

Statuten



Baugenossenschaft
Linth-Escher

Stand Juni 2022

Inhalt

I. Firma und Sitz	3
II. Zweck, Mittel und Grundsätze	3
III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	4
IV. Finanzielle Bestimmungen	6
V. Organisation	9
VI. Schlussbestimmungen	12
Begriffserklärung	13
Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen	14

Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen erfolgen zwecks guter Lesbarkeit entweder in neutraler oder männlicher Form.

I. Firma und Sitz

Art.1 [Firma]

Unter der Firma «Baugenossenschaft Linth-Escher» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art.828 ff. OR.

Art.2 [Sitz]

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art.3 [Zweck und Mittel]

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohn- und/oder Gewerberaum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a. Erwerb von Bauland und Baurechten;
 - b. Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
 - c. Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
 - d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
 - e. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
 - f. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis Kosten-Miete;
 - g. Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern im Baurecht;

- h. Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- i. Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben;
- j. Beschaffung der notwendigen Mittel (u.a. Fremdkapital).

- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- 4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sein.

Art.3a [Grundsätze zum Einbezug der Mitglieder und der Bewohnerschaft]

- 1 Die Baugenossenschaft Linth-Escher informiert in angemessener Weise über wichtige Vorhaben und bezieht ihre Mitglieder bzw. die Bewohnerschaft der Fragestellung entsprechend, in geeigneter Form in die Entscheidungsfindung ein.
- 2 Sie ermöglicht eine niederschwellige Partizipation und unterbreitet grundsätzliche Fragen sowie bedeutsame Vorhaben der Generalversammlung.

Art.4 [Grundsätze zur Vermietung]

- 1 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.
- 2 Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft (nachfolgend als Wohnungen bezeichnet) setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann im Vermietungsreglement Ausnahmen, z.B. im Hinblick auf die Realisierung eines Ersatzneubauprojekts, vorsehen.
- 3 Solange die Wohnbauförderungsvorschriften der Stadt Zürich aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich

zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen 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.

- 4 Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Art. 5 [Grundsätze zu Bau und Unterhalt von Gebäuden]

- 1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt sorgt die Genossenschaft für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- 3 Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Die Genossenschaft passt ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter*innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

Art. 6 [Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen]

- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2 Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.
- 3 Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 [Erwerb der Mitgliedschaft]

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann in der Regel jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche einen Mietvertrag mit der Genossenschaft eingeht und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). In Ausnahmefällen kann der Vorstand auch Personen ohne Mietvertrag in die Genossenschaft aufnehmen.
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.
- 4 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 [Erlöschen der Mitgliedschaft]

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt:
 - a. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - b. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

- 2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 [Austritt]

- 1 Ist das Mitglied Mieter*in von Räumlichkeiten gilt die Beendigung der Mitgliedschaft als Kündigung des Mietvertrages auf den nächstmöglichen Termin. Umgekehrt gilt die Kündigung des Mietvertrages auch als Beendigung der Mitgliedschaft auf den nächstmöglichen Termin. Die Fortführung der Mitgliedschaft kann beim Vorstand schriftlich beantragt werden.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 [Tod]

- 1 Stirbt ein Mitglied und Mieter*in einer Genossenschaftswohnung, so kann die Genossenschaft den oder die im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner*in in die Genossenschaft aufnehmen bzw. das Mietverhältnis auf diese*n übertragen, sofern keine triftigen Gründe dagegen sprechen.
- 2 Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 [Ausschluss]

- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens

- a. oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b. Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben;
- c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e. Missachtung der Statuten oder Reglemente der Genossenschaft (u.a. Vermietungsreglement);
- f. Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, je doch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung von drei Umsiedlungsangeboten;
- g. Verletzung des Mietvertrages, welche eine ordentliche oder ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages rechtfertigen würde;
- h. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, auf grund deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

- 2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.
- 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 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 4 Die Anrufung des Gerichts 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; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

Art. 12 [Aufhebung des gemeinsamen Haushalts]

1 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 anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2 Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

3 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehe- bzw. eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.

4 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

5 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 [Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen]

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

2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Art. 14 [Persönliche Pflichten der Mitglieder]

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 [Genossenschaftskapital]

1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile

(Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

3 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung anhand der jährlichen Zinsabrechnung.

Art. 16 [Finanzierung der Genossenschaftsanteile]

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

2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 17 [Verzinsung der Genossenschaftsanteile]

1 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen wurden.

2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

3 Die Anteile werden valutagerecht verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 18 [Rückzahlung der Genossenschaftsanteile]

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

2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und Art. 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.

