

# Anhang 12 Statuten

## der Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht (EGK)

(Genehmigt an der ausserordentlichen  
Generalversammlung vom 24. Oktober 1980)

### I. Name, Sitz und Zweck

#### **§ 1 Name und Sitz**

Unter dem Namen «Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht» (EGK) besteht mit Sitz in Küsnacht auf unbestimmte Zeit eine Genossenschaft im Sinne des Schweiz. Obligationenrechts Art. 828 ff. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

#### **§ 2 Zweck und Ziel**

Die Genossenschaft bezweckt, auf dem Gebiete der Gemeinde Küsnacht preisgünstige und wohnliche Eigenheime zu schaffen und zu unterhalten, wenn möglich mit Hilfe des Bundes, des Kantons Zürich und der Gemeinde Küsnacht.

Als Eigenheime sollen vor allem Einfamilienhäuser mit Garten erstellt werden.

Diese Eigenheime werden an die Genossenschafter verkauft oder vermietet.

Die Genossenschaft kann alle mit dem Gesellschaftszweck direkt oder indirekt zusammenhängenden Geschäfte tätigen.

### II. Mitgliedschaft

#### **§ 3 Erwerb der Mitgliedschaft**

Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige Person beiderlei Geschlechts und jede juristische Person werden. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Wer Mitglied werden will, hat eine schriftliche Beitrittserklärung, welche die Anerkennung der Statuten enthält, an die Verwaltung der Genossenschaft einzureichen. Diese entscheidet nach freiem Ermessen endgültig über die Aufnahme.

Die Genossenschaft erhebt eine Eintrittsgebühr, deren Höhe von der Verwaltung festgelegt wird. Ausserdem kann die Generalversammlung von den Mitgliedern, die ein von der Genossenschaft erstelltes Eigenheim bewohnen oder besitzen, oder aber nur von den Ersterwerbenden von Genossenschaftsobjekten, die Bezahlung eines Jahresbeitrages verlangen.

#### **§ 4 Verlust der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt:

1. Durch Austritt auf Ende des Geschäftsjahres (§ 13), welcher bis zum 30. Juni der Verwaltung schriftlich mitgeteilt werden muss. Für den Genossenschafter, der von der Genossenschaft ein Eigenheim zugeteilt erhalten hat, ist der Austritt gemäss Art. 843 OR auf 5 Jahre ausgeschlossen, gerechnet vom grundbuchlichen Erwerb des Eigenheimes.

Der Austritt aus der Genossenschaft bedeutet für Mieter von Genossenschaftsobjekten die gleichzeitige Kündigung des Mietvertrages auf den Austrittstermin.

2. Durch Ausschluss seitens der Verwaltung, wenn ein Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seinen statuarischen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, ferner bei Zuwiderhandlung gegen Beschlüsse oder Verletzung der Interessen der Genossenschaft. Ist der Ausgeschlossene Mieter eines Genossenschaftsobjektes, so erfolgt gleichzeitig die Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen Termin. Gegen den Ausschluss steht dem Betroffenen innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung des Ausschluss-Beschlusses das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Überdies steht ihm innerhalb dreier Monate die Anrufung des Richters offen.

Mit dem Tod eines Genossenschafters geht dessen Mitgliedschaft ohne weiteres auf die Erben über (Art. 847 Abs. 2 OR).

### **III. Genossenschaftskapital und Anteilscheine**

#### **§ 5 Genossenschaftskapital**

Das Genossenschaftskapital besteht aus dem Totalbetrag der jeweils ausgegebenen Anteilscheine zum Nennwert von Fr. 100.–.

#### **§ 6 Anteilscheine**

Jeder Genossenschafter hat bei seiner Aufnahme mindestens 1 Anteilschein von Fr. 100.– zu übernehmen und in bar zu bezahlen. Ein Mitglied kann höchstens 500 Anteilscheine übernehmen.

Dem aus irgendwelchen Gründen ausgeschiedenen Genossenschafter werden die Anteilscheine zum bilanzmässigen Wert des Auszahlungsjahres unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert und unter Verrechnung allfälliger Gegenforderungen der Genossenschaft, ausbezahlt. Ein weiterer Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen steht ausgeschiedenen Mitgliedern nicht zu.

Die Anteilscheine werden aus dem jährlichen Reinertrag unter Beobachtung von OR Art. 859 Abs. 3 zu höchstens 5% verzinst.

