

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

ENTWURF vom 16.5.2013

Inhaltsverzeichnis

1 Firma, Sitz und Zweck	Art. 1 - 3	Seite 1
2 Mitgliedschaft	Art. 4 - 5	Seite 2
3 Finanzielle Bestimmungen	Art. 6 - 7	Seite 3
4 Organisation	Art. 8 - 17	Seite 4
3.1 Generalversammlung	Art. 8 - 12	Seite 4
3.2 Verwaltung	Art. 13 - 15	Seite 7
3.3 Revisionsstelle	Art. 16 - 17	Seite 8
5 Rechnungslegung	Art. 18	Seite 8
6 Vertretungsbefugnis, Bekanntmachungen	Art. 19 - 20	Seite 9
7 Auflösung der Genossenschaft	Art. 21 - 22	Seite 9
8 Schlussbestimmungen		Seite 10

Beiblätter:

A/ Kompetenzordnung Finanzen für Verwaltung

B/ Mieterreglement

1. Firma, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen (nachfolgend: "GGN") besteht auf unbestimmte Zeit eine am _____ gegründete Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR mit Sitz in Niederweningen ZH.

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe

- a) Den Bau, den Unterhalt und die Verwaltung von preiswerten und gesunden Wohnungen in Niederweningen, um sie dauerhaft und vorzugsweise an Personen in der nachberuflichen und postfamiliären Lebensphase und Einwohner von Niederweningen zu vermieten,
- b) die Gesundheitsförderung im Alter,
- c) den Aufbau, den Betrieb oder die Unterstützung des Betriebs eines generationenübergreifenden Treffpunkts.

Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Sie sucht dieses Ziel zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und/oder Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen oder kommunalen Gesetzen;
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- f) Fördern der genossenschaftlichen Aktivitäten;
- g) Zusammenarbeit mit vorzugsweise gemeinnützigen Institutionen, welche den Bau, den Unterhalt und den Betrieb von Räumen und Anlagen ermöglichen, die für ihre Genossenschafter nutzbar sind.

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

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen oder Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder ihnen beitreten.

Art. 3

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie verfolgt ihren Zweck gemeinnützig und ist nicht gewinnorientiert.

Eine Ausschüttung von Gewinn ist nur in Form einer beschränkten Verzinsung des Anteilscheinkapitals gestattet (vgl. nachstehend Art. 6 Abs. 4).

Der Vorstand entscheidet über die Vermietung der Wohnungen und Anlagen. Er hat sich dabei an die Richtlinien des Mieterreglements zu halten, das von der Generalversammlung genehmigt wird und von ihr jährlich angepasst werden kann.

2. Mitgliedschaft

Art. 4

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- natürliche Personen
- öffentlich-rechtliche Körperschaften
- gemeinnützige Institutionen
- juristische Personen, sofern sie mit der Genossenschaft in geschäftlicher Verbindung stehen oder den Zweck der Genossenschaft unterstützen wollen.

Die Mitgliedschaft ist persönlich und (abgesehen von Art. 5 Abs. 2 dieser Statuten) nicht übertragbar.

Das Beitritts-gesuch ist schriftlich einzureichen.

Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung. Falls die Verwaltung die Aufnahme verweigert, hat sie den Entscheid schriftlich zu begründen. Dem Antragsteller steht das Recht zu, innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids an die nächste ordentliche Generalversammlung zu rekurrieren. Der Entscheid der Generalversammlung ist endgültig.

Die Mitgliedschaft wird erworben mit der Erfüllung folgender Voraussetzungen:

- a) Aufnahmebeschluss der Verwaltung bzw. der Generalversammlung
- b) Vollständige Einzahlung mindestens eines Anteilscheins

Art. 5

Jedes Mitglied kann mit schriftlicher Erklärung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft austreten.

Beim Tod eines Genossenschafters geht die Mitgliedschaft auf dessen Erbgemeinschaft über. Können sich die Erben über die Zuteilung der Anteilscheine und allfälliger Darlehensforderungen auf einen einzelnen Erben nicht verständigen, so haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bezeichnen. Solange die Mitgliedschaft nicht übertragen bzw. der Vertreter nicht rechtsgültig bestellt ist, kann die Verwaltung die Aufnahme des neuen Mitgliedes bzw. die Bezeichnung des Vertreters nicht genehmigen. In dieser Zeit ruht das Stimmrecht. Die Mitgliedschaft erlischt spätestens 2 Jahre nach dem Tod.

Ein Mitglied kann jederzeit durch Beschluss der Verwaltung ausgeschlossen werden:

- a) wenn das Mitglied in schwerwiegender Weise gegen die Interessen der Genossenschaft oder deren Statuten verstossen hat,
- b) wenn der Genossenschafter schon seit längerer Zeit pflegebedürftig ist oder sich aus anderen Gründen ganz aus dem aktiven Leben des Gemeinschaftshofs zurückzieht,
- c) aus anderen wichtigen Gründen.

