

## Statuten

### Statuten der Baugenossenschaft Sonnengarten (Stand 21. Mai 2015)

#### Firma und Sitz

##### Art. 1

Firma Unter der Firma **Baugenossenschaft Sonnengarten** besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

##### Art. 2

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

#### Zweck, Mittel und Grundsätze

##### Art. 3

- Zweck 1. Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- Mittel 2. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
- Erwerb von Bauland und Baurechten.
  - Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
  - Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
  - Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
  - Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
  - Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
  - Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
  - Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- Gemeinnützigkeit 3. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- Beteiligungen und Mitgliedschaft 4. Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

##### Art. 4

- Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Geschäftsräume werden gem. den geltenden Bestimmungen des OR vermietet.
- Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zur Kostenmiete. Mit den Mietzinsen im Sinne der Kostenmiete müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
- Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Vermietungsreglement

Mitgliedschaft / Kündigungsschutz

Mietzins

Residenzpflicht

Untervermietung

Unterbelegung

Verkaufsverbot	<p><b>Art. 5</b> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.</p>	ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
Voraussetzungen	<p><b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b> <b>Art. 6</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 500.–. Pro Wohnung können maximal zwei Personen Mitglied werden.</li> <li>2. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</li> <li>3. Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.</li> <li>4. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 13 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate die mindestens die Hälfte des gezeichneten Anteilscheinkapitals betragen muss.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.</li> <li>b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</li> <li>c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.</li> <li>d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.</li> <li>e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.</li> <li>f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.</li> <li>g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.</li> <li>h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.</li> <li>i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.</li> </ol>
Mitgliederzahl Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</li> </ol>
Beginn		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.</li> </ol>
Gründe	<p><b>Art. 7</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Mitgliedschaft erlischt <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.</li> <li>b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</li> </ol> </li> <li>2. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.</li> </ol>	Mahnung
Rückzahlung Anteile		Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung
Kündigung des Mietvertrags	<p><b>Art. 8</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.</li> <li>2. Der Austritt aus der Genossenschaft kann frühestens zusammen mit der Kündigung des Mietvertrag und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten erklärt werden. Nichtmieter können ihre Anteilscheine auf jedes Quartalsende unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.</li> </ol>	
Kündigungsfrist / Zeitpunkt		
Gründe	<p><b>Art. 9</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn</li> </ol>	

4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### Art. 10

Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

#### Art. 11

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 13 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2. Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

3. Die Vermietungsrichtlinien von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

4. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### Art. 12

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

Treuepflicht

Befolgungspflicht

#### Finanzielle Bestimmungen

#### Art. 13

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

2. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand.

Wohnungsanteile

3. Mieten zwei Mitglieder gemeinsam eine Wohnung der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Gemeinsames Mietverhältnis

4. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilsscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

#### Art. 14

1. Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Berufliche Vorsorge

2. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sind ausgeschlossen.

Dritte

#### Art. 15

1. Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

Grundsatz

2. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonbank nicht überschritten werden darf.

Zinssatz

3. Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen

Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner

Eheschutz / Ehetrennung

Ehescheidung

Vermögensrechtliche Folgen



der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### Art. 16

- Grundsatz 1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- Ausnahmen 2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
- Betrag 3. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert frühestens mit der Mieterschlussrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
- Fälligkeit 4. Die Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
- Verrechnung 5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

#### Art. 17

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

#### Art. 18

- Rechnungswesen, Grundsatz 1. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957–960e OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Un-

- terstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.
2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

#### Art. 19

- Es ist gem. Art. 860 OR ein Reservefonds zu öffnen. Grundsatz

#### Art. 20

1. Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet: Fonds  
a) ein Erneuerungsfonds.  
b) ein Amortisationskonto.  
c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
2. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. Weitere Fonds
3. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öffnen und entsprechende Reglemente erlassen.