### **IV. Betriebsmittel**

#### **§ 7 Zusammensetzung**

Die Mittel zur Verwirklichung der Aufgaben der Genossenschaft werden aufgebracht durch:

1. Ausgabe von Anteilscheinen
2. Aufnahme von Anleihen
3. Aufnahme von Krediten und Darlehen
4. Verkaufserlöse und Mietzinse
5. Geschenke und Legate
6. Ev. Staats- und Gemeindebeiträge
7. Ev. Jahresbeiträge der Mitglieder gemäss § 3
8. Eintrittsgebühren gemäss § 3

## **V. Verkauf von Genossenschaftsobjekten durch die Genossenschaft**

### **§ 8 Allgemeiner Grundsatz**

Jedes Mitglied hat das Recht unter Vorbehalt von § 9 und nach Massgabe der Möglichkeiten der Genossenschaft sich um Überlassung eines Eigenheimes zu bewerben.

Hat die Genossenschaft ein baureifes Projekt ausgearbeitet oder ein fertiges Objekt erworben, dann lädt sie die nach den gemeldeten Bedürfnissen und Wünschen (Warteliste) in Betracht fallenden Mitglieder ein, sich anzumelden. Die Zuteilung erfolgt durch die Verwaltung unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und allf. behördlicher Auflagen.

### **§ 9 Verkaufsbedingungen**

Ein Verkauf darf nur unter Beachtung folgender Bestimmungen stattfinden:

1. Ein Verkauf ist nur an Genossenschafter gestattet.
2. Ein Anrecht auf Erwerb eines Eigenheims steht nur Genossenschaftern zu, die in Küsnacht aufgewachsen oder mindestens 5 Jahre in Küsnacht ansässig oder beschäftigt sind. In besonderen Fällen ist die Verwaltung ermächtigt, auf ein Gesuch hin Ausnahmen zu bewilligen.
3. Die EGK kann vermietete Eigenheime oder Wohnungen dem kaufwilligen Mieter verkaufen, wenn dieser die Bedingungen der Statuten erfüllt. Der Verkaufspreis soll höchstens den Schätzwert erreichen.

### **§ 10 Verkaufspreis und Anzahlung**

Der Verkaufspreis wird von der Verwaltung festgesetzt. Er soll die Anlagelkosten decken. Wird einem Genossenschafter ein vorgesehenes Eigenheim vorläufig zugeteilt, so hat er eine von der Verwaltung festzusetzende Anzahlung als Baugeld zu leisten.

### **§ 11 Vorkaufsrecht**

Der Genossenschaft steht gegenüber jedem Erwerber eines ihrer Eigenheime während 10 Jahren, vom Zeitpunkt der ersten Eigentumsübertragung an gerechnet, ein im Grundbuch vorzumerkendes Vorkaufsrecht zu. Dieses ist limitiert in der Höhe des genossenschaftlichen Verkaufspreises unter Berücksichtigung des Baukostenindex, von wertvermehrenden Investitionen und allf. Abnutzung.

Kein Vorkaufsfall ist die Übertragung des Eigenheims innerhalb der engeren Verwandtschaft.

## **VI. Vermietung von Genossenschaftsobjekten**

### **§ 12 Warteliste**

Vor der Vermietung an nicht verwandte Personen haben die Eigentümer der von der Genossenschaft erstellten Eigenheime die vom Vorstand geführte Liste der Mietinteressenten einzusehen und wenn immer möglich einen Mieter aus diesem Kreise auszuwählen.

Vermietungen seitens der Genossenschaft sollen nach den in § 8 und 9 festgelegten Richtlinien erfolgen.

## **VII. Rechnungsführung, Gewinnverteilung und Haftung**

### **§ 13 Verwaltung und Rechnungsführung**

Die Genossenschaft ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten. Der Geschäftsbetrieb soll angemessene Einlagen in zu äufnende Fonds ermöglichen. Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.

Je auf Ende eines Geschäftsjahres sind eine Betriebsrechnung, eine Bilanz und eine Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Für die Aufstellung der Bilanz gelten die Bestimmungen von OR 858 und 957 ff. Die Betriebsrechnung, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung den Genossenschaftlern am Sitze der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

### **§ 14 Fonds**

Es sind folgende Fonds zu äufnen:

- a) Gesetzlicher Reservefonds
- b) Erneuerungsfonds

Dem Reservefonds ist alljährlich  $\frac{1}{20}$  vom Betriebsüberschuss zuzuweisen, bis dieser  $\frac{1}{5}$  des Genossenschaftskapitals ausmacht.

Dem Erneuerungsfonds sind bei Vermietung jährlich  $\frac{1}{2}$  % bis  $1\frac{1}{2}$  % der Anlagekosten der vermieteten Objekte zuzuweisen. Aus diesem Fonds sind alle Kosten für Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Einrichtungen zu decken. Die Generalversammlung kann die Äufnung weiterer Fonds mit besonderen Zweckbestimmungen beschliessen.

