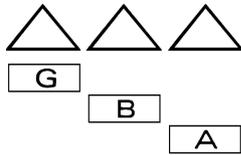


# STATUTEN

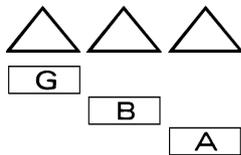
der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft  
Affoltern am Albis

---



<b>1.</b>	<b>FIRMA UND SITZ</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Firma	4
	Art. 2 Sitz	4
<b>2.</b>	<b>ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE</b>	<b>4</b>
	Art. 3 Zweck und Mittel	4
	Art. 4 Grundsätze der Vermietung	5
<b>3.</b>	<b>MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN</b>	<b>6</b>
	Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft	6
	Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
	Art. 7 Austritt	6
	Art. 8 Tod	7
	Art. 9 Ausschluss	7
	Art. 10 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	8
	Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
	Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
<b>4.</b>	<b>FINANZIELLE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
	<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>9</b>
	Art. 13 Genossenschaftsanteile	9
	Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
	Art. 15 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10
	<b>Haftung</b>	<b>11</b>
	Art. 16 Haftung	11
	<b>Rechnungswesen</b>	<b>11</b>
	Art. 17 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	11
	Art. 18 Reservefonds	11
	Art. 19 Weitere Fonds	12
	Art. 20 Entschädigung der Organe	12
<b>5.</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>13</b>
	<b>Organe</b>	<b>13</b>
	Art. 21 Überblick	13
	<b>Generalversammlung</b>	<b>13</b>
	Art. 22 Befugnisse	13
	Art. 23 Einberufung und Leitung	14
	Art. 24 Stimmrecht	14
	Art. 25 Beschlüsse und Wahlen	15

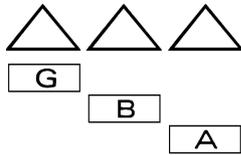


---

<b>Vorstand</b>	<b>15</b>
Art. 26 Wahl	15
Art. 27 Aufgaben	15
Art. 28 Kompetenzdelegation	16
Art. 29 Vorstandssitzungen	16
<b>Revisions- resp. Prüfstelle</b>	<b>17</b>
Art. 30 Wahl	17
Art. 31 Aufgaben	17
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</b>	<b>18</b>
Art. 32 Liquidation	18
Art. 33 Liquidationsüberschuss	18
Art. 34 Fusion	18
<b>Bekanntmachungen</b>	<b>18</b>
Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan	18

#### **Hinweis zur Schreibform:**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den Statuten auf die Nennung der weiblichen Form verzichtet. Sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.



## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete, gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. *Firma*

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Affoltern am Albis. *Sitz*

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

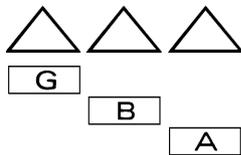
<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und zu erhalten sowie diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. *Zweck*

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: *Mittel*

- 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) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf. Zur Verhinderung von Spekulationsgeschäften kann sie sich das Vorkaufs-, Kaufs- und Mitspracherecht vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. *Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben. *Beteiligungen und Mitgliedschaft*

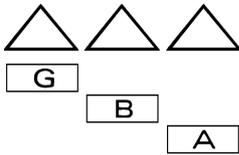



---

## Art. 4 Grundsätze der Vermietung

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes.   | <i>Vermietung</i>                                |
| 2 | 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.  | <i>Mitgliedschaft</i><br><i>Kündigungsschutz</i> |
| 3 | Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen gedeckt sein:<br>a) Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals<br>b) Branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie vom Vorstand bzw. von der Generalversammlung beschlossenen Fonds<br>c) Laufender Unterhalt der Gebäude und der Umgebung<br>d) Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien<br>e) Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung | <i>Mietzins</i>                                  |
| 4 | Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.  | <i>Residenzpflicht</i>                           |
| 5 | Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Anzahl Bewohner um 3 oder mehr übersteigt. Bei genossenschaftsinternem Bedarf an einer unterbelegten Wohnung kann der Vorstand einen Wohnungswechsel anordnen. In diesem Fall sind die Bewohner der unterbelegten Wohnung verpflichtet, innerhalb einer von der Verwaltung festgelegten Frist von mindestens einem Jahr, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.   | <i>Unterbelegung</i>                             |
| 6 | Wohnräume dürfen grundsätzlich nicht gewerblich genutzt werden. Ausnahmen bewilligt der Vorstand.  | <i>Nutzung</i>                                   |
| 7 | Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.   | <i>Untervermietung</i>                           |

