

BGO

Statuten

Statuten der
Baugenossenschaft
Oberstrass

Stand Mai 2015



INHALTSVERZEICHNIS

I.	Name, Sitz, Zweck	4
II.	Mitgliedschaft	4
III.	Genossenschaftskapital	6
IV.	Haftung	6
V.	Fonds	6
VI.	Verzinsung des Genossenschaftskapitals	7
VII.	Entschädigung der Organe	7
VIII.	Abfindung ausscheidender Mitglieder	7
IX.	Rechnungswesen	7
X.	Organisation der Baugenossenschaft Oberstrass	8
	1) Generalversammlung	8
	2) Vorstand	9
	3) Revisionsstelle	9
XI.	Vorschriften über die Geschäftsführung	10
XII.	Schlussbestimmungen	10
	Anhang	
	Begriffserklärungen	11
	Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen	13

In den vorliegenden Statuten wird aus Gründen der besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit stets die männliche Form verwendet. Diese schliesst die weibliche Form jeweils mit ein.

Statuten der Baugenossenschaft Oberstrass

vom 2. Oktober 1996 (Stand am 28. Mai 2015)

Die vorliegenden Statuten traten mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 2. Oktober 1996 in Kraft und wurden mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. November 2010 und mit Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2015 teilrevidiert.

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 Genossenschafter genannt). Sie kann zu diesem Zweck Grundeigentum im Sinne von Art. 655 ff. ZGB erwerben, belasten und veräussern.

² Die Genossenschaft strebt eine altersmässig und sozial ausgewogene Durchmischung ihrer Bewohner an. Dies erfolgt namentlich durch die Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebots und einer entsprechenden Vergabep Praxis. Wohnraum und Anzahl der Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

³ Die Genossenschaft verpflichtet sich bei Bau, Unterhalt und Sanierung ihrer Liegenschaften der Nachhaltigkeit. Beim Unterhalt und bei der Sanierung beachtet sie besonders die Wirtschaftlichkeit. Bei Neubauten achtet sie ferner auf die Verwendung baubiologisch einwandfreier sowie wieder verwertbarer Materialien, auf einen sparsamen Ressourcenverbrauch und bevorzugt erneuerbare Energien.

⁴ Die Genossenschaft orientiert sich am Grundprinzip der Solidarität. Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben und kann in Not geratene Mitglie-

der unterstützen. Mittels des Genossenschaftsfonds und des Solidaritätsfonds tragen alle Mitglieder zur Verwirklichung der Solidarität bei.

⁵ Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kaufs- und Mitspracherechte vorbehalten.

⁶ 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 Form von zeitlich befristeten Mietverträgen vorsehen.

4 Die Mitglieder sind verpflichtet, die gemietete Wohnung selbst zu bewohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen. Der Vorstand kann im Vermietungsreglement für bestimmte Personengruppen Ausnahmen 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 Genossenschafter 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 – 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 kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder insbesondere einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes, wiederholte Verletzung von Statuten und Reglementen 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 nehmen.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn diese sowie allfällige dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden.
- d) Ablehnung zumutbarer Wohnungsersatzangebote bei Unterbelegung gemäss Vermietungsreglement.
- e) Untervermietung ohne Zustimmung der Geschäftsstelle.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Wohnungsersatzangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau, Abbruch resp. Ersatzneubau der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Trennung oder Scheidung, sofern die BGO dem Mitglied, welches die Wohnung nicht als Familienwohnung zugewiesen erhält, keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d, 257f, 266g und 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

3 Dem Ausgeschlossensten 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.

4 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 Unterbelegung.

III. Genossenschaftskapital

Art. 9 Anteile

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

² Die Nennwerte der Anteile betragen Fr. 1'000.-, 2'000.- sowie 5'000.-. Für die Anteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung, zusammen mit einem allfälligen Zinssausweis.

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:

- Der Mitgliedschaftsanteil beträgt Fr. 3'000.- und ist Voraussetzung für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte.
- 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.

V. Fonds

Art. 12 Fonds

¹ Es werden folgende Fonds geführt:

- Reservefonds;
- Erneuerungsfonds;
- Genossenschaftsfonds;
- Solidaritätsfonds.

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 statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet. 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 Genossenschaft führt gemäss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften einen Erneuerungsfonds.

Art. 15a Genossenschaftsfonds

¹ Der Genossenschaftsfonds dient insbesondere der Finanzierung von

- Abschreibungen auf dem Erwerb von Liegenschaften;
- Investitionen für Anpassungen am Wohnungsangebot im Sinne von Art. 2 Abs. 2 der Statuten;
- nachhaltigen baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 2 Abs. 3 der Statuten.