### **§ 15 Gewinn- und Verlustrechnung**

Aus dem Bruttojahresertrag sind zu decken:

1. Alle Unkosten
2. Die Verzinsung der Schulden
3. Die Verzinsung des Erneuerungsfonds zu höchstens 3 %

Nach Deckung dieser Kosten aus dem Bruttojahresertrag ergibt sich der Reinertrag. Dieser ist in erster Linie zur Äufnung der gesetzlichen Reserve und in zweiter Linie zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu verwenden. Zeigt sich darnach noch ein Überschuss so ist dieser einer Spezialreserve zuzuweisen, sofern die Generalversammlung nicht die Zuwendung in andere Fonds beschliesst.

## **VIII. Organisation**

### **§ 16 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Die Kontrollstelle

## ***A. Die Generalversammlung***

### **§ 17 Befugnisse**

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschafter. Die ordentliche Generalversammlung hat insbesondere folgende nicht übertragbare Befugnisse:

1. Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und der Bilanz, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle.
2. Entlastung der Verwaltung.
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses sowie über Einlagen in die bestehenden Fonds.
4. Beschlussfassung über die Äufnung weiterer Fonds.
5. Festsetzung des Zinsfusses für die Anteilscheine.
6. Wahl der Verwaltung und der Kontrollstelle.
7. Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Kontrollstelle und der Mitglieder.
8. Beschlussfassung über den Kauf und Verkauf von Grundstücken, Erstellen von Neubauten, Eintragung von Grundpfandrechten bzw. Vollmachterteilung an die Verwaltung zur Vornahme solcher Geschäfte.
9. Erlass der notwendigen Reglemente bzw. Vollmachterteilung an die Verwaltung.
10. Erledigung von Rekursen.
11. Änderung der Statuten.
12. Auflösung, Liquidation oder Zusammenschluss der Genossenschaft mit anderen zweckverwandten Organisationen.

### **§ 18 Die Einberufung im allgemeinen**

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Kontrollstelle einberufen. Wenn der 10. Teil der Genossenschafter es verlangt und ein solches Begehren der Verwaltung schriftlich einreicht, so muss eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen werden. Diese ist innert 12 Wochen durchzuführen und mindestens 6 Wochen vorher anzuzugeln. Die definitive Einladung muss mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstage unter Angabe der Verhandlungsgegenstände durch öffentliche Bekanntmachung in der «Zürichsee-Zeitung» oder durch Zirkular erfolgen.

An der Generalversammlung darf nur über solche Geschäfte Beschluss gefasst werden, die in der Einladung angekündigt wurden. Davon ausgenommen ist die Beschlussfassung über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung und über die Bestimmungen gemäss OR Art. 884.

### **§ 19 Einberufung der ordentlichen Generalversammlung**

Die ordentliche Generalversammlung findet spätestens innert 5 Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres statt.

### **§ 20 Stimmrecht und Stellvertretung**

Jeder Genossenschafter hat ohne Rücksicht auf die Anzahl der einbezahlten Anteilscheine nur eine Stimme.

Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Kein Bevollmächtigter kann aber mehr als einen Genossenschafter vertreten.

### **§ 21 Ausschluss vom Stimmrecht**

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Dieses Verbot bezieht sich aber nicht auf die Mitglieder der Kontrollstelle. Die gleiche Regelung gilt für die Erledigung von Rekursen.

### **§ 22 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung**

Vorbehältlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen ist jede statutengemäss einberufene Generalversammlung beschlussfähig.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht etwas anderes bestimmen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Für die Änderung der Statuten und die Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung einer  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt OR Art. 889.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern die Versammlung nicht etwas anderes bestimmt.

### **§ 23 Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern**

Anträge von Mitgliedern zu Händen der ordentlichen Generalversammlung sind bis spätestens 28. Februar der Verwaltung schriftlich einzureichen.

### **§ 24 Leitung der Versammlung und Protokollführung**

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder in dessen Verhinderung von einem von der Versammlung gewählten Mitglied der Verwaltung geleitet.

Über die Verhandlungen, Beschlüsse und Wahlen ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

## ***B. Die Verwaltung***

### **§ 25 Zusammensetzung, Amtsdauer und Konstituierung**

Die Verwaltung besteht aus mindestens 7 und höchstens 11 Personen. Dem Gemeinderat steht das Recht zu, zwei Vertreter in die Verwaltung und zugleich in die engere Geschäftsleitung abzuordnen. Mit Ausnahme der Vertreter des Gemeinderates müssen alle Genossenschafter sein.

Die Amtsdauer beträgt 2 Jahre. Die bisherigen Mitglieder der Verwaltung sind wieder wählbar.

Präsident und Kassier werden von der Generalversammlung bestimmt. Im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

### **§ 26 Ersatzwahlen**

Treten Mitglieder der Verwaltung aus der Genossenschaft aus, so erfolgt die Ersatzwahl durch die nächste Generalversammlung für den Rest der laufenden Amtsdauer.