#### Art. 21

1. Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbeitrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Grundsätze
2. Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
3. Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld.
4. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Tantiemen
5. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.
6. Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagensatz

#### Art. 22

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

### Organisation

#### Art. 23

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

## Generalversammlung

### Art. 24

Befugnisse

1. Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
  - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
  - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, und der Revisionsstelle.
  - c) Abnahme des Jahresberichtes des Vorstandes.
  - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
  - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
  - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, deren Wert 1% des gesamten Landwertes aller Liegenschaften übersteigt, sowie Häusern und die Einräumung von Baurechten.
  - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen bzw. Ersatzneubauten sowie generelle Bauprojekte, deren Kosten 3% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
  - i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
  - j) Genehmigung und Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
  - k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen und bis Ende Februar beim Vorstand schriftlich eingereicht wurden.
  - l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.
2. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Art. 25

Ordentliche Generalversammlung  
Ausserordentliche Generalversammlung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
  2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern:
    - a) sie von einer vorangegangenen Generalversammlung selbst beschlossen wurden,
    - b) sie vom Vorstand beschlossen wurden,
    - c) sie von der Revisionsstelle verlangt werden,
    - d) sie von den Liquidatoren verlangt werden,
    - e) der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt.
- Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
4. Die Verhandlungen der Generalversammlung werden durch den/die Präsidenten/in oder bei dessen Verhinderung durch den/die Vizepräsidenten/in oder ein anderes Vorstandsmitglied geleitet. Treten der/die Präsident/in und der übrige Vorstand in Ausstand, so wählt die Versammlung eine/einen Vorsitzende/n.

Einberufung

Leitung

### Art. 26

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
2. Es kann sich durch eine handlungsfähige Person seiner Wohngemeinschaft vertreten lassen.
3. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Stimmrecht

Vertretung

Ausstand

### Art. 27

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
3. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
4. Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:
  - a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
  - b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 5, 27 Abs. 4 und 35 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderun-

Beschlussfähigkeit

Geheime Durchführung

Beschlussfassung

Quoren





gen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- 5. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
- 6. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Protokoll

### Vorstand

#### Art. 28

- 1. Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/-innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- 2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- 3. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 4. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

Grundsatz

Wählbarkeit

Amtsdauer

Stadt Zürich

#### Art. 29

- 1. Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2. Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
- 3. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Kompetenzvermutung

Geschäftsbericht

Zeichnungsbe-  
rechtigung

#### Art. 30

- 1. Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere

Grundsatz

seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

- 2. Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt.

Organisations-  
reglement

#### Art. 31

- 1. Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3. Wenn alle Vorstandsmitglieder mitwirken, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

Einberufung

Beschluss-  
fassung

Zirkulations-  
beschluss

Protokoll

### Revisionsstelle

#### Art. 32

- 1. Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Die Revisionsstelle führt eine ordentliche Revision durch.
- 2. Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

Wahl

Amtsdauer

#### Art. 33

- 1. Als Revisionsstelle ist ein/e zugelassene/r Revisions-  
experte/in oder eine als Revisionsexpertin zugelas-  
sene Revisionsunternehmung nach den Vorschriften  
des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember  
2005 zu wählen. Solange Anleiheobligationen  
ausstehend sind, muss gem. Art. 727 b OR die  
Revisionsstelle ein staatlich beaufsichtigtes Revisions-  
unternehmen sein.
- 2. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 3. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der

Revisionsstelle

Aufgabe

Revisions- resp.  
Prüfbericht



Mitteilungspflicht

- Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
4. Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
  5. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
  6. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

### Schlussbestimmungen

#### Art. 34

Liquidation

1. Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Durchführung

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

#### Art. 35

Vorkaufsrecht

1. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

2. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Dabei wird derjenige Vermögensteil, der aus den Liegenschaften resultiert, die mittels Fusion mit der Sunebueme im Jahre 2015 in die Genossenschaft übergegangen ist, dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. Der effektive Vermögenserlös wird gemäss der prozentualen Beteiligung (Verhältnis der Liegenschaftswerte der Baugenossenschaft Sunebueme zu denjenigen der Baugenossenschaft Sonnengarten) festgelegt.

Liquidationsüberschuss

#### Art. 36

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion beschliessen.
2. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes.

Durchführung

Fusion

#### Art. 37

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Interne Mitteilungen

Publikationen

#### Art. 38

Diese Statuten sowie deren Änderungen müssen dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vor der Beschlussfassung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Genehmigung

Zürich, 21. Mai. 2015

Namens der [Baugenossenschaft Sonnengarten](#)

Der Präsident:  
P. Seidler

Der Aktuar  
U. Degen

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 21. Mai 2015 angenommen worden und ersetzen diejenigen vom 19. Mai 2011.