² Der Fonds kann geüffnet werden:

- aus den allgemeinen Einnahmen;
- aus Gewinn und Gewinnvortrag;
- aus Schenkungen und Legaten;
- aus monatlichen Mitgliederbeiträgen bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 15.- welche durch die Generalversammlung beschlossen werden.

Art. 16 Solidaritätsfonds

Die Genossenschaft führt einen Solidaritätsfonds zur Unterstützung von in Not geratenen Mitgliedern, die in der Genossenschaft wohnen.

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 Ziff. 2 und 3) der Genossenschaft erhalten für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen. Richtlinie für die Bemessung der Vorstandsentschädigung bilden die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. 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 Revisionsstelle, der Kommissionen sowie den Angestellten der Verwaltung untersagt, Geschenke von Unternehmen und Lieferanten 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 der Genossenschaft 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 Revisionsstelle.

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 gestellt.

X. Organisation der Baugenossenschaft Oberstrass

Art. 23 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

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 und der Revisionsstelle. Die Wahl und die Abberufung 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 Ausschlussbeschlüsse 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 Revisionsstelle oder auf Begehren von mindestens zehn Prozent der Genossenschafter einberufen. Ein solches Begehren muss den Verhandlungsgegenstand nennen und begründen und von zehn Prozent der Genossenschafter 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 dem Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt diese Person in den Ausstand, so wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

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 Ausschlüssen 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 Stimmgleichheit entscheidet der 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 von höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung einzuberufen. Diese kann die Auflösung beschliessen, wenn zwei Drittel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen (siehe Art. 40).

2) Vorstand

Art. 29 Wahl

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

² Aus den Vorstandsmitgliedern wählt die Generalversammlung 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 Revisionsstelle vorbehalten sind.

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

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

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

Art. 31 Information der Genossenschafter

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

² Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelssamtsblatt (SHAB).

Art. 32 Beschlussfähigkeit

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

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

3) Revisionsstelle

Art. 33 Wahl

¹ Die Anforderungen an die Revisionsstelle bemessen sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 34 Rechte und Pflichten

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

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor der Drucklegung des Geschäftsberichts der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.

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

⁴ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Es ist ihr untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrags gemacht hat, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

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 Geschäftsführer delegieren, muss die Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze aber kontrollieren.

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

³ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 38 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. 39 Führung einer Darlehenskasse

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 sind Genossenschafter und Arbeitnehmer der Genossenschaft.

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

XII. Schlussbestimmungen

Art. 40 Auflösung

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen (siehe Art. 28 Abs. 4).

Art. 41 Liquidation

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

Art. 42 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.

Art. 43 In Krafttreten

Die aktuellste Teilrevision wurde von der Generalversammlung am 28. Mai 2015 angenommen und tritt per dieses Datum in Kraft. Sie ersetzt im entsprechenden Umfang die bisherigen Regelungen.

Silvia Dähler
Präsidentin

Christoph Steiner
Aktuar

Begriffserklärungen

Die nachfolgenden Begriffe finden sich im Statutentext und definieren sich wie folgt:

Begriffe	Fundstelle	Beschreibung
Absolutes Mehr	Art. 28 Abs. 2	Zustimmung von mehr als der Hälfte der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder.
Bilanzwert	Art. 19 Abs. 2	Alle Aktiven sind bei diesem in der Bilanz aufgeführten Wert höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug angemessener Abschreibungen aufzuführen (sog. Niederstwertprinzip).
Einfaches Mehr	Art. 28 Abs. 2	Mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen.
Erneuerungsfonds	Art. 12 Abs. 1 lit. b, Art. 15	Es handelt sich um eine zweckgebundene Rückstellung für zukünftige Erneuerungen.
Familienwohnung	Art. 7 Abs. 1 lit. g	Wohnung, in der die Ehegatten bzw. die eingetragenen Partner ihren gemeinsamen Haushalt, Wohnsitz und Lebensmittelpunkt haben. Die Existenz von Kindern ist nicht Voraussetzung für eine Familienwohnung.
Genossenschaftliche Treuepflicht	Art. 7 Abs. 1 lit. a	Der Inhalt der genossenschaftlichen Treuepflicht lässt sich nicht abstrakt festlegen. Er ist abhängig von der Art, Struktur und Zweckausrichtung sowie der Ausgestaltung des Mitgliedschaftsverhältnisses, wie sich diese aus den Statuten der jeweiligen Genossenschaft ergeben.
Grundeigentum	Art. 2 Abs. 1 und 5, Art. 24 Abs. 1 lit. f	Es handelt sich hier um den umfassenden Begriff, wie er in Art. 655 ZGB verwendet wird.
Kaufmännische Grundsätze im Rechnungswesen	Art. 22 Abs. 1	Die kaufmännischen Grundsätze im Rechnungswesen finden sich in Art. 957 ff. OR. Sie verlangen mitunter, dass die Rechnungslegung vollständig, klar, verständlich, verlässlich und vorsichtig erfolgt, so dass die Beteiligten einen möglichst den Tatsachen entsprechenden Einblick in die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsgang erhalten.
Kostenmiete	Art. 38 Abs. 1	Mietzins in Abhängigkeit der effektiven Kosten der Liegenschaft, nicht in Abhängigkeit des Marktes.
Juristische Person	Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1	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, Revisionsstelle).
Mietrechtliche Bestimmungen	Art. 37 Abs. 3	Bestimmungen über die Miete im Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR).

