

Statuten

Baugenossenschaft  
Pfannenstil

Meilen

## 1. Name, Sitz und Zweck

- 1.1 Unter dem Namen Baugenossenschaft Pfannenstil, nachstehend Genossenschaft genannt, besteht mit Sitz in Meilen auf unbestimmte Dauer eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechts.
- 1.2 Die Genossenschaft bezweckt den Bau, Kauf und die Vermietung von preisgünstigen und zweckmässigen Wohnungen für die Mitglieder in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

## 2. Allgemeine Grundsätze

- 2.1 Die Genossenschaft verfolgt keinen Erwerbszweck. Sie ist politisch und konfessionell neutral. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind unverkäuflich.
- 2.2 Mietverträge dürfen nur gekündigt werden, wenn der Mieter seinen genossenschaftlichen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder als Genossenschafter austritt oder als solcher ausgeschlossen wird.
- 2.3 Jedes Mitglied hat das Recht, eine Wohnung in der Genossenschaft zu mieten, soweit eine solche zur Verfügung steht und das Mitglied die vorgeschriebenen gesetzlichen und genossenschaftlichen Bestimmungen erfüllt.
- 2.4 An Vorheiratete ohne Kinder darf nur eine 3-Zimmerwohnung vermietet werden. Ausnahmen werden bewilligt, wenn keine Bewerber vorhanden sind. Bewerben sich mehrere Mitglieder um eine Wohnung, so hat eine Familie mit Kindern in jedem Fall den Vorzug, wobei auch auf das Einkommen Rücksicht genommen wird. Im übrigen werden die Wohnungssuchenden in der Reihenfolge der eingegangenen Anmeldung berücksichtigt. Untermiete ist nicht gestattet.
- 2.5 Wohnungen dürfen nur an Ehepaare sowie an Eltern mit Kindern abgegeben werden, wobei mindestens ein Ehepartner die letzten 2 Jahre ununterbrochen im Kanton Zürich gewohnt oder gearbeitet haben muss wobei Bewerber aus Meilen bevorzugt werden.
- 2.6 Der Vorstand kann dem Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung eine solche mit 3 Zimmern zuteilen, sofern sich die Anzahl der Familienangehörigen auf 2 Personen reduziert (infolge Auszug der Kinder oder anderer Begebenheiten).

## 3. Mitgliedschaft

- 3.1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche und juristische Person werden, die den Zweck der Genossenschaft fördern will.
- 3.2 Der Beitritt zur Genossenschaft erfolgt aufgrund eines schriftlichen Aufnahmegesuches und der Zustimmung des Vorstandes. Mit der Aushändigung des Anteilscheines und der Eintragung in die Mitgliederliste gilt die Aufnahme als vollzogen. Der Vorstand kann die Aufnahme verweigern oder zurückstellen. Er ist nicht verpflichtet seinen ablehnenden Entscheid zu begründen.
- 3.3 Die Mitgliedschaft erlischt durch freiwilligen Austritt, Tod oder Ausschluss. Ein verstorbene Mitglied gilt mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgt ist als ausgeschieden. Mit Zustimmung des Vorstandes kann der überlebende Ehegatte oder die direkten Nachkommen in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen Mitglieds eintreten.
- 3.4 Der Austritt kann nur auf das Ende eines Geschäftsjahres und nur nach einer Mindestmitgliedschaftsdauer von zwei Jahren unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Kündigung ist dem Vorstand schriftlich einzureichen.
- 3.5 Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, sofern es gegen die Interessen der Genossenschaft verstösst oder den Statuten zuwiderhandelt. In übrigen gilt Art. 867 OR.
- 3.6 Die Mitglieder sind verpflichtet, den statutarischen Vorschriften der Genossenschaft und weiteren Beschlüssen des Vorstandes oder der Generalversammlung nachzulieben.

