



# Statuten

# **Statuten der Baugenossenschaft Letten BGL**

## **Name, Sitz und Zweck**

### **1 Name, Sitz**

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Letten BGL» besteht mit Sitz in Zürich eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft. Sie ist gemeinnützig und verfolgt keinen Erwerbszweck.

### **2 Zweck**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, für ihre Mitglieder preiswerte und gesunde Wohnungen zu erstellen, zu unterhalten und für sie zu verwalten, sei es durch Erwerb von Land oder Baurechten, Bau, Kauf oder Miete von Wohnhäusern oder Wohngeschossen.

### **3**

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

### **4 Mitteilungen**

Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch Zirkular oder Anschlag in den Kolonien.

## **Allgemeine Grundsätze**

### **5 Allgemeine Grundsätze**

- a) Die Bauten der Baugenossenschaft Letten sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.
- b) Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von Dreivierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen.

- c) Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen müssen eingerechnet werden.
- d) Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten zu dem im Abs. b umschriebenen Preis zur Übernahme anzubieten. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss wird der Stadt Zürich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.
- e) Die Bestimmungen dieses Artikels können nur durch einen Beschluss der Generalversammlung abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller Genossenschafter zustimmen.

## **6 Miete und Kündigung**

Die Miete einer Wohnung setzt den Beitritt des Mieters oder seines Ehegatten zur Genossenschaft voraus, wobei der Entscheid über die Person des Beitretenden in der Regel den Ehegatten anheimgestellt bleibt.

Zur Sicherung eines dauernden Heims für die Mitglieder darf der Mietvertrag von seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn der Genossenschafter seinen genossenschaftlichen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, so namentlich in den Fällen des Art. 9.

Ist eine Wohnung voraussichtlich für längere Zeit stark unterbesetzt (namentlich 1 Person in einer 4-Zimmer-Wohnung), so soll der Vorstand unter Hinweis auf Art. 9, Abs. a, dem betreffenden Genossenschafter den Umzug in eine entsprechend kleinere Wohnung in der gleichen Kolonie nahelegen.

Für die Vermietung der mit Unterstützung von Bund, Kanton und Gemeinden erstellten Wohnungen sind die jeweils anwendbaren Subventionsvorschriften massgebend; im übrigen werden die Mietverhältnisse durch Mietverträge geregelt.

Mit Eigentümern von Renditenliegenschaften dürfen keine neuen Mietverträge abgeschlossen werden.

## **7 Untermiete**

Untermiete ist nur mit Genehmigung des Vorstandes gestattet.

# Mitgliedschaft

## 8 Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige Person werden. Wenn es der Vorstand als zweckmässig erachtet, können auch juristische Personen als Mitglieder aufgenommen werden.

Der Eintritt ist jederzeit möglich. Mit ihm ist die Übernahme von Anteilscheinen verbunden (siehe Art. 16).

Die Anmeldung hat schriftlich zu erfolgen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Jedes Mitglied hat eine Eintrittsgebühr von wenigstens Fr. 20.-- zu entrichten.

Der Vorstand kann diesen Ansatz entsprechend der Teuerung heraufsetzen.

Eine Ablehnung bedarf gegenüber dem Gesuchsteller keiner Begründung.

Solange Bewerber aus dem Kreise der Mitglieder vorhanden sind, werden Wohnungen nur an diese abgegeben.

## 9 Verpflichtungen

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) die vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten;
- c) den Beschlüssen der Genossenschaftsbehörden und den Statuten nachzuleben;
- d) wahrgenommene Missbräuche und Zustände, die der Genossenschaft zum Nachteil gereichen, dem Vorstand sofort anzuzeigen.

## 10 Verlust

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Tod oder Ausschluss.

## 11 Austritt

Der Austritt kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres erfolgen und muss wenigstens sechs Monate vorher schriftlich an den Vorstand gelangt sein. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen andern Zeitpunkt bewilligen.

## 12 Ableben

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden war, tritt der im Haushalt lebende Ehegatte in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen ein, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Dasselbe gilt für im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige.

## **13 Ausschluss**

Ein Mitglied kann ausgeschlossen werden:

- a) wenn es mit den an die Genossenschaft zu leistenden Zahlungen länger als drei Monate im Rückstand ist;
- b) wenn es sich einer mit den Interessen der Genossenschaft unvereinbaren Handlungsweise, der Verletzung der Statuten oder des Mietverhältnisses schuldig macht.

Der Ausschluss erfolgt durch den Vorstand und wird dem Mitglied durch einen eingeschriebenen Brief mitgeteilt. Der Ausschluss hat zugleich die Kündigung der Wohnung auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin zur Folge.

