

Statuten

und

Reglemente

Baugenossenschaft Linth-Escher

Statuten

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Statuten

I. Name, Sitz und Zweck	4
1. Name	
2. Sitz	
3. Zweck	
II. Allgemeine Grundsätze	5
4. Ausschluss Spekulation, Unterhalt	
5. Beteiligungen	
III. Mitgliedschaft	6
6. Beitritt	
7. Anteilscheine	
8. Erlöschen	
9. Austritt	
10. Tod	
11. Ausschluss	
12. Erwerb von Anteilen	
13. Treuepflicht	
IV. Finanzielle Bestimmungen	9
Genossenschaftskapital	
14. Genossenschaftsanteile	
15. Finanzierung der Genossenschaftsanteile	
16. Verzinsung der Genossenschaftsanteile	
17. Haftung	
Fonds	
18. Reservefonds	
19. Weitere Fonds	
20. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	
21. Rechnungswesen	

	Seite
V. Organisation	12
22. Organe	
Generalversammlung	
23. Kompetenzen	
24. Einberufung und Leitung	
25. Stimmrecht	
26. Beschlüsse und Wahlen	
Vorstand	
27. Wahl	
28. Kompetenzen und Pflichten	
29. Kompetenzdelegation	
30. Beschlussfähigkeit	
31. Entschädigung	
32. Unterschriftsberechtigung	
Kontrollstelle	
33. Wahl	
VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf von Liegenschaften der Genossenschaften	18
Vermietung und Kündigung von Wohnungen bzw. Gewerberäumen	
35. Vermietung	
36. Kündigung	
37. Trennungs- und Scheidungsurteil	
38. Mietzinsgestaltung	
39. Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und Gewerberäume	
VII. Schlussbestimmungen	21
Auflösung und Liquidation	
40. Auflösungsbeschluss	
41. Liquidation	
42. Liquidationsüberschuss	
43. Bekanntmachungen	
44. Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen	
45. Inkrafttreten	
Reglemente	23
- Reglement Linth-Escher-Fonds	

I. Name, Sitz und Zweck

Name **Art. 1**

Unter den Namen Baugenossenschaft Linth-Escher besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

Sitz **Art. 2**

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Zürich.

Zweck **Art. 3**

- 1) Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln. Ihre Tätigkeit ist nicht gewinnstrebig. Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd entzogen. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.
- 2) Die Genossenschaft erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben und belasten.
- 3) Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig.
- 4) Die Mitglieder sind verpflichtet, die gemieteten Wohnungen in der Regel selbst zu bewohnen. Die Wohnung muss als Hauptwohnung am Ort des tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

II. Allgemeine Grundsätze

Ausschluss Spekulation Art. 4

- 1) Bei einem allfälligen Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kaufs und Mitspracherechte vorbehalten.
- 2) Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch.
- 3) Wohnraum und Zahl der BenutzerInnen sollen in der Regel in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- 4) Die Genossenschaft beobachtet den Wohnungsmarkt und reagiert vorausschauend auf mögliche Veränderungen.

Beteiligungen Art. 5

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

III. Mitgliedschaft

Beitritt

Art. 6

- 1) GenossenschafterInnen können werden:
 - a) natürliche, volljährige Personen als Einzelmitglieder;
 - b) juristische Personen als Kollektivmitglieder
- 2) Die Aufnahme erfolgt auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Begründung verweigern. Die Aufnahme von natürlichen Personen erfolgt in der Regel nur, wenn gleichzeitig eine Wohnung abgegeben werden kann.

Anteilscheine Art. 7

Mit dem Beitritt hat der/die GenossenschafterIn auf seinen/ihren Namen lautende Anteilscheine von nominal je Fr. 100.- zu übernehmen, deren Anzahl nach Massgabe des für die Finanzierung der genossenschaftlichen Bauten nötigen Eigenkapitals und nach der Wohnungsgrösse vom Vorstand festgesetzt wird. Es ist mindestens ein Anteilschein zu übernehmen. Die Anteilscheine sind nicht pfändbar und können nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragen werden.

Erlöschen

Art. 8

- 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. 20 der Statuten.