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr



als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

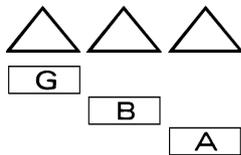
- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) *Voraussetzungen*
- <sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist. *Beitrittsgesuch*  
*Vorstandsbeschluss*
- <sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 13 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. *Beginn*
- <sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt *Gründe*
  - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
  - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- <sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 15 der Statuten. *Rückzahlung*  
*Anteile*

#### Art. 7 Austritt

- <sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. *Kündigung des*  
*Mietvertrags*



<sup>2</sup> 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.

*Kündigungsfrist*

*Zeitpunkt*

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

*Einschränkung*

## Art. 8 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

*Ehe- bzw. Lebenspartner*

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

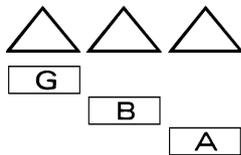
*Andere Personen*

## Art. 9 Ausschluss

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

*Gründe*

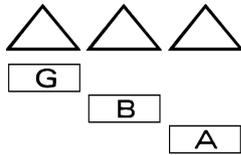
- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung oder wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 10 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.



- 
- <sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. *Mahnung*
- <sup>3</sup> 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 Ausgeschlossenem 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 Ausgeschlossenem das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. *Mitteilung*  
*Berufung*  
*Ausschluss der aufschiebenden Wirkung*
- <sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- <sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### **Art. 10 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

- <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 Wohnungsanteile (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. *Eheschutz*  
*Ehetrennung*
- <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 Wohnungsanteile übernehmen. *Ehescheidung*
- <sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungsurteil oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftskapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat. *Vermögensrechtliche Folgen*
-




---

## Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

- |  |  |
|--|--|
| <p><sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.</p>             | <p><i>Verpfändung</i><br/><i>Belastung</i></p> |
| <p><sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.</p> | <p><i>Übertragung</i></p>                      |

## Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet,

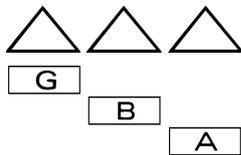
- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <p>a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.</p>   | <p><i>Treuepflicht</i></p>     |
| <p>b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.</p>  | <p><i>Befolungspflicht</i></p> |
| <p>c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.</p> | <p><i>Teilnahmepflicht</i></p> |

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 13 Genossenschaftsanteile

- |  |  |
|--|--|
| <p><sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p> | <p><i>Genossenschaftsanteile</i></p>     |
| <p><sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 5 Abs. 1) hinzu weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand.</p>   | <p><i>Wohnungsanteile</i></p>            |
| <p><sup>3</sup> 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. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.</p>   | <p><i>Gemeinsames Mietverhältnis</i></p> |
-



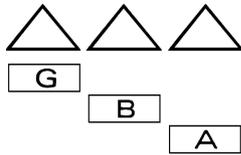
- 
- <sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).

#### **Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

- <sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei die Verzinsung 4 % nicht überschreiten darf. *Zinssatz*
- <sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom Tag der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

#### **Art. 15 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

- <sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 8 und 10 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. *Ausnahmen*
- <sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. *Betrag*
- <sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes 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, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. *Fälligkeit*
-



- 
- <sup>5</sup> 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. *Vorzeitige Rückzahlung*
- <sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. *Verrechnung*

## Haftung

### Art. 16 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. *Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

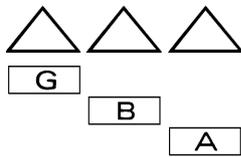
## Rechnungswesen

### Art. 17 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- <sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und Bilanz 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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten. *Prüfung*
- <sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. *Geschäftsjahr*

### Art. 18 Reservefonds

- <sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. *Höhe der Einlage*
-



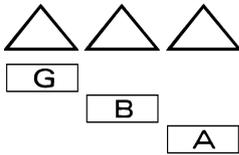
- 
- <sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. *Beanspruchung*

### **Art. 19 Weitere Fonds**

- <sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:
- a) Erneuerungsfonds: Der Vorstand entscheidet nach kaufmännischen Grundsätzen und im Rahmen der finanziellen Entwicklung über die jährlichen Einlagen. *Erneuerungsfonds*
  - b) Amortisationsfonds: Der Vorstand entscheidet nach kaufmännischen Grundsätzen und im Rahmen der finanziellen Entwicklung über die jährlichen Einlagen. *Amortisationsfonds*
  - c) Weitere Fonds: Der Vorstand kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen und entsprechende Reglemente zu erlassen. *Weitere Fonds*
- <sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft.