Der Entscheid kann innerhalb von zehn Tagen vom Empfang der Kündigung an an die Rekurskommission weitergezogen werden, gegen deren Beschluss innert 30 Tagen Einsprache an die Generalversammlung zulässig ist.

Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846, Absatz 3 OR, bleibt vorbehalten.

Die erfolgte Kündigung des Mietvertrages wird durch die Erhebung des Rekurses nicht hinfällig, erhält jedoch aufschiebende Wirkung.

## **14 Rückzahlung**

Der ausscheidende Genossenschafter oder seine Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Anteilscheine nach Massgabe des Art. 20. Im übrigen stehen ihnen keinerlei Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen zu.

Die Verrechnung mit Gegenforderungen der Genossenschaft bleibt vorbehalten.

Die Verzinsung erfolgt bis zum Fälligkeitstermin.

# **Finanz- und Rechnungswesen**

## **15 Kapital**

Das Betriebskapital der Genossenschaft wird gebildet:

- a) aus dem Anteilscheinkapital
- b) aus dem Genossenschaftsvermögen

## **16 Anteilscheine**

Jedes Mitglied ist verpflichtet, auf seinen Namen lautende Anteilscheine der Genossenschaft zu erwerben, die nach erfolgter Aufnahme einzuzahlen sind, und zwar für natürliche Personen mindestens den geltenden Ansatz für eine 1-Zimmer-Wohnung, für juristische Personen den geltenden Ansatz für eine 2-Zimmer-Wohnung.

## **17 Anteilscheine der Mieter**

Für Mitglieder, die Mieter der Genossenschaft sind, besteht die Verpflichtung zur Übernahme von weiteren Anteilscheinen in einem vom Vorstand festgesetzten Betrage.

Die Anteilscheine werden in Stücken von Franken 100.--, 500.-- oder in einem Stück über die gesamte Zeichnung ausgegeben.

Beim Bezug einer Wohnung muss das vertraglich festgesetzte Anteilscheinkapital einbezahlt sein. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand. Ein Mitglied, welches seine Anteilscheine nicht statutengemäss einbezahlt, haftet für den Gesamtbetrag des von ihm verlangten Anteilscheinkapitals, ohne Rücksicht darauf, ob dieses ganz oder nur zum Teil einbezahlt ist.

## **18 Übertragung, Verpfändung**

Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragen werden. Die Zustimmung ist auf den Anteilscheinen zu vermerken. Bei Übertragung und Verpfändung ohne Einwilligung des Vorstandes lehnt die Genossenschaft jede Haftung und Verpflichtung ab. Insbesondere begründet die Übertragung von Anteilscheinen keine neuen Mitgliederrechte.

## **19 Verzinsung**

Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

## **20 Kündigung**

Die Anteilscheine gemäss Art. 16 sind auf Ende eines Kalenderjahres mit sechsmonatiger Kündigungsfrist kündbar. Die Anteilscheine von Mietern gemäss Art. 17 gelten mit der Kündigung des Mietvertrages auf den Kündigungstermin desselben ebenfalls als gekündigt. Die Auszahlung erfolgt nach Genehmigung der laufenden Jahresrechnung zu dem Bilanzwert der Anteilscheine, unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Bei guter Finanzlage der Genossenschaft kann der Vorstand die gekündigten Anteilscheine auch früher auszahlen.

## **21 Rückzahlung**

Erfordert es die Finanzlage der Genossenschaft, so kann die Rückzahlung der Anteilscheine durch den Vorstand bis zu drei Jahren hinausgeschoben werden (OR, Art. 864). In diesem Falle haben die gekündigten Anteilscheine für die ganze Dauer der Verlängerungsfrist Anrecht auf gleiche Verzinsung wie die übrigen Anteilscheine. Die Rückzahlung erfolgt auch hier auf Grund der Bilanz des Auszahlungsjahres, mit Ausschluss der Reserven, höchstens zum Nennwert.

## **22 Verwaltung**

Verwaltung, Rechnungsführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.

## **23 Fonds**

Es sind folgende Fonds zu äufnen:

- a) ein Reservefonds;
- b) ein Amortisationsfonds;
- c) ein Erneuerungsfonds.

## **24 Rechnungswesen**

Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, gelten die von ihr für das Rechnungswesen der Baugenossenschaften erlassenen Vorschriften.

## **25 Reservefonds**

Vom Reingewinn ist alljährlich mindestens ein Zwanzigstel dem Reservefonds zuzuweisen, bis dieser ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.

