



WOHNGENOSSENSCHAFT HEIMET ADLISWIL

# Statuten

Statuten durch die Generalversammlung  
am 19. April 2013 genehmigt



# Wer sind wir?

## Unsere Wohngenossenschaft

- Die «Wohngenossenschaft Heimet Adliswil» ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und wurde im Jahr 1945 gegründet. Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.
- Die Genossenschaft ist gemäss den rechtlichen Bestimmungen der Genossenschaft organisiert. Oberstes Organ ist die Generalversammlung. Der Vorstand ist für die Verwaltung aller Geschäfte verantwortlich und strebt bei der personellen Zusammensetzung eine ausgewogene Verteilung von Geschlecht, Alter und Kompetenzen an, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.
- Die Genossenschaft ist Mitglied beim Verband der Wohnbaugenossenschaft Schweiz.

# Statuten

## Inhaltsübersicht

1.	Name, Sitz und Zweck	1
2.	Grundsätze zur Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften	1
3.	Wohnrecht und Kündigungsgründe	2
4.	Mitgliedschaft	2
5.	Finanzielle Bestimmungen	5
6.	Rechnungswesen	7
7.	Organisation	8
	7.1 Generalversammlung	8
	7.2 Vorstand	10
	7.3 Revisionsstelle	11
8.	Schlussbestimmungen	12
	8.1 Auflösung oder Fusion der Genossenschaft	12
	8.2 Bekanntmachung und Information	12
	8.3 Inkrafttretung	13



## 1. Name, Sitz und Zweck

### Art. 1

<sup>1</sup> Unter dem Namen «Wohngenossenschaft Heimet Adliswil» besteht eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

*Name*

<sup>2</sup> Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft ist Adliswil.

*Sitz, Gerichtsstand*

<sup>3</sup> Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

*unparteilich,  
neutral*

### Art. 2

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

*Zweck*

<sup>2</sup> Dieser Zweck soll im Besonderen erreicht werden durch:

*Zweckerreichung*

- a) Erwerb von Bauland, Baurecht und Liegenschaften;
- b) Erstellen von Wohnhäusern;
- c) Miete von Liegenschaften;
- d) zweckentsprechenden Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften;
- e) durch Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen.

## 2. Grundsätze zur Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften

### Art. 3

<sup>1</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht Gewinn orientiert.

*gemeinnützig*

<sup>2</sup> Die Wohnungen werden in der Regel nur mietweise abgegeben.

*Vermietung der  
Wohnungen  
Vermietungs-  
reglement*

<sup>3</sup> Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

*Pflicht zur  
Wohnsitznahme*

<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.

*Bemessung der  
Mietzinse*

<sup>5</sup> Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein zweckmässiger Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen sind einzuschliessen.

<sup>6</sup> Bei Unterbesetzung und/oder guten wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaftsmieter kann zu Zwecken der Solidarität ein Mehrzins erhoben werden, der im Vermietungsreglement festgelegt ist. Mehrzins und Solidaritätsbeiträge können zusätzlich zum Mietzins erhoben werden.

*Mehrzins  
Solidaritätsbeitrag*

**Untervermietung** <sup>7</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Vorstandes nicht erlaubt.

**Regelung der Untermiete** <sup>8</sup> Einzelheiten zur Untermiete regelt das Vermietungsreglement.

#### **Art. 4**

**Entzug der Spekulation** <sup>1</sup> Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

**Unverkäuflichkeit der Liegenschaften** <sup>2</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

**Ausnahmen vom Verkaufsverbot** <sup>3</sup> Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung oder einer Urabstimmung.

**Ökologische Aspekte** <sup>4</sup> Ökologische Aspekte werden bei Renovationen, beim Unterhalt, bei der Standortwahl und bei Neubauten angemessen berücksichtigt.

### **3. Wohnrecht und Kündigungsgründe**

#### **Art. 5**

**Wohnrecht** <sup>1</sup> Jedem Mitglied steht das Recht zu, eine Wohnung zu mieten, soweit eine solche zur Verfügung steht.

**Kündigung des Mietvertrags** <sup>2</sup> Der Mietvertrag von Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

### **4. Mitgliedschaft**

#### **Art. 6**

**Erwerb der Mitgliedschaft** <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft auf der Grundlage gegenseitiger Solidarität steht einer breiten sozialen Bevölkerungsschicht offen.

**Voraussetzungen** <sup>2</sup> Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens die Genossenschaftsanteile gemäss Art. 7 Abs. 2 übernimmt.

