



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
BURGMATTE
Karl Stauffer-Strasse 16, 8008 Zürich

STATUTEN

STATUTEN
der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft
BURGMATTE

I. NAME, SITZ, ZWECK UND GRUNDSÄTZE

Art. 1 Name

Unter dem Namen "Gemeinnützige Baugenossenschaft BURGMATTE" (nachfolgend die "Genossenschaft") besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Art. 3 Zweck

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland, Baurechten und bestehenden Wohnhäusern,
- b) Erstellen von Wohnhäusern,
- c) zweckentsprechenden Unterhalt der bestehenden Bauten.

² Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Art. 4 Grundsätze

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Dreiviertelmehrheit sämtlicher Genossenschafter über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

II. MITGLIEDSCHAFT

Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die einen oder mehrere Genossenschaftsanteile im Nennwert von mindestens CHF 5'000.00 erwirbt.

Art. 6 Bewerbung

¹ Die Bewerbung zur Mitgliedschaft kann jederzeit durch ein schriftliches Beitrittsgesuch erfolgen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

² Eine Ablehnung bedarf gegenüber dem Gesuchsteller keiner Begründung.

³ Wird eine Wohnung an ein Ehepaar vermietet, entscheiden die Ehegatten, wer von ihnen der Genossenschaft als Mitglied beitreten will.

Art. 7 Wohnrecht

¹ Mietverträge können von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn der Mieter seinen genossenschaftlichen oder den im Mietvertrag festgelegten Verpflichtungen nicht nachkommt.

² Die Miete einer Wohnung in der Genossenschaft setzt die Mitgliedschaft der Genossenschaft voraus. In Ausnahmefällen, z.B. bei bevorstehendem Abbruch der Liegenschaft, Renovationen oder Umbauten können die Wohnungen befristet, ohne Beitritt zur Genossenschaft, vermietet werden.

Art. 8 Pflichten

¹ Die Mitglieder sind verpflichtet,

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

² Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben bzw. in Gewerberäumen selber tätig zu sein.

³ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des geforderten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 14 Statuten (Genossenschaftsskapital / Anteilscheine).

Art. 9 Beendigung

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Tod oder Ausschluss.

² Beim Tode eines Mitgliedes wird der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten automatisch an den/die überlebende(n) Partner/in übertragen.

³ Wiederverheiratung bedingt Neuregelung der rechtlichen und vertraglichen Verhältnisse zur Genossenschaft.

Art. 10 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

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

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartnerin, auf den/die der Mietvertrag

übertragen wird, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteilsscheine übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften des Vermietungsreglements bleiben vorbehalten.

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

Art. 11 Austritt

Der Austritt setzt die Kündigung des Mietvertrages und die Aufgabe der Wohnung voraus und kann schriftlich sowie unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

Art. 12 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;

- b) Unzulässige Untermiete oder wenn die Mieterin/der Mieter die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- c) Zweckentfremdung des Wohnraums;
- d) Bewohnen einer seit einiger Zeit und voraussichtlich dauernd unterbesetzten Wohnung, jedoch erst, wenn zwei zumutbare Umzugsangebote abgelehnt worden sind;
- e) Ablehnung von zwei zumutbaren Umsiedlungsangeboten, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 10 Statuten (Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung) vorgesehen ist;
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art.257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR und bei anderen Verletzungen des Mietvertrages.

² Der Ausschluss erfolgt durch den Vorstand und wird dem Mitglied mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt.

³ Gegen den Beschluss des Vorstandes kann das ausgeschlossene Mitglied innert 30 Tagen nach Erhalt der Ausschlussanzeige an die nächste Generalversammlung rekurrieren. Der Rekurs an die Generalversammlung hat keine aufschiebende Wirkung.

⁴ Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten, hat aber keine aufschiebende Wirkung.

Art. 13 Kein Anspruch auf Anteil am Vermögen

Ausgetretene oder ausgeschlossene Mitglieder haben keinen Anspruch auf einen Anteil am Vermögen der Genossenschaft.