## 4. Genossenschaftsanteile

- 4.1 Jedes Mitglied der Genossenschaft ist verpflichtet, einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein von Fr. 200.- für Einzelmitglieder oder Fr. 1000.- für juristische oder kollektiv Mitglieder zu übernehmen. Anteilscheine werden zum Nennwert von Fr. 100.- und Fr. 200.- herausgegeben.
- 4.2 Mitglieder die eine Wohnung mieten sind verpflichtet, einen Anteilschein in der vom Vorstand bestimmten Höhe zu übernehmen, jede weitere Erhöhung ist von der Generalversammlung zu beschliessen. Die Hälfte des Betrages ist beim Wohnungsbezug, die andere innert 6 Monaten fällig.
- 4.3 Die Pflichtanteile sind unverzinslich.
- 4.4 Jeder Genossenschafter kann weitere Anteilscheine zeichnen.
- 4.5 Eine Verzinsung der freiwilligen Anteilscheine richtet sich nach dem jeweiligen Geschäftsergebnis und den Beschlüssen des Vorstandes.

- 4.6 Die Kündigung der Pflichtanteilscheine kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres, mit vorausgegangener sechsmonatiger Kündigungsfrist erfolgen. Die freiwilligen Anteilscheine können jederzeit mit sechsmonatiger Frist gekündigt und müssen nach Ablauf dieser Frist von der Genossenschaft ausbezahlt werden. Eventuelle finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft werden am Anteilscheinkapital in Abzug gebracht. Die Verwaltung ist ermächtigt, bei ausserordentlichen Verhältnissen die Rückzahlung gekündigter Pflichtanteilscheine bis auf drei Jahre hinauszuschieben. Die gekündigten Anteilscheine werden in diesem Falle gleich verzinst wie die übrigen Anteilscheine.
- 4.7 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.

#### 5. Verwaltungsgrundsätze

- 5.1 Die Verwaltung der Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen.
- 5.2 Es sind folgende Fonds zu äufnen:  
 a) ein Erneuerungsfonds  
 b) ein Reservefonds  
 c) ein Baufonds
- Der Vorstand ist ermächtigt im Bedarfsfalle weitere Fonds zu äufnen.
- 5.3 Ist ein öffentliches Gemeinwesen an der Genossenschaft beteiligt, so gelten die von ihm für das Rechnungswesen erlassenen Vorschriften.
- 5.4 Die Rechnung der Genossenschaft ist jährlich auf den 31. Dezember gemäss den Bestimmungen des OR abzuschliessen. Die Anträge der Kontrollstelle sind dem Rechnungsabschluss jedesmal beizulegen.
- 5.5 Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftbarkeit und die Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.
- 5.6 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### 6. Die Organe der Genossenschaft

- 6.1 Die Organe der Genossenschaft sind:  
 6.1.1 Die Generalversammlung  
 6.1.2 Der Vorstand

- 6.1.3 Die Geschäftsleitung  
 6.1.4 Die Kontrollstelle

#### 6.2 Die Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, spätestens im Juni. Ihre Befugnisse sind:

- 6.2.1 Abnahme des Jahresberichts, der Jahresrechnung, des Berichts der Kontrollstelle und die Entlastung der Verwaltungsorgane.
- 6.2.2 Wahl des Präsidenten, des Vorstandes und der Kontrollstelle.
- 6.2.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- 6.2.4 Beschlussfassung über den Ankauf von Liegenschaften und Genehmigung von Bauprojekten.
- 6.2.5 Änderung und Ergänzung der Statuten.
- 6.2.6 Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt schriftlich mit der Traktandenliste, mindestens 3 Wochen vorher. Anträge von Mitgliedern müssen auf die Traktandenliste der GV genommen werden, wenn sie bis 31. Januar schriftlich bei der Verwaltung eingegangen sind, oder vorher nicht durch direkte Absprache mit dem Antragsteller erledigt werden konnten. An der Generalversammlung darf nur über solche Traktanden beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt wurden.
- 6.2.7 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:  
 a) wenn sie von der Verwaltung oder der Kontrollstelle verlangt wird,  
 b) wenn sie vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterschrift des Begehrens verlangt wird. Das Begehren muss die Begründung des Verwaltungsgegenstandes enthalten.  
 c) wenn sie eine vorgehende Generalversammlung beschlossen hat.
- 6.2.8 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Höhe der Anteilscheine die es besitzt. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich der Genossenschafter durch seinen Ehepartner, ein volljähriges Familienglied oder durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen. Das Vertretungsrecht muss mit einer schriftlichen Vollmacht ausgewiesen werden. Niemand kann aber mehr als einen Genossenschafter vertreten.
- 6.2.9 Vorbehältlich gesetzlicher Ausnahmen ist die Generalversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der an ihr vertretenen Mitglieder beschlussfähig. Sie fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die

Statuten nichts anderes bestimmen, durch die absolute Mehrheit der gültigen abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident.