### **Art. 20 Entschädigung der Organe**

- <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- <sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- <sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. *Ausschluss von Tantiemen*
- <sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- <sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. *Auslagenersatz*
-



---

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 21 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Überblick*

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisions- resp. Prüfstelle

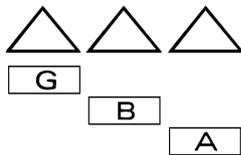
### Generalversammlung

#### Art. 22 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisions- resp. Prüfstelle.
- 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 Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15 % des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 22 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.



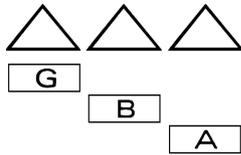
- 
- <sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. I) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. *Anträge auf Traktandierung*
- <sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### **Art. 23 Einberufung und Leitung**

- <sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. *Ordentliche Generalversammlung*
- <sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. *Ausserordentliche Generalversammlung*
- <sup>3</sup> 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt. *Einberufung*
- <sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. *Leitung*

### **Art. 24 Stimmrecht**

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. *Vertretung*
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. *Ausstand*
-




---

## Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

- |   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.   | <i>Beschlussfähigkeit</i>   |
| 2 | Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.  | <i>Geheime Durchführung</i> |
| 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. | <i>Beschlussfassung</i>     |
| 4 | Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig                                       | <i>Qualifiziertes Mehr</i>  |
| 5 | Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.  |                             |
| 6 | Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.   | <i>Protokoll</i>            |

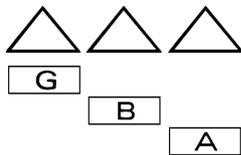
## Vorstand

### Art. 26 Wahl

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
| 1 | Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. | <i>Grundsatz</i> |
| 2 | Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.   | <i>Amtsdauer</i> |

### Art. 27 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. 22 Abs. 1 Buchst. h), i) und j) fallenden Baufragen. | <i>Kompetenzvermutung</i> |
|---|---|---------------------------|
-



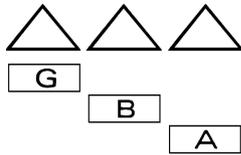
- 
- <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 17) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder. *Geschäftsbericht*
- <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. *Zeichnungsberechtigung*

### Art. 28 Kompetenzdelegation

- <sup>1</sup> 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. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Im Falle einer Kompetenzdelegation erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. *Organisationsreglement*

### Art. 29 Vorstandssitzungen

- <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. *Einberufung*
- <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. *Beschlussfassung*
- <sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. *Zirkulationsbeschluss*
- <sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. *Protokoll*
-



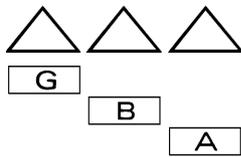
## Revisions- resp. Prüfstelle

### Art. 30 Wahl

- <sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Mitglieder*
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
  - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
  - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
  - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- <sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen zwei bis drei fachkundige natürliche Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, und/oder eine juristische Person, d.h. eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist, als Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung. *Konstituierung*

### Art. 31 Aufgaben

- <sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. *Prüfung*
- <sup>2</sup> Wird eine Prüfstelle gewählt, legt diese die Aufgaben im Rahmen allfälliger rechtlicher Vorgaben selbst fest.
- <sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. *Prüfungsbericht*



## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 32 Liquidation

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

#### Art. 33 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Gemeinde Affoltern am Albis zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugewiesen. *Liquidationsüberschuss*

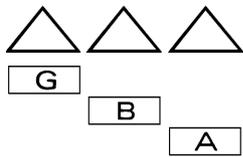
#### Art. 34 Fusion

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

### Bekanntmachungen

#### Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan

- <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. *Interne Mitteilungen*
- <sup>2</sup> Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt, für die übrigen Bekanntmachungen das amtliche Publikationsorgan des Bezirks Affoltern. *Publikationen*



Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 18. Juni 2009 angenommen worden und ersetzen diejenigen vom 6. Mai 1994.

Der Präsident:

Die Protokollführerin:

Markus Da Rugna

Franziska Schoch