

I. Name, Sitz und Zweck

Par. 1

Unter dem Namen "BaugenosSENSCHAFT USTER" besteht mit Sitz in Uster im Sinne der Art. 828 ff OR eine Genossenschaft auf Gemeinnütziger Grundlage und auf unbestimmte Dauer. Die Genossenschaft beabsichtigt keinerlei Gewinn und ist politisch und konfessionell neutral.

Par. 2

Zweck der Genossenschaft ist die Beschaffung gesunder, zweckmäßiger und billiger Wohnungen. Solche sucht sie zu erreichen durch Ankauf von Land, durch Erstellung von Kiefernplantagen oder von Kiefernplantagen mit Pflanzland und durch Verletzung oder Verkauf von Familienhäusern zu möglichst billigen Preisen an ihre Mitglieder, ohne dabei einen Gewinn zu beabsichtigen.

II. Mitgliedschaft

Par. 3

Mitglied der Genossenschaft kann jeder handlungsfähige Schweizerbürger und jede juristische Person werden. Aufnahmebewerber sind schriftlich dem Vorstande einzureichen. Dieser entscheidet nach dem freien Ermessen über Aufnahme oder Verweigerung. In letzterem Falle steht dem Betroffenen innerhalb 30 Tagen ein Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Genossenschaftler haben als Mieter ein Vorkaufsrecht vor Nichtgenossenschaftlern.

Par. 4

Die Eintrittsgebühr beträgt für natürliche Personen Fr. 20.-- und für juristische Personen Fr. 50.--. Nach erfolgter Einzahlung der Gebühr erhält jedes Mitglied einen Mitgliedschaftsausweis, welcher zur Stimmabgabe berechtigt.

Par. 5

Die Mitgliedschaft erlischt:
a) Durch freiwilligen Austritt auf Ende eines Geschäftsjahres unter Beobachtung einer einjährigen Kündigungsfrist.

b) Durch den Tod eines Genossenschaftlers. Das verstorbene Mitglied gilt auf Abschluss des Rechnungsjahres, in welchem der Tod erfolgte, als ausgeschieden. Die Erben oder einzelne derselben können mit Zustimmung des Vorstandes auf schriftliches Begehren hin als Mitglieder aufgenommen werden. Erbgemeinschaften haben einen Vertreter zu bestellen. Die Rechte und Pflichten der Erben mit Bezug auf den Genossenschaftsteil bleiben jedoch unter allen Umständen bewahrt.

c) Durch den Ausschluss eines Genossenschaftlers. Dieser kann durch Beschluss der Verwaltung erfolgen, wenn ein Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, sowie bei Zuwiderhandlungen

Gegen Beschlüsse der Genossenschaft oder bei Beeinträchtigung deren Interessen. Ist der Ausgeschlossene Miter eines Genossenschaftsobjektes, so hat gleichzeitig die Kündigung des Verlagsverhältnisses auf den nächstmöglichen Termin zu erfolgen.

Gegen den Ausschluss steht dem Betroffenen innerhalb einer Frist von 30 Tagen das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung offen. Dem Rekurs kommt entscheidende Wirkung zu. Dem Ausgeschlossenen steht sodann innerhalb von 3 Monaten die Anrufung des Richters offen.

III. Genossenschaftskapital.

Par. 6

Das Genossenschaftskapital besteht aus dem Totalbetrag der jeweils ausgegebenen Anteilsscheine im Nominalwerte von Fr. 100.--. Diese scheinen auf den Namen des Genossenschafters und tragen die Unterschriften des Präsidenten oder Vizepräsidenten und eines weiteren Mitgliedes der Verwaltung. Die Ausgabe von Anteilsscheinen ist unbeschränkt und erfolgt nach Bedarf.

Par. 7

Jeder Genossenschafter hat mindestens einen Anteilsschein im Nominalbetrage von Fr. 100.-- zu übernehmen. Das Anteilsscheinkapital, das ein einzelner Genossenschafter zu übernehmen berechtigt ist, wird auf Fr. 5'000.-- begrenzt.

Der Miter eines Genossenschaftsobjektes ist verpflichtet, über den Pflichtanteilsschein hinaus weitere vier Anteilsscheine zu übernehmen.