**Aufnahme als Mitglied** <sup>3</sup> Die Aufnahme als Mitglied erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsge- suchs. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen gegenüber dem Gesuchsteller verweigern.

**Mitgliedschaft und Wohnungsmiete** <sup>4</sup> Die Aufnahme von natürlichen Personen erfolgt in der Regel nur, wenn gleichzeitig eine Wohnung abgegeben werden kann.

<sup>5</sup> Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt in der Regel den Beitritt des Mieters oder seines Partners zur Genossenschaft voraus. Bei Ehepaaren bleibt der Entscheid über die Person des Beitretenden den Ehegatten überlassen.

*Voraussetzung für die Miete einer Wohnung*

## **Art. 7**

<sup>1</sup> Jedes neue Mitglied hat eine Eintrittsgebühr zu entrichten und einen Anteil am Genossenschaftskapital zu übernehmen.

*Eintrittsgebühr*

<sup>2</sup> Die Eintrittsgebühr wird vom Vorstand festgelegt und beträgt höchstens CHF 500.00. Jedes Genossenschaftsmitglied ist verpflichtet, mindestens zwei Genossenschaftsanteile zu übernehmen.

*Eintrittsgebühr und Genossenschaftsanteil*

<sup>3</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Bezahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Bezahlung der ersten Rate.

*Beginn der Mitgliedschaft*

## **Art. 8**

Die Mitglieder der Genossenschaft sind verpflichtet:

*Pflichten der Mitglieder*

- a) Ansehen und Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) die vorgeschriebenen Zahlungen zu leisten.

## **Art. 9**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

*Erlöschen der Mitgliedschaft Austritt*

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

<sup>3</sup> Die Kündigung eines Wohnungsmietvertrags durch ein Mitglied gilt gleichzeitig als Austrittserklärung, ausser wenn das Mitglied in seinem Kündigungsschreiben erklärt, dass es die Mitgliedschaft und den Mindestanteil am Genossenschaftskapital gemäss Art. 7 Abs. 2 beibehalten will.

*Kündigung der Wohnung*

<sup>4</sup> Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

## **Art. 10**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann nach erfolgloser Mahnung jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

*Gründe für den Ausschluss aus der Genossenschaft*

- Mitgliedschaftspflichten**
- 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.
- Zivilrechtlicher Wohnsitz**
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörende Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken benützt werden.
- Umsiedlungsangebot**
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung gemäss Vermietungsreglement.
- Untermiete**
- e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten und des Vermietungsreglements betreffend die Untermiete sowie andere Verletzungen des Vermietungsreglements.
- Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes**
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn der Vorstand einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- Scheidung, Trennung**
- g) Bei Scheidung oder Trennung aufgrund eines richterlichen Urteils gemäss Art. 12 Abs. 1.
- Mietrechtliche Kündigungsgründe**
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Artikeln 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- Ausschlussverfahren**
- <sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 und 4 OR erfolgt.
- Recht auf Berufung**
- <sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied schriftlich mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat das ausgeschlossene Mitglied das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- Anrufung des Richters**
- <sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- Kündigung des Mietvertrags**
- <sup>5</sup> Gleichzeitig mit dem Ausschluss erfolgt die Kündigung des Mietvertrages.  
<sup>6</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## Art. 11

- Tod eines Mitglieds**
- <sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehepartner,

soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können nur mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.

*Nachfolge für Mietvertrag*

## Art. 12

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (Art. 15 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.

*Eheschutzentscheid, Trennung*

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner 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 Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

*Scheidung*

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner den entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche Folgen*

## 5. Finanzielle Bestimmungen

### Art. 13

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1000.00.

*Genossenschaftskapital*

<sup>2</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung oder von Räumlichkeiten verbunden, kann der Vorstand zur Finanzierung der genossenschaftlichen Bauten die Übernahme zusätzlicher Genossenschaftsanteile und die Gewährung von Darlehen an die Genossenschaft zur Pflicht machen. Der Maximalbetrag für zusätzliche Genossenschaftsanteile und allfällige Darlehensverpflichtungen beträgt 20 Prozent der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

*Zusätzliche Genossenschaftsanteile und Darlehen*

**Höhe der  
Verpflichtungen**

<sup>3</sup> Der Vorstand setzt die Höhe der Verpflichtungen für die einzelnen Mietobjekte fest. Der Vorstand kann für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

**Zusätzliche  
Genossenschaftsanteile**

<sup>4</sup> Der Vorstand kann dem Antrag von Genossenschaftern zur Übernahme zusätzlicher Genossenschaftsanteile zustimmen.