Ausgeschlossene haben das Recht, innert 30 Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses einen Entscheid der nächsten Generalversammlung zu beantragen. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte und -pflichten. Gemäss Art. 846 Abs. 3 OR kann der Ausgeschlossene gegen den Ausschlussentscheid der Generalversammlung innert drei Monaten den Richter anrufen. Die Anrufung des Richters hat keine aufschiebende Wirkung.

3. Finanzielle Bestimmungen

Art. 6

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je CHF 1'000.--.

Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein zu übernehmen. Ein Mitglied darf nicht mehr als 50 Anteilscheine erwerben. Die Höhe des Anteilscheinkapitals ist unbeschränkt.

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel:

- durch Anteilscheinkapital
- durch Darlehen, Spenden und Subventionen
- aus Rechnungsüberschüssen

Die Generalversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 859 Abs. 3 OR) eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals beschliessen, sofern im vorangegangenen Geschäftsjahr unter betriebswirtschaftlich korrekter Betrachtung und nach Vornahme ausreichender Rückstellungen für die Renovation der Immobilien ein Gewinn ausgewiesen werden konnte. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals darf einen Drittel des ausgewiesenen Gewinnes, den für die Befreiung von der Eidg.

Stempelabgabe zulässigen Zinssatz sowie gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht übersteigen. Ein Drittel des jeweiligen ausgewiesenen Gewinns ist in ein Reservefonds einzulegen (Art.860 Abs. 2 OR).

Art. 7

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es bestehen weder Nachschusspflicht noch persönliche Haftung.

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile, dies jedoch erst nach fünf Jahren Mitgliedschaft. Diese Fünfjahresfrist gilt auch, wenn die Anteilscheine an einen anderen Genossenschafter abgetreten werden und der Erwerber ausscheidet.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art, zum Beispiel aus dem Mietverhältnis, das Verrechnungsrecht zu.

Ist der Anspruch höher als CHF 1'000.— oder gefährdet die Auszahlung die Weiterexistenz der Genossenschaft, so kann die Verwaltung beschliessen, dass der Anspruch auf Rückerstattung erst drei Jahre nach dem Ausscheiden fällig wird. In jedem Falle entsteht der Anspruch auf Rückerstattung frühestens 5 Jahre nach dem Erwerb der Mitgliedschaft.

4. Organisation

Art. 8

Organe der Genossenschaft sind

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Revisionsstelle.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Organe der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

4.1 Generalversammlung

Art. 9

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.

Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten.

2. Wahl des Präsidenten und der übrigen Mitglieder der Verwaltung.
3. Wahl der Revisionsstelle.
4. Abnahme des Geschäftsberichtes, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle.
5. Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
6. Entlastung der Verwaltung.
7. Beschlussfassung über die Fusion und die Auflösung der Genossenschaft.
8. Festsetzung und Abänderung des Mieterreglements.
9. Beschlussfassung über weitere Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.
10. Beschlussfassung über Rekurse abgelehnter Beitrittsgesuche und angefochtener Mitgliederausschlüsse.

Ihr stehen folgende übertragbare Befugnisse zu:

11. Festsetzung der Kompetenzbeträge der Verwaltung für:
 - Erwerb und Veräußerung von Grundstücken inkl. Baurechten, Beschlussfassung über Neu- und Umbauten.
 - Beschlussfassung betreffend Anschaffungen, Leasing- und Mietverpflichtungen sowie Reparaturen und Unterhalt.
 - Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen.

Wird kein Betrag festgelegt, ist die Verwaltung zuständig.

Art. 10

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich frühestens vier Monate, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt,

1. wenn eine Generalversammlung, die Verwaltung oder die Revisionsstelle dies beschliessen
2. wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, bei weniger als 30 Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen.

Die Einladung erfolgt mindestens 20 Tage im voraus (Datum des Poststempels) durch schriftliche Einladung an die Mitglieder.

Zu jeder Einladung gehört eine Traktandenliste, aus der die Verhandlungsgegenstände und die Anträge im Wortlaut ersichtlich sind. Der Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresbericht und Jahresrechnung, ist 10 Tage vor dem Versammlungstag am Sitz der Genossenschaft aufzulegen. Ein Auszug ist der Einladung beizulegen. Sind Statutenänderungen vorgesehen, so ist deren voller Wortlaut in die Einladung aufzunehmen.

Über nicht angezeigte Gegenstände kann zwar verhandelt, nicht aber beschlossen werden. Vorbehalten bleibt der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Art. 11

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Bedingung für die Entstehung des Stimmrechts sind der Aufnahmebeschluss der Verwaltung und die Bezahlung der Genossenschaftsanteile.