Die Einziehung hat in jedem Falle spätestens innert 6 Monaten zu erfolgen.

Par. 8

Die Anteilsscheine sind nur mit Einwilligung der Verwaltung übertragbar und verpfändbar. Bei Übertragung und Verpfändung ohne Zustimmung der Verwaltung lehnt die Genossenschaft jegliche Haftung und Verantwortlichkeit irgendwelcher Art ab. Insbesondere begründet die unbeschränkte Übertragung von Anteilsscheinen keine Mitgliedschaftsrechte.

Par. 9

Das Anteilsscheinkapital wird nach dem jeweiligen Jahresergebnis an der Berechnung von Art. 859 Abs. 3 OR verzinst. Der Prozentsatz wird durch die Generalversammlung bestimmt; dort aber 4 % nicht übersteigen.

Par. 10

Ausscheidende Genossenschafter haben Anspruch auf sämtliche oder teilweise Rückzahlung der von ihnen übernommenen Anteilsscheine nach Maßgabe folgender Bestimmungen:

Ist das Genossenschaftskapital im Zeitpunkt des Ausscheidens durch den Bilanzmäßige Reinertrag mit Ausschuss der Reserven gedeckt,

so sind die Anteilsscheine zu den Nennwerten zurückzuführen.
Ist das Genossenschaftskapital im Zeitpunkt des Ausscheidens
durch das Bilanzmäßige Reinvermögen mit Ausschluß der Reserven
nicht gedeckt, so ist der Betrag, mit dem jeder Anteilsschein zurück-
zunehmen ist, wie folgt zu berechnen: Der Betrag, um den das Ge-
nossenschaftskapital durch das Bilanzmäßige Reinvermögen mit Aus-
schluß der Reserven nicht gedeckt ist, ist durch die Zahl sämtli-
cher ausgegebener Anteilsscheine zu teilen. Der Betrag, der sich aus
dieser Teilung ergibt, ist vom Nennwert des Anteilsscheines abzu-
ziehen.

Par. 11

Der Genossenschaftler, welcher mehr als einen Anteilsschein über-
nommen hat, kann die Anteilsscheine, die er über den Pflichtanteil-
schein hinaus besitzt, unter Beobachtung einer Kündigungsfrist von
einem Jahr auf Ende eines Geschäftsjahres kündigen. Gekündigte Anteil-
scheine sind drei Jahre nach dem Zeitpunkt, auf den diese gekündigt
worden sind, gänzlich oder teilweise zurückzuführen.
Für die Bestimmung der Beträge, die auf gekündigte Anteilsscheine
zurückzuführen sind, finden die in Par. 10 der Statuten für die
Rückzahlung der Anteile ausgescheidender Genossenschaftler auf-
gestellten Bestimmungen entsprechende Anwendung. Genossenschaftler,
welche mehr als einen Anteilsschein besitzen, können diejenigen Anteil-
scheine, die sie über den Pflichtanteilsschein hinaus besitzen, auf
fahrrende ohne Kündigung zurückbezahlt werden durch Beschlüsse der
Verwaltung.

Par. 12

Mit der Kündigung der Mitgliederschaft gelten auch die Anteilsscheine
als gekündigt.
Der Genossenschaft steht das Recht zu, sämtliche Forderungen an
ausgetretene, ausgeschiedene oder mit Zahlung in Verzug befindliche
Mitglieder mit Guthaben oder Anteilsscheinen derselben zu verrechnen.

Par. 13

Bei der Veräußerung eines Genossenschaftsobjektes, ist jegliche Spe-
kulationemöglichkeit seitens des Erwerbers oder seiner Rechtsnach-
folger zu verhindern. Es ist deshalb in jedem Falle ein Vorkaufrecht
und ein Rückkaufrecht zu Gunsten der Genossenschaft festzulegen.
Das Rückkaufrecht soll in der Regel nur dann ausgeübt werden, wenn er
der Eigentümer des Objektes die Mitgliederschaft kündigt, wenn er
solche verliert oder wenn keiner der Erben in die Mitgliederschaft
eintritt oder wenn die Liegenschaft zur Flanderverwertung gelangt.
Für das Vorkaufrecht und das Rückkaufrecht werden Selbstkosten,
d.h. die Anlagekosten abzüglich sämtlicher Subventionen, jedoch
höchstens der vom Eigentümer bezahlte Kaufpreis unter angemessener
Anrechnung des sämtlichen Mehrwertes zufolge deutlicher Veränderung
oder eines Minderwertes zufolge Abnutzung.