III. FINANZ- UND RECHNUNGSWESEN

Art. 14 Genossenschaftskapital / Anteilscheine

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Genossenschaft gibt auf den Namen lautende Anteile zu CHF 1'000.00, CHF 2'000.00 und CHF 5'000.00 aus. Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen Anteilschein zu CHF 5'000.00 zu erwerben. Anstelle mehrerer Anteilscheine kann die Verwaltung Zertifikate ausstellen. Sofern es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, können die Genossenschafter zur Übernahme weiterer Anteilscheine verpflichtet werden.
- ² Der Vorstand entscheidet über die teilweise Aufschiebung der Einzahlungspflicht. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
- ³ Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezogen werden.
- ⁴ Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweisurkunde.
- ⁵ Der Vorstand kann den Vollzug dieser Bestimmung in einem Reglement festlegen.

Art. 15 Verpfändung / Übertragung

- ¹ Die Anteilscheine dürfen nicht verpfändet werden.
- ² Eine Übertragung ist nur im Sinne von Art. 9 der Statuten (Beendigung) sowie von Art. 10 der Statuten (Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung) von einem Ehepartner auf den anderen möglich. Sie bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Art. 16 Verzinsung

- 1 Die Anteilscheine dürfen nur verzinst werden, sofern

das Rechnungsergebnis dies gestattet;
die vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind.
- 2 Die während eines Quartals einbezahlten Raten werden erst ab folgendem Semester verzinst.

Art. 17 Rückzahlung

- 1 Die Rückzahlung der Anteilscheine an ausgeschiedene Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger erfolgt erst nach der Genehmigung der Jahresrechnung. Der Vorstand kann eine frühere Rückzahlung bei guter Finanzlage anordnen.
- 2 Bei Rückzahlung der Anteilscheine kann die Genossenschaft allfällige Gegenforderungen verrechnen.
- 3 Das über den Pflichtteil freiwillig einbezahlte Anteilscheinkapital wird unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist mit einer Verzinsung gemäss Art. 16 Statuten (Verzinsung) auf Verlangen zurückbezahlt.
- 4 Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten.

Art. 18 Fonds

Es sind zu äufnen:

- a) ein Reservefonds (Art. 860 OR),
- b) ein Amortisationskonto,
- c) ein Erneuerungsfonds.

Art. 19 Reingewinn

Die Berechnung des Reingewinns erfolgt auf Grund der Jahresbilanz, die nach den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung zu erstellen ist. Der Reingewinn ist durch den Vorstand in die verschiedenen Fonds aufzuteilen.

Art. 20 Haftbarkeit

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht des einzelnen Mitglieds.

IV. ORGANISATION

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

A. Generalversammlung

Art. 22 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten sechs Monate nach Abschluss der Jahresrechnung statt und wird durch den Vorstand einberufen.

² Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, wenn

- a) der Vorstand dies beschliesst;
- b) auf Antrag der Revisionsstelle;
- c) der zehnte Teil aller Mitglieder schriftlich ein entsprechendes Begehren unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes stellt; in solchen Fällen hat die Einberufung innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen;
- d) eine vorhergehende Generalversammlung dies beschlossen hat.

³ Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern mindestens 20 Tage vorher mit Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände zuzustellen.

⁴ Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstandes, in der Regel von dessen Präsidenten / Präsidentin, geleitet. Sie kann ein Tagespräsidium wählen.

Art. 23 Traktanden

An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Art. 24 Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Juristische Personen können sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen.
- 2 Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlüsse

- 1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen.
- 2 Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt.
- 3 Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 26 Befugnisse

- 1 Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:
 - a) Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung sowie Entlastung des Vorstandes,
 - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals,

- c) Wahl des Präsidenten, der übrigen Vorstandsmitglieder und der Revisionsstelle,
- d) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes,
- e) Entscheid über den Ausschluss von Mitgliedern,
- f) Änderungen der Statuten,
- g) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft,
- h) Beschlussfassung über die Freigabe von Neubauprojekten nach Vorliegen von Projekt und Kostenvoranschlag,
- i) Abnahme der Rechnung von Neubauprojekten,
- j) 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 Geschäfts müssen dem Vorstand mindestens zehn Wochen vor der Generalversammlung schriftlich eingereicht werden.