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

4 Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 [Haftung]

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

Art. 20 [Jahresrechnung und Geschäftsjahr]

- 1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- 2 Im Anhang zur Jahresrechnung sind die vom Gesetz verlangten Angaben aufzuführen, sowie zusätzlich:
 - a. Angaben zu den sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften,
 - b. Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile,
 - c. Angaben zu den Förderleistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden,
 - d. Falls nicht detailliert aus der Erfolgsrechnung ersichtlich, die Gesamtsumme der Entschädigungen für Vorstandsmitglieder aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen.
- 3 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 4 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 [Gewinnreserven]

- 1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven sowie der Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
- 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 859 Abs. 3 sowie Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
- 3 Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 [Rücklagen und Wertberichtigungen]

- 1 Der Erfolgsrechnung sind gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in den Erneuerungsfonds (Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen) zu tätigen.
- 2 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall (Heimfallfonds) belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
- 3 Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

Art. 22a [Linth-Escher-Fonds]

- 1 Der Linth-Escher-Fonds dient insbesondere der Finanzierung von
 - a. Abschreibungen auf dem Erwerb von Liegenschaften;
 - b. Investitionen für Anpassungen am Wohnungsangebot;
 - c. baulichen Massnahmen im Dienst der Nachhaltigkeit;
 - d. Unterstützungsleistungen von in Not geratenen Mitgliedern, welche in der Genossenschaft wohnen.
- 2 Der Linth-Escher-Fonds kann geäufnet werden
 - a. aus den allgemeinen Einnahmen;
 - b. aus dem Reingewinn;
 - c. aus Schenkungen und Legaten;
 - d. aus monatlichen Beiträgen der Mitglieder, welche von der Generalversammlung beschlossen werden.

Art. 22b [Weitere Fonds, generelle Vorgaben]

- 1 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

- 2 Die Äufnung und Zweckbestimmung der einzelnen Fonds erfolgt gemäss den gesetzlichen, statutarischen oder vertraglichen Vorgaben.
- 3 Der Vorstand regelt die Verwaltung der einzelnen Fonds mittels Reglementen.

Art. 22c [Darlehenskasse]

- 1 Die Genossenschaft führt zwecks Beschaffung von Fremdkapital eine Darlehenskasse.
- 2 Der Vorstand erlässt ein Reglement über die Grundsätze der Kassenführung. Darlehensgeber sind Genossenschafter*innen und Arbeitnehmer*innen der Genossenschaft.
- 3 Wird das Genossenschafts- oder Arbeitsverhältnis beendet, so wird das Darlehen gemäss den Kündigungsfristen des Reglements zur Rückzahlung fällig.

Art. 23 [Entschädigung der Organe]

- 1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Der Gesamtbetrag der Vorstandsentschädigung wird durch das Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich festgelegt.
- 2 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3 Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen (Gewinnbeteiligung) ist ausgeschlossen.
- 5 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

Art. 24 [Organe]

- 1 Die Organe der Genossenschaft sind:
 - a. die Generalversammlung;
 - b. der Vorstand;

- c. die Revisionsstelle.

- 2 Neben den Organen können die Mitglieder in ihrer Siedlung eine Siedlungskommission wählen.

A. Generalversammlung

Art. 25 [Generalversammlung]

- 1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b. Wahl und Abberufung des Präsidenten oder des/der CoPräsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
 - c. Genehmigung 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, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
 - h. Beschlussfassung über Neubauprojekte;
 - i. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - j. [aufgehoben]
 - k. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2);
 - l. 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 auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 26 [Einberufung und Leitung]

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder 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 20 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 der Geschäftsbericht (Art. 30 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- 4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten bzw. vom/von den Co-Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 27 [Stimmrecht]

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied, einen Familienangehörigen oder einen Wohnpartner vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder und deren Angehörige kein Stimmrecht.

Art. 28 [Beschlüsse und Wahlen]

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden

Stimmberechtigten 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. 3 Abs. 3, 6, 28 Abs. 4 lit. b und 36 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 Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebung innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelung dadurch nicht substantiell verändert werden. 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 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

B. Vorstand

Art. 29 [Wahl und Wählbarkeit]

- 1 Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftsmitgliedern bestehen. Der Präsident bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

- 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. Die Siedlungen sollten, wenn immer möglich, angemessen im Vorstand vertreten sein.

Art. 30 [Aufgaben]

- 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Bst. h) fallenden Baufragen.
- 2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche 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.

Art. 31 [Kompetenzdelegation]

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

Art. 32 [Vorstandssitzungen]

- 1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium 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 Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche welche per elektronischer Medien gefasst wurden, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

C. Revisionsstelle

Art. 33 [Wahl]

Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Art. 34 [Aufgaben]

- 1 Die von der Generalversammlung gewählte Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

D. Siedlungskommissionen

Art. 35 [Wahl]

Die Bewohnerschaft kann an Jahresversammlungen der einzelnen oder zusammengeschlossenen Siedlungen aus ihrem Kreis eine Siedlungskommission wählen.