### **§ 27 Befugnisse**

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft nach aussen. Sie hat alle nicht anderen Organen vorbehaltenen Befugnisse. Sie beschliesst im Rahmen der ihr von der Generalversammlung erteilten Vollmacht namentlich über:

1. An- und Verkauf von Grundstücken
2. Vermietung von Grundstücken und Wohnungen
3. Ausführung von Neu- und Umbauten
4. Aufnahme oder Rückzahlung von Darlehen und Hypothekarschulden

### **§ 28 Unterschrift**

Der Präsident oder der Vizepräsident führen kollektiv mit dem Aktuar oder dem Kassier die rechtsverbindliche Unterschrift.

Die Verwaltung kann weiteren Personen Unterschrift erteilen. In diesem Fall hat sie die Form der Zeichnung festzusetzen.

### **§ 29 Zusammentritt und Beschlussfassung**

Die Mitglieder der Verwaltung versammeln sich so oft als es die Geschäfte erfordern. Auf Antrag eines Verwaltungsmitgliedes muss die Einberufung innert 10 Tagen erfolgen.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des Präsidenten doppelt.

### **§ 30 Bildung einer Geschäftsleitung und von Kommissionen**

Die Verwaltung ist berechtigt, zur Besorgung der engeren Geschäftsführung aus deren Mitte eine Geschäftsleitung zu bestimmen.

Sie kann nach Bedarf Kommissionen bilden, in diese auch andere Mitglieder der Genossenschaft berufen und den Rat aussenstehender Fachleute einholen.

Die Geschäftsleitung verwaltet die Genossenschaft im Rahmen der ihr von der Verwaltung erteilten Vollmachten.

### **§ 31 Geschenke und Entschädigungen an die Mitglieder der Verwaltung**

Die Mitglieder der Verwaltung üben ihre Funktionen ehrenamtlich aus. Für ihre Arbeiten werden ihnen bescheidene Sitzungsgelder und Entschädigungen ausgerichtet, deren Höhe von der Generalversammlung festgesetzt wird. Es ist ihnen nicht gestattet, Geschenke von Unternehmern und anderen an der Genossenschaft interessierten Personen anzunehmen.

### **§ 32 Protokollpflicht**

Alle Beschlüsse sind zu protokollieren und vom Präsidenten und Protokollführer zu unterzeichnen.

## ***C. Die Kontrollstelle***

### **§ 33 Zusammensetzung und Konstituierung**

Die Kontrollstelle besteht aus höchstens drei Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Dem Gemeinderat steht das Recht zu, einen Vertreter in die Kontrollstelle abzuordnen.

Die Kontrollstelle kann auch einer Treuhandgesellschaft oder einem Revisionsverband übertragen werden.

### **§ 34 Amtsdauer und Wahlbehörde**

Die Mitglieder der Kontrollstelle werden durch die Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt 2 Jahre. Die Ausgeschiedenen sind wieder wählbar.

### **§ 35 Befugnisse**

Die Kontrollstelle überwacht im Sinne von OR Art. 907 ff. fortwährend die gesamte Kassa-, Rechnungs- und Bilanzführung der Genossenschaft. Sie hat 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 massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Sie hat darüber jährlich der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vorzulegen.

Die Mitglieder der Kontrollstelle sind verpflichtet, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

## ***D. Besondere Bestimmungen***

### **§ 36 Keine Wählbarkeit in die Genossenschaftsorgane**

Lieferanten und selbständig erwerbende Baufachleute, sowie in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehende Personen, sind nicht in die Genossenschaftsorgane wählbar.

## **IX. Bekanntmachungen, Auflösung und Liquidation**

### **§ 37 Bekanntmachungen**

Die Bekanntmachungen erfolgen im «Schweizerischen Handelsamtsblatt». Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch Publikation in der «Zürichsee-Zeitung» oder durch Zirkular.

### **§ 38 Auflösung**

Für die Auflösung der Genossenschaft gelten die Bestimmungen von OR Art. 911 ff.

### **§ 39 Liquidation**

Die Liquidation ist unter möglicher Wahrung der Grundsätze der Genossenschaft durchzuführen.

Liegenschaften und Grundstücke sind vorerst kaufwilligen Mietern, zweckverwandten Organisationen oder der Gemeinde anzubieten.

Ein nach Tilgung der Schulden und Rückzahlung der Anteilscheine zum Nennwert übrigbleibendes Reinvermögen fällt der politischen Gemeinde Küsnacht für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu.

Vorstehende Statuten sind von der Generalversammlung vom 25. Februar 1946 genehmigt und an den Generalversammlungen vom 19. Mai 1950, 3. Mai 1955, 22. April 1960 und 24. Oktober 1980 revidiert worden.

Eigenheim-Genossenschaft  
Küsnacht

Der Präsident:  
K. Erni

Der Aktuar:  
H. Bretscher