zwei Drittel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen (siehe Art. 41).

2) Vorstand

Art. 29 Wahl

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern/innen bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst.

² Aus den Vorstandsmitgliedern wählt die Generalversammlung eine Präsidentin/einen Präsidenten.

³ Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder regelmässig in geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

⁴ Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

⁵ Bei Beteiligung der öffentlichen Hand kann diese zusätzlich eine Vertretung in den Vorstand abordnen.

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 Kontrollstelle vorbehalten sind.

² Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen. Nach Bedarf kann er auch Genossenschafter/innen und Aussenstehende beiziehen, die der Vorstand wählen muss.

³ Der Vorstand erlässt ein Geschäftsreglement, das die Aufgaben des Vorstands, des Geschäftsführers/der Geschäftsführerin und der ständigen Kommissionen regelt.

⁴ Reglemente, die für die einzelnen Genossenschafter/innen unmittelbare Auswirkungen haben, sind bekannt zu machen.

Art. 31 Information der Genossenschafter/innen²

¹ Der Vorstand informiert alle Mitglieder in geeigneter Weise über die wesentlichen Geschäfte.

² Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

Art. 32 Beschlussfähigkeit

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

² Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

² Fassung gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 6. Mai 1997.

3) Kontrollstelle

Art. 33 Wahl

¹ Die Kontrollstelle besteht aus mindestens zwei Revisoren/Revisorinnen, die von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder regelmässig in geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

³ Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 34 Rechte und Pflichten

¹ Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob:

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

² Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

³ Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Mindestens ein/e Vertreter/in der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

XI. Vorschriften über die Geschäftsführung

Art. 35 Unterschriftenberechtigung

Der Vorstand bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung. Erteilt wird die Kollektivunterschrift zu zweien.

Art. 36 Geschäftsführung

Der Vorstand kann die Geschäftsführung an eine Person übertragen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein braucht.

Art. 37 Vermietung von Wohnungen

¹ Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstands. Er kann diese Aufgabe an den/die Geschäftsführer/in delegieren, muss die Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze aber kontrollieren.

² Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das die Einzelheiten der Vermietung regelt.

Art. 38 Ausschluss und Kündigung

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur nach vorgängigem Ausschluss (siehe Art. 7) des Mitglieds gekündigt werden. Kündigungen sind insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

1. wegen ausserordentlichen Gründen im Sinne des Mietrechts:

- a) wenn der/die Mieter/in oder seine Mitbewohner/innen trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiterhin verletzen, so dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist;
- b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
- c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR;

sowie

2. als ordentliche Kündigung:

- a) wenn die Wohnung im Sinne des Vermietungsreglements dauernd stark unterbesetzt bleibt und das Mitglied den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Wohnung zweimal ablehnt;
- b) bei unzulässiger Untermiete oder wenn der/die Mieter/in die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- c) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, insbesondere bei gewerblicher Nutzung von Wohn- und Nebenräumen.

Art. 39 Mietzinsgestaltung

¹ Der Mietzins der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen wird nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt.

² Der Vorstand ist berechtigt, innerhalb der Genossenschaft einen Mietzinsausgleich vorzunehmen, um den Erfordernissen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Die Ausgleichungen werden in der Mietzinsabrechnung gesondert ausgewiesen. Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffend die Mietzinsgestaltung.

Art. 40 Führung einer Darlehenskasse³

¹ Der Vorstand kann eine Darlehenskasse führen, um liquide Mittel in der Form von Fremdkapital zu beschaffen.

² Der Vorstand erlässt ein Reglement über die Grundsätze der Kassenführung.
Darlehensgeber/innen sind Genossenschafter/innen und Arbeitnehmer/innen der Genossenschaft.

³ Wird das Genossenschafts- oder Arbeitsverhältnis beendet, so wird das Darlehen gemäss den Bestimmungen des Reglements zur Rückzahlung fällig.

³ Fassung gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 9. Mai 2001.

XII. Schlussbestimmungen

Art. 41 Auflösung

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen (siehe Art. 28).

Art. 42 Liquidation

Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls die Generalversammlung nicht besondere Liquidatoren/Liquidatorinnen beauftragt.

Art. 43 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Wohnbauförderung der Stadt Zürich zugewiesen.

² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

XIII. Übergangsbestimmungen

Art. 44 Anpassung der Mitgliedschaftsverhältnisse an die neuen Statuten

Der Vorstand wird beauftragt, die Mitgliedschaftsverhältnisse sowie die damit in Zusammenhang stehenden Kapitalbeteiligungen im Sinne der revidierten Statuten innert drei Jahren nach deren Annahme umzusetzen.

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 2. Oktober 1996 angenommen worden und treten per sofort in Kraft. Sie ersetzen alle früheren Statuten.