Art. 36 [Aufgaben]

- 1 Die Siedlungskommissionen haben die Förderung und Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens zum Zweck und sind in Anliegen der Siedlungen Verbindungsorgane zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und der Bewohnerschaft der jeweiligen Siedlung.
- 2 Der Vorstand regelt die Einzelheiten unter Einbezug der Siedlungskommissionen in einem Reglement.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 37 [Liquidation]

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

Art. 38 [Vorkaufsrecht der Stadt Zürich]

- 1 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften auf grund 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. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» übereignet.

Art. 39 [Fusion]

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 40 [Mitteilungen und Publikationsorgan]

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 19. Mai 2017 angenommen und ersetzen die Statuten vom 7. Mai 1999.

Die an der Generalversammlung vom 17. Juni 2022 beschlossenen Ergänzungen sowie Änderungen (Art. 3a [neu]; Art. 4 Abs. 1, 2, 4; Art. 7; Art. 10 Abs. 1; Art. 21 Abs. 1; Art. 22 Abs. 1; Art. 22a – 22c [neu], Art. 23 Abs. 4; Art. 25 Abs. 1 lit. h und j; Art. 35; und Art. 36 treten per sofort in Kraft.

Dr. Enrico Magro
Präsident

Gerry Kammerer
Aktuar

Begriffserklärung

Begriff	Fundstelle*	Beschreibung
Bilanzwert	Art. 18 Abs. 3	Alle Aktiven sind bei diesem in der Bilanz aufgeführten Wert höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug angemessener Abschreibungen aufzuführen (sog. Niederstwertprinzip).
Erneuerungsfonds	Art. 22 Abs. 1	Es handelt sich um eine zweckgebundene Rückstellung für zukünftige Erneuerungen.
Juristische Person	Art. 7 Abs. 1/ Art. 8 Abs. 1 lit. b	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).
Kaufmännische Grundsätze im Rechnungswesen		Grundsatz der Bilanzwahrheit, d.h. Vollständigkeit und materiell richtige Bewertung. Grundsatz der Bilanzklarheit, d.h. eindeutige, unmissverständliche Bezeichnung der einzelnen Posten in Bilanz und Erfolgsrechnung.
Kostenmiete	Art. 3 Abs. 2 lit. f	Mietzins in Abhängigkeit der effektiven Kosten der Liegenschaft, nicht in Abhängigkeit des Marktes.
Mehrheit: – absolute / einfache	Art. 28 Abs. 3	Mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen.
– relative		Der/die Kandidat*in mit den meisten Stimmen, gewinnt die Wahl.
Nachhaltigkeit	Art. 5 Abs. 2/ Art. 22a Abs. 1 lit. c	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. 7 Abs. 1/ Art. 8 Abs. 1 lit. a	Der Mensch als Träger von Rechten.
Genossenschaft	Art. 1 (u.a.m)	Art. 828 ff. OR enthält die rechtliche Definition der Genossenschaft als körperschaftlich strukturierte, personenbezogene juristische Person.
Solidarität	Art. 3 Abs. 1	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 des Linth-Escher-Fonds repräsentiert die finanzielle Seite dieses Grundgedankens.
Tantiemen	Art. 23 Abs. 4	Es handelt sich hier um eine über die Vorstandsentschädigung hinausgehende, zusätzliche Gewinnbeteiligung des Vorstands. Eine solche ist gemäss den Statuten der Genossenschaft ausgeschlossen.

* Es handelt sich um Verweise auf die Statuten der Baugenossenschaft Linth-Escher.

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 Bezahlt 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 vorsätzlich 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.

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 – bei eingeschränkter Revision]

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 [Vorstand] 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 oder die gemeinnützig ausgerichtet ist
- 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 so lange 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 Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG)

vom 3. Oktober 2003 (SR 221.301)

5. Abschnitt: Fusionsbeschluss und Eintragung im Handelsregister

Art. 18 [Fusionsbeschluss]

1 Bei den Kapitalgesellschaften, den Genossenschaften und den Vereinen muss das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan den Fusionsvertrag der Generalversammlung zur Beschlussfassung unterbreiten. Folgende Mehrheiten sind erforderlich:

[...]

d. bei Genossenschaften mindestens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen oder, wenn eine Nachschusspflicht, andere persönliche Leistungspflichten oder die persönliche Haftung eingeführt oder erweitert werden, mindestens drei Viertel aller Genossenschafterinnen und 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 Revisions-
experte 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 Erwerbszweck 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
Linth-Escher

Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

+41 44 313 90 70
info@linthescher.ch
www.linthescher.ch