B. Vorstand

Art. 27 Wahl des Vorstandes

- 1 Zur Leitung und Vertretung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung einen Vorstand (Verwaltung) von mindestens fünf, höchstens aber sieben Mitgliedern.
- 2 Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder müssen Mitglieder der Genossenschaft sein, die in der Genossenschaft wohnhaft sind.

Art. 28 Konstituierung

- 1 Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von vier Jahren gewählt und sind wieder wählbar.
- 2 Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten, der von der Generalversammlung gewählt wird. Jedes Vorstandsmitglied kann nur eine Vorstandscharge ausüben.
- 3 Scheidet ein Mitglied während der Amtsdauer aus, so hat an der nächsten Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu erfolgen.

Art. 29 Befugnisse

- 1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind.

² Der Vorstand ist für die Festlegung der Geschäftsleitung und Verwaltung sowie einer angemessenen Berichterstattung verantwortlich.

Art. 30 Vermietung

¹ Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes.

² Die Wohnungen werden nur mietweise abgegeben.

³ 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. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement festlegen.

Art. 31 Vermietungsreglement

Der Vorstand kann ein Vermietungsreglement erlassen, das insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff der Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung regelt.

Art. 32 Mietzins

Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen (bzw. Gewerberäume) werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für Zinsen, Reparaturen und Unterhalt, Abgaben und Versicherungen, Steuern, Verwaltung, Unkosten, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Art. 33 Verwaltung

Die Genossenschaft ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 34 Beschlussfassung

- ¹ Der Vorstand versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern.
- ² Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Geschäftsbeschlüsse werden mit einfachem Mehr der Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit fällt der Vorsitzende den Stichentscheid.
- ³ Über seine Sitzungen führt der Vorstand Protokoll.

Art. 35 Entschädigung

- ¹ Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, deren Gesamtbetrag analog den entsprechenden

Bestimmungen des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, AS 841.170) festzulegen ist.

- ² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Art. 36 Zeichnungsberechtigung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen; diese zeichnen kollektiv zu zweien.

C. Revisionsstelle

Art. 37 Wahl der Revisionsstelle

- ¹ Die Generalversammlung wählt jeweils auf eine Amtsdauer von zwei Jahren eine zugelassene und unabhängige Revisionsstelle.
- ² Der Revisionsstelle obliegen die ihr durch das Gesetz übertragenen Aufgaben.

Art. 38 Berichterstattung

Die Revisionsstelle hat dem Vorstand zuhanden der Generalversammlung ihren Revisionsbericht zu übergeben.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Statutenänderungen

- ¹ Die Statuten können von der Generalversammlung geändert werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend ist.
- ² Ist eine Generalversammlung nicht beschlussfähig, weil das Quorum nicht erreicht ist, so findet innert drei Wochen eine zweite Generalversammlung statt. Diese ist ungeachtet der Anzahl anwesender Mitglieder beschlussfähig.
- ³ Der Beschluss über eine Statutenänderung bedarf der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Art. 40 Auflösung

- ¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss der besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 41 Liquidation

- ¹ Die Liquidation besorgt der Vorstand oder speziell gewählte Liquidatoren nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.
- ² Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile verbleibende Vermögen geht an den Kanton Zürich zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Art. 42 Bekanntmachungen

Die internen Mitteilungen und Einberufungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte werden, falls nötig, im Schweizerischen Handelsblatt publiziert.

Art. 43 Inkrafttreten

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 16. April 2010 angenommen. Sie treten am folgenden Tag in Kraft und ersetzen jene vom 28. März 2003.

Zürich, 16. April 2010



Franz Bouvard
Präsident



Gilles Corsini
Vizepräsident