Austritt

Art. 9

- 1) Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung erhoben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung voraus.
- 2) Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Tod

Art. 10

- 1) Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende EhepartnerIn - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende MitbewohnerInnen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitgliedes dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.
- 2) Das Eintrittsgesuch ist dem Vorstand innert sechs Monaten seit dem Ableben des Mitglieds schriftlich einzureichen.

Ausschluss Art. 11

- 1) Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder MieterIn von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 36 genannten Gründen erfolgen. Ein Mitglied ist auszuschliessen, wenn die von ihm gemietete Wohnung aufgrund subventionsrechtlicher Vorschriften gekündigt werden muss. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.
- 2) Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist sowie bei der Kündigung wegen Nichtbeachtung von Subventionsbestimmungen.
- 3) Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Erwerb von Anteilen Art. 12

- 1) Der/die ErwerberIn von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.
- 2) Die Uebertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

Treuepflicht Art. 13

Die GenossenschaftlerInnen sind verpflichtet, das Ansehen und die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Genossen- schaftsanteile Art. 14

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile und muss voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird von der Genossenschaft nicht verzinst.
- 2) Der Vorstand kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
- 3) Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der GenossenschaftlerInnen und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Finanzierung der Genossen- schaftsanteile Art. 15

Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Verzinsung der Genossen- schaftsanteile Art. 16

- 1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statuarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2) Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Verzinsung der Anteilscheine darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen.
- 3) Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Haftung

Art. 17

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

Fonds

Reservefonds

Art. 18

- 1) Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
- 2) Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR, wobei der Zwanzigstel des Reingewinns dem gesetzlichen Reservefonds alljährlich zuzuweisen ist.

Weitere Fonds

Art. 19

Es werden folgende weitere Fonds geäuffnet:

- a) ein Amortisationskonto
- b) ein Erneuerungsfonds
- c) der Linth-Escher Fonds

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statuarischen Kompetenzen nach Massgabe der zivilrechtlichen und allfälliger öffentlich-rechtlicher Rechnungsvorschriften und nur für die Zwecke der Genossenschaft geäuffnet und verwendet. Der Linth-Escher-Fonds wird durch von der Generalversammlung festgelegte Beiträge geäuffnet. Der Zweck des Linth-Escher-Fonds (die Selbsthilfe) wird in einem separaten Reglement festgehalten.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 20

- 1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteilen. Kein Anspruch besteht bei Anteilen, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den/die allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibende/n EhepartnerIn oder andere MitbewohnerInnen zu übertragen sind.
- 2) Beim Ausscheiden eines Mitgliedes werden die Anteilscheine zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert zurückbezahlt; weitere Ansprüche stehen dem Ausscheidenden am Genossenschaftsvermögen nicht zu.
- 3) Die Genossenschaft ist berechtigt, allfällige Ansprüche gegenüber dem Ausscheidenden aus dem Mietverhältnis mit dem Anteilscheinkapital zu verrechnen.
- 4) Die Rückzahlung kann bis auf die Dauer von einem Jahr hinausgeschoben werden.

Rechnungswesen

Art. 21

- 1) Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen.
- 2) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 3) Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, gelten die von ihr für das Rechnungswesen der Baugenossenschaften erlassenen Vorschriften.

V. Organisation

Organe

Art. 22

Die Organe der Genossenschaft sind:

- 1) Die Generalversammlung
- 2) Der Vorstand
- 3) die Kontrollstelle

Generalversammlung

Kompetenzen

Art. 23

- 1) In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten (siehe Art. 44);
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten oder der Präsidentin und der Kontrollstelle;
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
 - f) Teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten;
 - g) Genehmigung der Neubauprojekte, welche Fr. 3 000 000.- übersteigen;
 - h) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
 - i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
 - k) 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 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Die Anträge sind zu traktandieren.
- 3) Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Einberufung und Leitung

Art. 24

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt.
- 2) Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt, wenn:
 - a. Die vorangehende Generalversammlung es beschliesst;
 - b. Der Vorstand oder die Kontrollstelle es beschliesst;
 - c. Mindestens 10% der GenossenschaftlerInnen dies schriftlich unter Angabe und Begründung des Verhandlungsgegenstandes verlangen. In diesem Fall ist die ausserordentliche Generalversammlung innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens einzuberufen.
- 3) Die Einladung wird den Mitgliedern mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag unter Bekanntgabe der Traktandenliste zugestellt.
- 4) Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 14 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.
- 5) Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der/die PräsidentIn in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden oder eine Tagesvorsitzende.