**Bestätigung des Anteilkapitals**

<sup>5</sup> Für das Anteilkapital werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält bei vollständiger Bezahlung der ordentlichen Genossenschaftsanteile eine Bestätigung über die Höhe seines Anteilkapitals.

**Verzinsung**

<sup>6</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

**Art. 14****Darlehenskasse**

<sup>1</sup> Der Vorstand kann zur Beschaffung der benötigten finanziellen Mittel eine Darlehenskasse einführen, bei der Geld zinstragend angelegt werden kann.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen für eine Darlehenskasse werden vom Vorstand in einem Reglement erlassen.

**Art. 15****Verpfändung von  
Genossenschaftsanteilen**

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

**Übertragung von  
Genossenschaftsanteilen**

<sup>2</sup> Eine Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig sowie im Falle der Ehescheidung und -trennung von einem Ehepartner auf den andern gemäss Art. 12 Abs 1. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

**Art. 16****Anspruch am  
Vermögen**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 11 und 12 der Statuten vom Partner 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.

**Rückzahlungsanspruch****Rückzahlung  
der Genossenschaftsanteile**

<sup>3</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt unter Vorbehalt von Art. 17 der Statuten spätestens nach Genehmigung der laufenden Jahresrechnung zum Bilanzwert des Anteilkapitals, unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<sup>4</sup> Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von maximal 10 Prozent in Abzug gebracht werden.

*Umtriebs-  
entschädigung*

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

*Verrechnung von  
Forderungen*

### **Art. 17**

Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erforderlich macht, kann vom Vorstand die Rückzahlung gekündigter Genossenschaftsanteile bis zu drei Jahre hinausgeschoben werden (OR Art. 864 Abs. 3).

*Hinausschiebung  
der Rückzahlung*

## **6. Rechnungswesen**

### **Art. 18**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Betriebsrechnung, Einzelheiten zur Bilanz und Einzelheiten zur Betriebsrechnung 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. 662 - 670 OR.

*Jahresrechnung*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung der Jahres-  
rechnung*

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann zum Zwecke eines Sozialausgleichs die Erhebung von Solidaritätsbeiträgen beschliessen. Diese sind in einen Fonds einzulegen. Die Erhebung und Verwendung dieser Fondsgelder ist im Vermietungsreglement festzulegen, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Die Solidaritätsbeiträge sind mit dem Mietzins fällig.

*Sozialausgleich, Soli-  
daritätsbeiträge und  
Fonds*

<sup>2</sup> Es sind zu vermehren:

- a) die gesetzliche Reserve gemäss Art. 860 OR;
- b) ein Amortisationskonto gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung § 23;
- c) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag von 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist.

*Gesetzliche Reserve,  
Amortisation,  
Erneuerung*

<sup>3</sup> Die Anlegung weiterer Fonds durch die GV bleibt vorbehalten.

### **Art. 20**

Vom Jahresergebnis ist alljährlich mindestens ein Zwanzigstel der gesetzlichen Reserve zuzuweisen, bis diese ein Fünftel des Anteilkapitals ausmacht.

*Gesetzliche  
Reserve*

**Entschädigung der Mitglieder des Vorstandes****Art. 21**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, deren Gesamtbetrag im Rahmen des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger festzulegen ist. Die Entschädigung der einzelnen Mitglieder richtet sich nach Aufgaben und Arbeitsaufwand und wird vom Vorstand festgelegt.

**Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle**

<sup>2</sup> Den Mitgliedern der Revisionsstelle wird eine massvolle Entschädigung ausbezahlt. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

**Auslagenersatz**

<sup>3</sup> Den Mitgliedern von Vorstand und Revisionsstelle werden die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit aufgewendeten Auslagen ersetzt.

**Gewinnbeteiligung**

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

**Art. 22****Haftung und Nachschusspflicht**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Mitglieds bei Insolvenz ist ausgeschlossen.