## **26 Haftbarkeit**

Die persönliche Haftbarkeit und die Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

## **27 Geschäftsjahr**

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

# Die Organe der Genossenschaft

## 1. Die Generalversammlung

### **28 Generalversammlung**

Die Generalversammlung der Mitglieder der Genossenschaft wird ordentlichweise alljährlich einmal, und zwar in der ersten Hälfte des Kalenderjahres, abgehalten. Die schriftliche Einladung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung zu erfolgen, unter Angabe der Traktanden.

Ausserordentlich wird die Generalversammlung einberufen, wenn:

- a) es vom Vorstand oder der Kontrollstelle beschlossen wird;
- b) es vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterzeichnung des betreffenden Begehrens unter Angabe und Begründung des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen;
- c) es eine vorhergehende Generalversammlung selbst beschlossen hat.

Die Einladung zu einer a.o. Generalversammlung hat spätestens 10 Tage vorher zu geschehen.

### **29 Geschäfte**

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

### **30 Leitung der Generalversammlung**

Die Verhandlungen der Generalversammlung werden durch den Präsidenten des Vorstandes oder bei dessen Verhinderung durch den Vizepräsidenten oder ein anderes Vorstandsmitglied geleitet.

### **31 Stimmrecht**

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich der Genossenschafter durch den Ehepartner vertreten lassen. Niemand kann mehr als einen Genossenschafter vertreten. Juristische Personen können sich an der Generalversammlung durch einen schriftlich bevollmächtigten Delegierten vertreten lassen.

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.



## **32 Beschlussfähigkeit**

Jede statutenmässig einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig, sofern das Gesetz nicht zwingend eine bestimmte Mindestzahl von Anwesenden fordert. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.

## **33 Befugnisse**

Der Generalversammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltungsorgane;
- b) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- c) Wahlen des Vorstandes, der Kontrollstelle und der Rekurskommission;
- d) Beschlussfassung über den Erwerb oder Verkauf von Land oder Baurechten, Bau, Kauf oder Miete von Wohnhäusern oder Wohngeschossen;
- e) Beschlussfassung über die Ausführung von Projekten, sofern die Kosten eine Million Franken übersteigen;
- f) Erlass des erforderlichen Reglementes für die Rekurskommission;
- g) Erledigung von Rekursen im Sinne von Art. 13;
- h) Statutenänderungen;
- i) Behandlung von Anträgen der Mitglieder;
- k) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.

Anträge von Mitgliedern zuhanden der ordentlichen Generalversammlung sind dem Vorstand jeweils bis 31. Januar einzureichen.

## **2. Der Vorstand**

### **34 Vorstand**

Zur Leitung und Vertretung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung einen Vorstand (Verwaltung) von mindestens fünf Mitgliedern.

Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, wird eines der Vorstandsmitglieder vom Stadtrat bezeichnet.

Mitglieder der Genossenschaft, die in deren Dienst oder in geschäftlicher Beziehung zu ihr stehen, können nicht in den Vorstand gewählt werden.

### **35 Amtsdauer**

Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar.

Der Vorstand konstituiert sich selber, mit Ausnahme des Präsidenten, der von der Generalversammlung gewählt wird.

Jedes Vorstandsmitglied kann nur eine Vorstandscharge ausüben.

## **36 Geschäftsführung**

In die Befugnis des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die die Geschäftsführung mit sich bringt, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind.

## **37 Beschlussfähigkeit**

Der Vorstand versammelt sich, sooft es die Geschäfte erfordern. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

Die Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst; bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident. Über seine Sitzungen führt der Vorstand Protokoll.

## **38 Subkommissionen**

Der Vorstand ist berechtigt, für bestimmte Aufgaben aus seiner Mitte Subkommissionen zu bilden. Bei Bedarf kann er auch den Rat von aussenstehenden Fachleuten einholen.

## **39 Entschädigungen**

Den Vorstandsmitgliedern und Angestellten der Genossenschaft ist es untersagt, Geschenke von Unternehmern und Lieferanten entgegenzunehmen.

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, deren Gesamtbetrag nach dem städtischen Reglement festzulegen ist.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Verwalter).

## **40 Zeichnungsberechtigung**

Der Vorstand bezeichnet diejenigen Personen, die zu zweien kollektiv zeichnungsberechtigt sind, und die Art ihrer Zeichnung.

## **3. Die Kontrollstelle**

### **41 Kontrollstelle**

Die Kontrollstelle besteht aus drei fachkundigen Mitgliedern (Revisoren), welche von der Generalversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt werden. Der Vorstand kann als weitere Revisoren auch Nichtmitglieder, Behörden oder anerkannte Treuhandgesellschaften bezeichnen.