Stimmrecht

Art. 25

- 1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine/n handlungsfähige/n und in Hausgemeinschaft lebende/n Familienangehörige/n oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 2) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen betreffend den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Beschlüsse und Wahlen

Art. 26

- 1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist und wenn mindestens ein Fünftel der Mitglieder anwesend ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht geheime Durchführung beschlossen wird. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nicht zwingende Gesetzesbestimmungen oder die Statuten entgegenstehen. 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, das vom Präsidenten oder von der Präsidentin und von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Vorbehalten beleiben Art. 26, Abs. 3 und 4, Art. 39 und Art. 40.
- 3) Diese Statuten können nur durch Beschluss einer Generalversammlung geändert werden, an der wenigstens ein Drittel der Mitglieder anwesend ist und zwei Drittel der anwesenden Mitglieder zustimmen. Ist die Generalversammlung nicht beschlussfähig, so entscheidet eine zweite Generalversammlung mit zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder.
- 4) Die Bestimmungen von Art. 3, Abs. 1, Art. 38, Abs. 1, Art. 39, Abs. 1, Art. 41, Abs. 2, Art. 42, Abs. 1 sowie die vorliegende Regelung von Art. 26, Abs. 4 können nur durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller GenossenschafterInnen zustimmen.

Vorstand

Wahl

Art. 27

- 1) Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Der/die PräsidentIn wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Der/die PräsidentIn kann kein weiteres Vorstandsamt bekleiden.
- 2) Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- 3) Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 4) Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine/n VertreterIn in den Vorstand abzuordnen.

Kompetenzen und Pflichten

Art. 28

- 1) Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.
- 2) Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

**Kompetenz-
delegation**

Art. 29

- 1) Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (GeschäftsführerIn), übertragen.
- 2) Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

**Beschluss-
fähigkeit**

Art. 30

- 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 unbebauter und bebauter Grundstücke bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.
- 3) Mit Stimmenmehrheit gefasste Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Entschädigung Art. 31

- 1) Der Vorstand hat für seine Tätigkeit Anspruch auf eine Entschädigung, deren Höhe sich nach den Vorschriften der Stadt Zürich richtet.
- 2) Der Vorstand kann bestimmen, ob Mitglieder der Organe und Kommissionen sowie Beauftragte für besondere Aufgaben für ihre Tätigkeit Sitzungsgelder oder ein Honorar und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können.
- 3) Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

Unterschrifts- berechtigung Art. 32

- 1) Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden kann.
- 2) Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Kontrollstelle

Wahl Art. 33

- 1) Die Kontrollstelle besteht aus zwei fachkundigen Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 2) Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Rechte und Pflichten Art. 34

- 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 gesetztes- 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 unangemeldeten Zwischenrevisionen berechtigt.
- 4) Mindestens ein/e VertreterIn der Kontrollstelle nimmt an der Generalversammlung teil.

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf von Liegenschaften der Genossenschaft

Vermietung und Kündigung von Wohnungen bzw. Gewerberäumen

Vermietung Art. 35

- 1) Die Vermietung der Wohnungen bzw. Gewerberäume ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die MieterInnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 2) Untermiete ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung des Vorstandes gestattet.
- 3) Die generelle Neubewertung der Wohnungen bzw. Gewerberäume einer Liegenschaft während dem laufenden Mietverhältnis ist zulässig.

Kündigung Art. 36

- 1) Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgrundes gekündigt werden.
- 2) Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:
 - a. Wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den HausbewohnerInnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257f, Abs. 3 und 4 OR);
 - b. Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d, OR;
 - c. Wichtige Gründe, insbesondere im Sinne von Art. 266g, OR;
 - d. Tod des Mieters/der Mieterin;
 - e. Konkurs des Mieters/der Mieterin, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h, OR);
 - f. Verletzung der subventionsrechtlichen Vorschriften.