Die Betriebsmittel der Genossenschaft werden aufgebracht durch:

- a) Eintrittsgebühren,
- b) Ausgabe von Anteilscheinen
- c) Aufnahme von Darlehen mit oder ohne Grundpfandrechtl. Sicherstellung
- d) Staats- & Gemeindeförderungen,
- e) Miet- & Kapitalzinsen,
- f) Freiwillige Zuwendungen.

Par. 15

Die Verwaltung der Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen. Für die Aufstellung der Bilanz sind die Bestimmungen des OR massgebend. Das Geschäftsjahr dauert vom 1. April - 31. März.

Par. 16.

Es ist ein Reservefond in der Weise zu bilden, dass vom Betriebsergebnis jährlich mindestens 1/20 demselben zuzuwenden ist, bis dieser Fond 1/5 des Anteilseinkapitals ausmacht. Die Generalversammlung kann die Anordnung weiterer Fonds mit besonderer Zweckbestimmung beschliessen.

Par. 17

Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

IV. Organisation.

Par. 18

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Die Kontrollstelle

Par. 19

a) Die Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet oder wenn ein drittel der Mitglieder schriftlich beantragt. Die Beschlüsse der Generalversammlung werden durch schriftlich begründete Beschlüsse gefasst. Die Beschlüsse zur Einberufung der Generalversammlung steht auch der Kontrollstelle zu. Die Einladung ist den Mitgliedern durch Zirkular unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände mindestens 10 Tage vorher zuzustellen.

Die Verwaltung besteht aus 3-5 Mitgliedern, welche je zur 2 Jahre gewählt werden. Der Präsident wird von der Generalversammlung bezeichnet.

Par. 23

b) Die Verwaltung

- a) Entgegennahme des Jahresberichtes, Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle, Genehmigung der Protokolle.
- b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses, sowie über Einlagen in bestehende Fonds, Ausrüstung weiterer Fonds, Festsetzung der Verzinsung der Anteilsscheine.
- c) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Kontrollstelle und der Mitglieder, sowie über An- & Verkauf von Grundstücken und Teilschiffen, Aufnahme von Darlehen und Errichtung von Hypotheken.
- d) Erlasse der notwendigen Reglemente.
- e) Wahl der Mitglieder der Verwaltung und die Restsetzung ihrer Bestellung, Wahl der Kontrollstelle und deren Ersatzmann.
- f) Revision der Statuten, Auflösung, Liquidation oder Zusammenschluss der Genossenschaft mit andern zweckverwandten Organisationen.
- g) Erledigung von Rekursfällen.

Der ordentlichen Generalversammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

Par. 22

Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen ist jede statuten-gemäße einberufene Generalversammlung beschlussfähig. Diese fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen oder die Statuten eine anderweitige Regelung für besondere Fälle vorsehen. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, wenn die Versammlung nicht etwas anderes beschließt.

Par. 21

Jeder Genossenschafter hat ohne Rücksicht auf die Zahl der eingezahlten Anteilsscheine nur eine Stimme, Stellvertretung ist nur durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder durch einen andern Genossenschafter zulässig, wobei jedoch ein einzelner Bevollmächtigter keinesfalls mehr als einen Genossenschafter vertreten darf.

Par. 20

Über Anträge der Mitglieder, welche nicht 14 Tage vor der Generalversammlung im Besitze des Vorstandes resp. Verwaltung sind, kann an der Generalversammlung weder beschlossen, noch verhandelt werden, ausser über den Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, Art. 884 OR bleibt vorbehalten.

net, im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Nach Ablauf der Amtsdauer ist ein Mitglied wieder wählbar. Bei Austritt von Verwaltungsmitgliedern aus der Genossenschaft erfolgt die Ersatzwahl durch die nächste Generalversammlung für den Rest der ablaufenden Amtsdauer. In die Verwaltung können, soweit dies Art. 894 OR zulässt, auch Nicht-Mitglieder der Genossenschaft gewählt werden.