**7. Organisation****Art. 23****Organe der Genossenschaft**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle.

**7.1 Generalversammlung****Art. 24****Befugnisse der Generalversammlung**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
- b) Entlastung des Vorstandes;
- c) Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle;
- d) Statutenänderungen, nach vorgängiger Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen;
- e) Beschlussfassung über Anträge oder anderweitige vom Vorstand oder von der Revisionsstelle überwiesene Geschäfte;

- f) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern soweit sie in den Kompetenzbereich der Generalversammlung fallen;
- g) Beschlussfassung über die Erhebung von Solidaritätsbeiträgen;
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften;
- i) Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes gemäss Art. 10 Abs. 3;
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden;
- l) Beschlussfassung über die Auflösung und Fusion der Genossenschaft unter Beachtung der Bestimmungen von Art. 33 Abs. 1 bis 4.
- m) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.

<sup>2</sup> Anträge von Mitgliedern zuhanden der ordentlichen Generalversammlung sind dem Vorstand jeweils bis Ende Januar des laufenden Jahres schriftlich einzureichen.

*Anträge von Mitgliedern, Frist*

<sup>3</sup> An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte abgestimmt werden, die in der Einladung angekündigt waren, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung oder einer Urabstimmung.

*Voraussetzung für Abstimmung über Geschäfte*

## Art. 25

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen. Der Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung ist der Geschäftsbericht beizulegen.

*Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung*

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen von mindestens einem Zehntel der Mitglieder einberufen.

*Ausserordentliche Generalversammlung*

<sup>3</sup> Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt schriftlich mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

*Art und Frist der Einberufung*

<sup>4</sup> Bei Anträgen auf Änderung der Statuten sind die vorgeschlagene Revision im genauen und vollständigen Wortlaut mit der Einladung bekannt zu geben.

*Änderung der Statuten*

<sup>5</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

*Leitung der Generalversammlung*

## Art. 26

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Stellvertretung durch einen handlungsfähigen und in der Hausgemeinschaft lebenden

*Stimm- und Wahlrecht*

<i>Stimmrecht der Vorstandsmitglieder</i>	<p>Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied ist erlaubt. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>
<i>Absolute Mehrheit, Einfaches Mehr</i>	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr.</p>
<i>Abstimmungen und Wahlen</i>	<p><sup>2</sup> Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, wenn nicht mindestens ein Zehntel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt.</p>
<i>Änderung der Statuten, Fusion der Genossenschaft</i>	<p><sup>3</sup> Für die Änderung der Statuten und die Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.</p>
<b>7.2 Vorstand</b>	
<i>Zahl der Mitglieder</i>	<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern der Genossenschaft bestehen. Das Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.</p>
<i>Vertreter der Stadt Adliswil</i>	<p><sup>2</sup> Der Stadt Adliswil wird das Recht eingeräumt, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange im genossenschaftlichen Wohnwesen gegenseitige Interessen bestehen, wie finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand oder Baurechtsverträge.</p>
<i>Nichtwählbarkeit</i>	<p><sup>3</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p>
<i>Amtsdauer</i>	<p><sup>4</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>
<i>Kompetenz</i>	<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>
<i>Geschäftsbericht</i>	<p><sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Bericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und beinhaltet die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle.</p>
<i>Zeichnungsberechtigung</i>	<p><sup>3</sup> Der Vorstand bestimmt die Personen, die rechtsverbindlich für die Genossenschaft zeichnen sowie die Art der Zeichnung. Grundsätzlich wird nur</p>

Kollektivunterschrift zu zweien erteilt. Für das Finanz- und Rechnungswesen gilt im gängigen Zahlungsverkehr mit Post und Bank Einzelunterschrift.

<sup>4</sup> Der Vorstand erlässt ein Verwaltungsreglement, welches die Aufgaben festlegt sowie die Informationspflicht regelt.

*Verwaltungsreglement*

### Art. 30

<sup>1</sup> Der Vorstand versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Er ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder.

*Vorstandssitzungen*

<sup>2</sup> Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

*Beschluss*

<sup>3</sup> Beschlüsse zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften, zum Abschluss von Baurechtsverträgen oder zum Abbruch von Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der Vorstandsmitglieder.

*Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften*

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse führt der Vorstand Protokoll.

*Protokollführung*

<sup>5</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben über vertrauliche Wahrnehmungen, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren.

*Stillschweigen*

## 7.3 Revisionsstelle

### Art. 31

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle besteht aus einem oder zwei zugelassenen Revisoren oder einer zugelassenen Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR.

*Voraussetzungen für die Wählbarkeit*

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

*Amtsdauer*

<sup>3</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich nach Art. 729 OR. Es gelten demnach eingeschränkte Anforderungen im Falle der Mitwirkung bei der Buchführung oder der Erbringung anderer Dienstleistungen für die Genossenschaft.