Christian Portmann
Präsident

Isabelle Nicolier
Aktuarin

A. Begriffserklärungen

Absolute Mehrheit	Mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen.
Bilanzwert	Alle Aktiven sind bei diesem in der Bilanz aufgeführten Wert höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug angemessener Abschreibungen aufzuführen (sog. Niederstwertprinzip).
Einfache Mehrheit	Erreichen der meisten Stimmen.
Erneuerungsfonds	Es handelt sich um eine zweckgebundene Rückstellung für zukünftige Erneuerungen.
Grundeigentum	Es handelt sich hier um den umfassenden Begriff, wie er in Art. 655 ZGB verwendet wird.
Kaufmännische Grundsätze im Rechnungswesen	<ul style="list-style-type: none">• Grundsatz der Bilanzwahrheit, d.h. Vollständigkeit und materiell richtige Bewertung.• Grundsatz der Bilanzklarheit, d.h. eindeutige, unmissverständliche Bezeichnung der einzelnen Posten in Bilanz und Erfolgsrechnung.
Kostenmiete	Mietzins in Abhängigkeit der effektiven Kosten der Liegenschaft, nicht in Abhängigkeit des Marktes.
Juristische Person	Personenvereinigung (z.B. Verein, Genossenschaft, AG usw.) oder Vermögensmasse (Stiftung, Anstalt) mit rechtlicher Selbständigkeit (rechtsfähig und handlungsfähig). Die juristische Person handelt durch ihre Organe (GV, Vorstand, Kontrollstelle).
Natürliche Person	Der Mensch als Träger von Rechten.
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	z.B. Bund, Kantone, Gemeinden.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften	Darunter versteht man diejenigen Rechtsnormen, die das Verhältnis zwischen Bürger und Staat regeln (z.B. Bauvorschriften). Die Privatrechtlichen Normen (ZGB und OR) regeln im Allgemeinen das Verhältnis zwischen Bürgern/Bürgerinnen.
Pro rata temporis	Nach Massgabe der abgelaufenen Zeit.
Tantiemen	Es handelte sich hier um eine über die Vorstandsentschädigung hinausgehende, zusätzliche Gewinnbeteiligung des Vorstands. Eine solche ist gemäss den Statuten der BGO ausgeschlossen.

B. Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

Art. 655

¹ Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke.

² Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. die Liegenschaften;
2. die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
3. die Bergwerke;
4. die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Schweizerisches Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911 (SR 220)

Achter Titel: Die Miete

Art. 257d [Zahlungsrückstand des Mieters]

¹ Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzins oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde.

² Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 266g [Ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen]

¹ Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

Neunundzwanzigster Titel: Die Genossenschaft

Art. 828

¹ Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.

² Genossenschaften mit einem zum voraus festgesetzten Grundkapital sind unzulässig.

Art. 846 [Ausschliessung - Rekursrecht und Anrufung des Richters]

¹ Die Statuten können die Gründe bestimmen, aus denen ein Genossenschafter ausgeschlossen werden kann.

² Überdies kann er jederzeit aus wichtigen Gründen ausgeschlossen werden.

³ Über die Ausschliessung entscheidet die Generalversammlung. Die Statuten können die Verwaltung als zuständig erklären, wobei dem Ausgeschlossenen ein Rekursrecht an die Generalversammlung zusteht. Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen.

[...]

Art. 859 [Höchstverzinslichkeit der Anteilscheine]

[...]

³ Bestehen Anteilscheine, so darf die auf sie entfallende Quote des Reinertrages den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen.

Art. 860 [Pflicht zur Bildung und Äufnung eines Reservefonds]

¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, ist davon jährlich ein Zwanzigstel einem Reservefonds zuzuweisen. Diese Zuweisung hat während mindestens 20 Jahren zu erfolgen; wenn Anteilscheine bestehen, hat die Zuweisung auf alle Fälle solange zu erfolgen, bis der Reservefonds einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.

² Durch die Statuten kann eine weitergehende Äufnung des Reservefonds vorgeschrieben werden.

³ Soweit der Reservefonds die Hälfte des übrigen Genossenschaftsvermögens oder, wenn Anteilscheine bestehen, die Hälfte des Genossenschaftskapitals nicht übersteigt, darf er nur zur Deckung von Verlusten oder Massnahmen verwendet werden, die geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

⁴ [...]

Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG) vom 27. Juni 1973 (SR 641.10)

Art. 6 [Ausnahmen von der Stempelabgabe]

¹ Von der Abgabe sind ausgenommen:

a. Die Beteiligungsrechte an [...] Genossenschaften, die sich, ohne einen Erwerbszweck zu verfolgen, [...] der Beschaffung von Wohnungen zu mässigen Mietzinsen [...], sofern nach den Statuten

- die Dividende auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapital beschränkt,
- die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen und
- bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft der nach der Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens einem der erwähnten Zwecke zuzuwenden ist.

[...]