Begriffe	Fundstelle	Beschreibung
Nachhaltigkeit	Art. 2 Abs. 3	Bei der Nachhaltigkeit geht es darum, die wirtschaftliche Sicherheit, die soziale Gerechtigkeit und das ökologische Gleichgewicht in Einklang zu bringen, so dass eine langfristig ausgewogene Entwicklung gesichert werden kann.
Natürliche Person	Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1	Der Mensch als Träger von Rechten.
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	Art. 3 Abs. 1	z.B. Bund, Kantone, Gemeinden.
Öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. Bestimmungen	Art. 15, Art. 17 Abs. 1, Art. 18 Abs. 1, Art. 22 Abs. 1, Art. 38 Abs. 2	Darunter versteht man diejenigen Rechtsnormen, die das Verhältnis zwischen Bürger und Staat regeln (z.B. Bauvorschriften). Die privatrechtlichen Normen (z.B. ZGB und OR) regeln im Allgemeinen das Verhältnis zwischen Bürgern.
Pro rata temporis	Art. 20	Nach Massgabe der abgelaufenen Zeit.
Solidarität	Art. 2 Abs. 4	Unter Solidarität wird das Zusammenstehen für ein gemeinsames Anliegen verstanden. In einer Genossenschaft geht es um die gemeinschaftliche Selbsthilfe zur Verwirklichung des Gesellschaftszwecks. Die Äufnung der verschiedenen Fonds repräsentiert die finanzielle Seite dieses Grundgedankens.
Tantiemen	Art. 18 Abs. 2	Es handelt sich hier um eine über die Vorstandsentschädigung hinausgehende, zusätzliche Gewinnbeteiligung des Vorstands. Eine solche ist gemäss den Statuten der Genossenschaft ausgeschlossen.
Wichtiger Grund	Art. 7	Jedes Dauerschuldverhältnis (z.B. Miet-, Darlehens- oder Arbeitsverträge) können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der kündigenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.
Zivilrechtlicher Wohnsitz	Art. 3 Abs. 4	Ort, an welchem sich eine Person mit der Absicht des dauernden Verbleibs aufhält. Der Aufenthalt zum Zweck der Ausbildung oder die Unterbringung einer Person in einer Erziehungs- oder Pflegeeinrichtung, einem Spital oder einer Strafanstalt begründet für sich allein keinen Wohnsitz. Niemand kann an mehreren Orten zugleich Wohnsitz haben. (Definition nach Art. 23 Abs. 1 und 2 ZGB.)
Zweidrittelmehrheit	Art. 28 Abs. 3	Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder.

Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen

Die nachfolgend aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen werden im Statutentext entweder referenziert oder unterstützen dessen Verständlichkeit.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)

vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

Neunzehnter Titel: Das Grundeigentum

Art. 655 [Grundstücke]

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 Mietzinse 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. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

² Beahlt 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. 257f [Sorgfalt und Rücksichtnahme]

¹ Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

³ Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

⁴ Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorwiegend der Sache schweren Schaden zufügt.

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.

Art. 266h [Konkurs des Mieters]

¹ Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen.

² Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Dritte Abteilung: Die Handelsgesellschaften und die Genossenschaft

Die Revisionsstelle

[Diese Bestimmungen befinden sich bei den Vorschriften über die Aktiengesellschaft, sie gelten analog für die Genossenschaften.]

Art. 727a [Eingeschränkte Revision]

¹ Sind die Voraussetzungen für eine ordentliche Revision nicht gegeben, so muss die Gesellschaft ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle eingeschränkt prüfen lassen.

[...]