*Unabhängigkeit der Revisionsstelle*

### Art. 32

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

*Prüfungsumfang*

<sup>2</sup> 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 Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der

*Prüfungsbericht*

Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

**Einsichtsrecht**

<sup>3</sup> 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.

**Meldepflicht**

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

**Pflicht zur Verschwiegenheit**

<sup>5</sup> 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.

## 8. Schlussbestimmungen

### 8.1 Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

#### Art. 33

**Auflösung der Genossenschaft**

<sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft kann – ausser in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen – nur stattfinden, wenn sich mindestens vier Fünftel aller Mitglieder an der Generalversammlung dafür aussprechen.

**Beschlussfähigkeit**

<sup>2</sup> Ist eine erste Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von vier Wochen eine zweite Generalversammlung einzuberufen. In dieser kann die Auflösung beschlossen werden, wenn vier Fünftel der anwesenden Mitglieder ihre Zustimmung geben.

**Verwendung eines Liquidations-überschusses**

<sup>3</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW oder der Stadt Adliswil zwecks Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

**Fusion**

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Der Fusionsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

### 8.2 Bekanntmachung und Information

#### Art. 34

**Publikation Information**

<sup>1</sup> Offizielles Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

<sup>2</sup> Die Verwaltung informiert Genossenschafter und Mieter über wesentliche Beschlüsse und Geschäfte

- a) in einem internen Publikationsorgan;
- b) via Zirkular;
- c) in persönlich adressierten Schreiben;
- d) durch Anschlag in den Wohnhäusern;
- e) auf der Website (Homepage);
- f) an einer Informations- oder Generalversammlung.

<sup>3</sup> Sofern die Statuten keine bestimmte Informationsart festlegen, liegt es im Ermessen der Verwaltung ein geeignetes Informationsverfahren zu wählen.

***Publikations-  
verfahren***

## **8.3 Inkrafttretung**

### **Art. 35**

<sup>1</sup> Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Generalversammlung am 19. April 2013 sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 15. Mai 2009.

***Inkrafttretung***

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR)

## Statutenänderungen

### Art. 6

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen **oder juristischen Person** erworben werden, die mindestens die Genossenschaftsanteile gemäss Art. 7 Abs. 2 übernimmt.

### Art. 21

<sup>2</sup> Der Vorstand kann für die Revision eine ausgewiesene Treuhandgesellschaft beauftragen. Die Entschädigung erfolgt nach branchenüblichen Ansätzen.

### Art. 28

<sup>2</sup> Dieser Absatz soll so geändert werden, dass die Stadt ausschliesslich bei Geschäften mitreden kann, welche sich auf die betroffenen Liegenschaften auf Land der Stadt Adliwil befinden, aber auch nur, wenn vertragliche Bestimmungen betroffen sind. In solchen Fällen ist vorgängig die Stadt zu informieren

bei allfälligen Änderungen erfolgt automatisch

## 1. Was ist ein Verwaltungsreglement?

Ein Verwaltungsreglement (oft auch Organisationsreglement, Geschäftsordnung oder Reglement über die Verwaltung und Organisation) legt die interne Arbeitsweise der Organe einer Genossenschaft fest – insbesondere:

Aufgaben und Kompetenzen von Vorstand, Verwaltung, Geschäftsführung usw.

Zeichnungsberechtigungen

Verfahren für Sitzungen, Beschlüsse, Vertretungen usw.

evtl. auch Personalfragen oder Honorare

Es konkretisiert also die Statuten, ersetzt sie aber nicht.

## 2. Muss es in den Statuten festgehalten werden?

Nein, das Reglement selbst muss nicht in den Statuten stehen.

Aber: Die Statuten müssen eine Grundlage enthalten, die erlaubt, ein solches Reglement zu erlassen.

Typischer Statutenartikel wäre etwa:

„Der Vorstand erlässt ein Verwaltungsreglement, welches die Geschäftsführung und Organisation der Genossenschaft im Rahmen dieser Statuten regelt.“

Oder:

„Die Genossenschaft kann durch ein Reglement die in den Statuten vorgesehenen Bestimmungen über die Organisation und Verwaltung näher ausführen.“

Ohne eine solche Grundlage könnte ein Verwaltungsreglement rechtlich angreifbar sein, weil es Kompetenzen oder Abläufe vorgibt, die nicht auf die Statuten abgestützt sind.