## **42 Bericht der Kontrollstelle**

Die Kontrollstelle hat die Rechnungs- und Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften zu überprüfen und spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand zuhändigen derselben einen schriftlichen Bericht und Antrag einzureichen. Die Mitglieder der Kontrollstelle müssen der Generalversammlung beiwohnen.

## **43**

Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit unverzüglich dem Vorstand zur Kenntnis zu bringen. Sie ist berechtigt, die Einberufung der Generalversammlung zu verlangen. Die Revisoren wählen aus ihrer Mitte den Vorsitzenden und Berichterstatter der Kontrollstelle.

## **44 Statutenänderung**

Die Statutenänderungen und Ergänzungen können nur mit der Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen erfolgen. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung bekanntgegeben werden. Vorbehalten bleiben Art. 889, Abs. 1 OR, und Art. 5 der Statuten.

# **Auflösung und Liquidation**

## **45 Auflösung**

Die Auflösung der Genossenschaft kann ausser in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur stattfinden, wenn sich mindestens vier Fünftel der Mitglieder an der Generalversammlung dafür aussprechen. Ist eine erste Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung einzuberufen. In dieser kann die Auflösung beschlossen werden, wenn vier Fünftel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen.

## **46 Liquidation**

Bei der Durchführung der Liquidation findet Art. 5, lit. d, Anwendung.

## **47 OR**

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes sowie die einschlägigen Bestimmungen der Stadt Zürich.

# Schlussbestimmungen

## 48 Inkraftsetzung

Die vorstehenden Statuten sind an der a.o. Generalversammlung vom 5. Oktober 1973 genehmigt worden, treten sofort in Kraft und ersetzen diejenigen vom 3. Dezember 1946

Zürich, den 5. Oktober 1973

Baugenossenschaft Letten

Der Präsident:

R. Müller

Der Aktuar:

J. Bissegger

Die Neufassung von Art. 9 ist an der Generalversammlung vom 10. Mai 1985 genehmigt worden.

Zürich, 10. Mai 1985

BAUGENOSSENSCHAFT LETTEN BGL

Der Präsident:

M. Leutwyler

Der Vizepräsident:

W. Bühler

Die Neufassung von Art. 6 und 12 ist an der Generalversammlung vom 6. Mai 1988 genehmigt worden.

Zürich, 6. Mai 1988

BAUGENOSSENSCHAFT LETTEN BGL

Der Präsident:

M. Leutwyler

Der Vizepräsident:

W. Bühler

## **Reglement für die Rekurskommission**

1. Die Rekurskommission gemäss Art. 13 der Statuten der Baugenossenschaft besteht aus 5 Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst und stellt einen Obmann und einen Protokollführer. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Die Mitglieder sind wieder wählbar. Die verschiedenen Wohnkolonien sollen nach Möglichkeit vertreten sein.
2. Die Kommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
3. Das von Fall zu Fall einzuschlagende Verfahren bleibt der Kommission anheimgestellt, wobei strikte Unparteilichkeit und Takt unerlässlich sind.
4. Der Obmann beruft die Mitglieder zusammen, um nach Besprechung die Funktionen im einzelnen Fall unter sie aufzuteilen. Hierbei ist der persönlichen Eignung und den Beziehungen zu den Parteien gebührende Beachtung zu schenken.
5. Die vorgeladenen Mieter sind verpflichtet, an den Schlichtungsverhandlungen teilzunehmen. Wer nicht Folge leistet, hat sich dem getroffenen Entscheid zu unterziehen. Der Vorstand kann sich an den Verhandlungen vertreten lassen.
6. Über Kommissionssitzungen und allfällige Sühneverhandlungen ist Protokoll zu führen.
7. Sind in einem Streifall die Sühnebestrebungen negativ verlaufen, so sind die Akten mit Bericht und Antrag sofort an den Vorstand zurückzusenden.
8. Dem Vorstand ist auf Ende des Geschäftsjahres ein Bericht über die Tätigkeit der Kommission zu unterbreiten.
9. Die Kommissionsmitglieder sind zu strengster Diskretion verpflichtet.
10. Für die Sitzungen und Verhandlungen mit den Parteien steht das Sitzungszimmer der Genossenschaft zur Verfügung. Das nötige Büromaterial ist beim Genossenschaftsbüro erhältlich.

Dieses Reglement wurde an der a.o. Generalversammlung vom 5. Oktober 1973 genehmigt und tritt sofort in Kraft. Das Reglement vom 3. Dezember 1946 ist aufgehoben.

Zürich, den 5. Oktober 1973

Baugenossenschaft Letten  
Der Präsident:

R. Müller

Der Aktuar:

J. Bissegger