### 6.3 Der Vorstand

6.3.1 Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, Mitglieder der Genossenschaft, die in deren Dienst oder in geschäftlicher Beziehung zu ihr stehen, können nicht in den Vorstand gewählt werden.

6.3.2 Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten, der von der Generalversammlung gewählt wird.

6.3.3 Der Verwalter wird alle drei Jahre durch den Vorstand gewählt und ist wieder wählbar. An den Vorstandssitzungen nimmt er mit beratender Stimme teil.

6.3.4 Über ihre Sitzungen führt der Vorstand ein Protokoll.

6.3.5 Der Vorstand verfügt über eine Ausgabenkompetenz von Fr. 30 000.- pro Schadenfall oder für dringende Aufgaben. Sondervorkommnisse, deren Erledigung nicht hinausgeschoben werden kann, und die die erwähnte Kompetenzsumme überschreiten, kann der Vorstand nötigenfalls in eigener Kompetenz erledigen.

6.3.6 Die Vorstands- und Verwaltungsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, welche sich im Rahmen des von der Stadt Zürich aufgestellten Reglementes für die Berechnung der Verwaltungskosten zu halten hat. Der Vorstand bestimmt die Höhe aller weiteren Entschädigungen wie Hauswart, Treppenhausreinigung usw.

### 6.4 Die Geschäftsleitung

6.4.1 Die Geschäftsleitung besteht aus dem Präsidenten, dem Verwalter und zwei weiteren Vorstandsmitgliedern, wobei die letzteren durch den Vorstand bestimmt werden (mindestens ein Wohnungsmieter).

6.4.2 Die Geschäftsleitung ist zur selbständigen Behandlung folgender Geschäfte ermächtigt:

- a) Vermietung der Wohnungen und Anordnungen der laufenden Reparaturen und Ergänzungsarbeiten, die im Rahmen von Fr. 1000.- bis 5000.- liegen.
- b) Über Fälle die ausser den statutarischen Bestimmungen liegen, entscheidet der Vorstand.

6.4.3 Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der Präsident, Vizepräsident und der Verwalter je zu zweien kollektiv.

### 6.5 Die Kontrollstelle

6.5.1 Als Kontrollstelle hat die GV für die Dauer von zwei Jahren, zwei Revisoren und einen Ersatz zu wählen. Die Mitglieder sind wieder wählbar.

6.5.2 Die Revisoren haben insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgeblichen Vorschriften sachlich richtig sind.

Der Verwalter hat den Revisoren die Bücher und Belege vorzulegen und auf Verlangen über das Inventar und die Grundsätze, nach denen es aufgestellt ist, sowie über einzelne bestimmte Gegenstände Aufschluss zu geben. Die Mitglieder der Kontrollstelle müssen der Generalversammlung beiwohnen. Den Revisoren ist untersagt, von den bei der Ausführung ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaffern oder Dritten Kenntnis zu geben.

### 7. Statutenänderungen

7.1 Die Statuten können von der Generalversammlung auf gültigen ordnungsgemäss angekündigten Antrag hin, jederzeit mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Genossenschaffter abgeändert werden. Die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

### 8. Auflösung und Liquidation

8.1 Die Auflösung der Genossenschaft kann ausser in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur stattfinden, wenn sich mindestens zwei Drittel 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 zwei Drittel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des OR.

8.2 Löst sich die Genossenschaft auf, so hat die Gemeinde das Recht, die Liegenschaft zum Ankaufspreis des Landes ohne Zinsen und dem bei der Übernahme noch vorhandenen Bauwert der Häuser, zu übernehmen. Der Bauwert darf die Erstellungskosten abzüglich allfälliger Subventionen von Staat und Gemeinde und des Minderwertes infolge Abnutzung nicht übersteigen.

- 8.3 Ergibt die Liquidation nach der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und deren Verzinsung einen Überschuss, so ist er der Gemeinde für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

#### **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweiz. Handelsamtsblatt.
- 9.2 Diese Statuten ersetzen diejenigen vom 7. März 1975 und sind durch die Generalversammlung vom 25. April 1986 genehmigt worden.

Meilen, 25. April 1986

Baugenossenschaft Pfannenstil

Der Präsident:	Der Verwalter:
O. Frey	J. Weber