Par. 24

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder, darunter der Präsident oder in dessen Vertretung der Vizepräsident anwesend sind. Eine gültige Beschlussfassung erfolgt mit den absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. In allen Angelegenheiten stimmt der Präsident mit. Ihm kommt bei Stimmengleichheit auch der Stimmenscheid zu.

Par. 25

Die Verwaltung hat die Interessen der Genossenschaft nach bestem Kräften zu wahren. Sie handelt selbständig, soweit ihre Befugnisse nicht durch diese Statuten eingeschränkt werden. Insbesondere liegen ihr ob:

- a) Vorbereitung aller durch die Generalversammlung zu erledigenden Geschäfte und deren Ausführung auf Grund der gefassten Beschlüsse.
- b) Abschluss aller Rechtsgeschäfte im Rahmen der ihr durch die Generalversammlung erteilten Vollmachten.
- c) Aufnahme und Abschluss von Mitgliedern.
- d) Beschlussfassung über Ausgaben und Verbindlichkeiten der Genossenschaft bis zum Höchstbetrage von Fr. 2000.-- pro Rechnungsjahr.
- e) Beschlussfassung über alle Angelegenheiten, die durch die Statuten nicht ausdrücklich einem andern Organ der Genossenschaft zur Behandlung zugewiesen sind.

Par. 26

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft gerichtlich und aussergerichtlich.

Die rechtsverbindliche Unterschrift führen je zwei Mitglieder der Verwaltung kollektiv. Die Verwaltung kann weiteren Mitgliedern Unterschrift erteilen und setzt dieselbe die Form der Zeichnung fest. Die Verwaltung ist berechtigt, zur Besorgung der engeren Geschäftsführung aus ihrer Mitte einengeschäftsleitung zu bestimmen, sowie nach Bedarf auch andere Mitglieder in Kommissionen zu berufen.

c) Die Kontrollstelle

Par. 27

Die Kontrollstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von 2 Jahren gewählt. Sie besteht aus 2 Revisoren, deren einer nicht Genossenschaftsmitglied sein muss. Die Kontrollstelle überwacht fortwährend das Gesamte Kasse-, Rechnung-

nungs- & Bilanzwesen der Genossenschaft im Sinne der Art. 907-909 OR und erstattet darüber alljährliche ausführlichen, schriftlichen Be- richt an Händen der Generalversammlung.

Par. 28

Lieferanten und Baunternehmer, sowie in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehende Mitglieder sind nicht in die Genossen- schaftskasse einbezogen.

V. Bekanntmachungen

Par. 29

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen im Schweiz. Handels- amtblatt, Mitteilungen und Einladungen an die Genossenschafter, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch Zir- kular.

VI. Statutenrevision, Auflösung & Liquidation

Par. 30

Zu einer Statutenrevision bedarf es der Zustimmung von mindestens 2/3 sämtlicher Mitglieder der Genossenschaft, desgleichen für einen rechtsgültigen Auflösung-, Liquidation- oder Fusionbeschluss.

Kommt eine beschlussfähige Versammlung nicht zustande, so muss inner halb von 4 Wochen eine zweite Generalversammlung stattfinden, in welcher ein gültiger Beschluss vorbehaltlich einander gesetzlicher Vorschriften sodann mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann.

Par. 31

Die Liquidation der Genossenschaft ist unter möglichster Wahrung der Grundrechte der Genossenschaft durchzuführen. Bei Auflösung der Genossenschaft sind eventuell Liegenschaften und Grundstücke vorerst zweckverwandten Organisationen oder den Gemeinden, in denen sich der betreffende Grundbesitz befindet, anzubieten.

Ein nach Tilgung der Schulden und Rückzahlung der Anteilsscheine zum Nennwert übrig gebliebenes Reinvermögen ist gemäussermaßen bestre- bungen oder zweckverwandten Verbänden zuzuführen.

Sobald die Generalversammlung keinen anderweitigen Beschluss fasst, wird die Liquidation durch den Vorstand besorgt.

Par. 32

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 4. April 1944, mit Änderung durch die Generalversammlung vom 18. April 1944 angenommen und in Kraft gesetzt worden.

Uster, den 18. April 1944.

BAUGENOSSENSCHAFT USTER;

Der Präsident:
L. Schuster

Der Aktuar:
L. Schuster