Art. 727c [Revisionsstelle]

Die Gesellschaften, die zur eingeschränkten Revision verpflichtet sind, müssen als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 bezeichnen.

Art. 729 [Unabhängigkeit der Revisionsstelle]

¹ Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein.

² Das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Gesellschaft sind zulässig. Sofern das Risiko der Überprüfung eigener Arbeiten entsteht, muss durch geeignete organisatorische und personelle Massnahmen eine verlässliche Prüfung sichergestellt werden.

Art. 729a [Aufgaben der Revisionsstelle]

¹ Die Revisionsstelle prüft, ob Sachverhalte vorliegen, aus denen zu schliessen ist, dass:

1. die Jahresrechnung nicht den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten entspricht;
2. der Antrag des Verwaltungsrates [Vorstands] an die Generalversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten entspricht.

² Die Prüfung beschränkt sich auf Befragungen, analytische Prüfungshandlungen und angemessene Detailprüfungen.

³ Die Geschäftsführung des Verwaltungsrats [Vorstands] ist nicht Gegenstand der Prüfung durch die Revisionsstelle.

Art. 729b [Revisionsbericht]

¹ Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision. Dieser Bericht enthält:

1. einen Hinweis auf die eingeschränkte Natur der Revision;
2. eine Stellungnahme zum Ergebnis der Prüfung;
3. Angaben zur Unabhängigkeit und gegebenenfalls zum Mitwirken bei der Buchführung und zu anderen Dienstleistungen, die für die zu prüfende Gesellschaft erbracht wurden;
4. Angaben zur Person, welche die Revision geleitet hat, und zu deren fachlicher Befähigung.

[...]

**Neunundzwanzigster Titel:
Die Genossenschaft****Art. 828** [Begriff der Genossenschaft]

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 [Verteilungsgrundsätze – 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 zu Massnahmen verwendet werden, die geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

[...]

Art. 889 [Erhöhung der Leistungen der Genossenschafter]

¹ Beschlüsse über die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder der Nachschusspflicht der Genossenschafter bedürfen der Zustimmung von drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter.

[...]

Bundesgesetz über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren (Revisionsaufsichtsgesetz, RAG)

vom 16. Dezember 2005 (SR 221.302)

Art. 5 [Voraussetzungen für Revisorinnen und Revisoren]

¹ Eine natürliche Person wird als Revisorin oder Revisor zugelassen, wenn sie:

- a. über einen unbescholtenen Leumund verfügt;
- b. eine Ausbildung nach Art. 4 Abs. 2 [des RAG] abgeschlossen hat;
- c. eine Fachpraxis von einem Jahr nachweist.

² Die Fachpraxis muss vorwiegend auf den Gebieten des Rechnungswesens und der Rechnungsrevision erworben worden sein, dies unter Beaufsichtigung durch eine zugelassene Revisorin oder einen zugelassenen Revisor oder durch eine ausländische Fachperson mit vergleichbarer Qualifikation. Fachpraxis während der Ausbildung wird angerechnet, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Art. 6 [Voraussetzungen für Revisionsunternehmen]

¹ Ein Revisionsunternehmen wird als Revisionsexperte oder Revisor zugelassen, wenn:

- a. die Mehrheit der Mitglieder seines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans sowie seines Geschäftsführungsorgans über die entsprechende Zulassung verfügt;
- b. mindestens ein Fünftel der Personen, die an der Erbringung von Revisionsdienstleistungen beteiligt sind, über die entsprechende Zulassung verfügt;
- c. sichergestellt ist, dass alle Personen, die Revisionsdienstleistungen leiten, über die entsprechende Zulassung verfügen;
- d. die Führungsstruktur gewährleistet, dass die einzelnen Mandate genügend überwacht werden.

² Finanzkontrollen der öffentlichen Hand werden als Revisionsunternehmen zugelassen, wenn sie die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllen. Die Zulassung

als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen ist nicht möglich.

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 Erwerbzweck zu verfolgen, [...] der Beschaffung von Wohnungen zu mässigen Mietzinsen [...] widmen, 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.

[...]

Baugenossenschaft Oberstrass

Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 400 zeitgemässen und zahlbaren Wohnungen.

Die Siedlungen der BGO liegen alle in attraktiver Umgebung im Kreis 6. Wir stehen Familien, Paaren und Einzelpersonen jeden Alters und jeder Herkunft offen, sind unabhängig (nicht subventioniert) und finanziell gesund. Die BGO betreibt eine eigene Geschäftsstelle, die in allen Bereichen für eine professionelle Betreuung von Genossenschaft, Mitgliedern und Liegenschaften sorgt.