- 3) Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftlicher Pflichten, insbesondere:
 - a. unzulässige Untermiete;
 - b. wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt;
 - c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Trennungs- und Schei- dungsurteil

Art. 37

- 1) Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied das Recht zur weiteren Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den/die EhepartnerIn übertragen. Soweit diese/r EhepartnerIn nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den/die in der Wohnung verbleibende/n EhepartnerIn sowie die Übernahme der Pflichtteile voraus.
- 2) Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Mietzinsgestaltung

Art. 38

- 1) Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen sowie allfällige Solidaritätsbeiträge dürfen eingerechnet werden.
- 2) Zu den Selbstkosten gehören namentlich
 - Zinsen
 - Reparaturen und Unterhalt
 - Abgaben und Versicherungen
 - Steuern
 - Verwaltung
 - Unkosten
 - Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und Gewerberäume

Art. 39

- 1) Der Verkauf von Liegenschaften, einzelnen Wohnungen, Gewerberäumen oder Garagen ist ausnahmsweise unter sicherenden Auflagen zulässig. Ein Verkauf bedarf der Zustimmung von drei Vierteln der an einer Generalversammlung Stimmenden. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes an Grundstücken.
- 2) Der Verkauf von Liegenschaften, einzelnen Wohnungen, Gewerberäumen oder Garagen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Auflösungs- Beschluss

Art. 40

- 1) Die Auflösung der Genossenschaft kann nur an einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.
- 2) Zur Auflösung ist die Zustimmung von zwei Dritteln sämtlicher GenossenschaftlerInnen notwendig. Ist eine erste Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von drei Monaten vom Vorstand eine zweite Generalversammlung einzuberufen, welche die Auflösung mit zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder beschliessen kann.

Liquidation

Art. 41

- 1) Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.
- 2) Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten zu dem in Art. 39, Abs. 1 umschriebenen Preis zur Übernahme anzubieten.

Liquidations- überschuss

Art. 42

- 1) Ein allfälliger Liquidationsüberschuss wird der Stadt Zürich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.
- 2) Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekanntmachungen

Art. 43

- 1) Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen können sowohl mündlich wie schriftlich erfolgen.
- 2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Art. 44

Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Inkrafttreten

Art. 45

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 7. Mai 1999 angenommen worden. Sie ersetzen diejenigen vom 1. Juli 1980. Sie treten am 1. Juli 1999 in Kraft.

Der Präsident:
F. Halbritter

Die Aktuarin:
R. Leuthard

Reglement

*Über die Äufnung und Verwendung des
„Linth-Escher-Fonds“*

- Art. 1** Die Baugenossenschaft Linth-Escher Zürich  fnet einen „Linth-Escher-Fonds“ zum Zwecke der Selbsthilfe.
- Art. 2** Der Fonds wird vom Vorstand der Baugenossenschaft Linth-Escher verwaltet.
- Art. 3** Die Generalversammlung beschliesst auf Antrag des Vorstandes den Betrag, der monatlich pro Wohnung bzw. Einfamilienhaus mit dem ordentlichen Mietzins an die Genossenschaft zu entrichten ist.
- Art. 4** Die Beitragspflicht beginnt für alle MieterInnen mit Mietbeginn.
- Art. 5** Rechtm ssig geleistete Beiträge können weder zurückverlangt noch verrechnet werden und sind unverzinslich.
- Art. 6** Zinsen, die aus Anlagen des Fondkapitals resultieren, fliessen dem Fonds zu.
- Art. 7** Das Fondsvermögen kann auf Beschluss des Vorstandes wie folgt verwendet werden.
- a) Jährlicher Beitrag an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen als Solidaritätsbeitrag zur Förderung des Genossenschaftlichen Wohnungsbaues;
 - b) Finanzierung oder Beitragsleistungen an Aus- oder Umbauten bestehender Liegenschaften (Altbauten);
 - c) Mitfinanzierung oder Beitragsleistungen für die Verzinsung von Landreserven;
 - d) Allfällige weitere Verwendungsmöglichkeiten aufgrund von begründeten Anträgen des Vorstandes an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Linth-Escher.
- Art. 8** Beschlossen an der Vorstandssitzung vom 25. Februar 1999, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung mit Wirkung ab 1. Juli 1999 in Rechtskraft gesetzt.

Der Präsident:
F. Halbritter

Die Aktuarin:
R. Leuthard

Genehmigt durch die Generalversammlung vom 7. Mai 1999.