Jedes Mitglied kann sich an der Generalversammlung durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied der Genossenschaft vertreten lassen.

Ein Genossenschafter kann nur einen anderen Genossenschafter vertreten. Familienangehörige können keine anderen Genossenschafter vertreten.

Beschlüsse und Wahlen erfolgen offen, wenn nicht ein Viertel der Anwesenden schriftliche Abstimmung beantragt. Für die Annahme bedarf es, wenn nicht das Gesetz etwas anderes vorsieht (vgl. vor allem Art. 888 Absatz 2 OR), des absoluten Mehrs der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen und leere Stimmzettel gelten nicht als abgegebene Stimmen.

Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten und folgenden Wahlgängen das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Der Kandidat mit der geringsten Stimmenzahl scheidet für den nächsten Wahlgang aus. Bei Stimmgleichheit im letzten Wahlgang entscheidet das Los.

Statutenänderungen bedürfen eines qualifizierten Mehrs (Art. 888 Abs. 2 OR). Für die Abänderung des Mieterreglements und für die Abänderung der Kompetenzordnung genügt jedoch das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen.

Art. 12

Der Präsident der Verwaltung führt den Vorsitz in der Generalversammlung, bei seiner Verhinderung der Vizepräsident, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied der Verwaltung gemäss Beschluss der Verwaltung.

Über die Verhandlungen wird ein Protokoll aufgenommen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

4.2 Verwaltung

Art. 13

Die Verwaltung besteht aus dem Präsidenten und mindestens drei weiteren Mitgliedern sowie einem Mitglied, das vom Gemeinderat Niederweningen bestimmt wird. Dieses muss nicht dem Gemeinderat Niederweningen angehören. Die Verwaltung bestimmt je ein Mitglied zum Vizepräsidenten und zum Aktuar.

Alle Mitglieder der Verwaltung mit Ausnahme des Vertreters des Gemeinderates Niederweningen müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

Die von der Generalversammlung zu bestimmenden Mitglieder werden für eine Amtsdauer oder den Rest einer solchen gewählt.

Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und endet mit der ordentlichen Generalversammlung oder mit dem Rücktritt. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Präsident und die Mitglieder der Verwaltung scheiden im Jahr aus, in dem sie das 75. Altersjahr vollenden.

Art. 14

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.

Sie ist insbesondere verpflichtet,

1. die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.
2. die Organisation festzulegen und allenfalls mit Geschäftsführung und Vertretung Beauftragte (Verwaltungsausschüsse, Geschäftsführer) im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, der Statuten und allfälliger Reglemente der Genossenschaft zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen.

Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisations- und Geschäftsreglementes oder aufgrund von ihr erlassener Weisungen ganz oder teilweise an ein Mitglied der Verwaltung oder an Dritte zu übertragen.

Art. 15

Die Verwaltung versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern.

Jedes Mitglied der Verwaltung und die Revisionsstelle sind berechtigt, die Einberufung einer Sitzung zu beantragen.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Der Vorsitzende stimmt mit und hat bei Stimmengleichheit den Stichentscheid.

Die Beschlüsse der Verwaltung sind zu protokollieren und das Protokoll muss vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnet werden.

4.3 Revisionsstelle

Art. 16

Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, welcher die Revisionsstelle den letzten Bericht erstattet.

Wiederwahl ist möglich.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Genossenschafter zustimmen.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter kann jedoch spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle verlangen. Die Wahl der Revisionsstelle erfolgt in diesem Falle auf Vorschlag der Verwaltung durch die Generalversammlung. In einer solchen Situation darf als Revisor nur eine Person vorgeschlagen werden, welche die besondere Befähigung gemäss Art. 727b OR (Aktienrecht) erfüllt. Die Generalversammlung darf in diesem Falle die Beschlüsse nach Art. 9 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Art. 17

Die Revisionsstelle hat die ihr durch Gesetz und Statuten der Genossenschaft auferlegten Pflichten und Aufgaben wahrzunehmen.

5. Rechnungslegung

Art. 18

Die Rechnungslegung richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften und Regelwerken (insbesondere nach Art. 957 ff. OR). Die Rechnung wird jeweils auf das Ende eines Kalenderjahrs abgeschlossen.

6. Vertretungsbefugnis, Bekanntmachungen

Art. 19

Die Verwaltung bestimmt die Vertretungsbefugten. Vertretungsbefugnis und Prokura dürfen nur kollektiv zu zweien erteilt werden.

Art. 20

Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen grundsätzlich schriftlich oder anlässlich von Generalversammlungen.

Publikationsorgan sind das schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) und das offizielle Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederweningen.

7. Auflösung der Genossenschaft

Art. 21

Wird die Auflösung mit Liquidation beschlossen, so ist ein Liquidator einzusetzen. Dieser erstattet allen Mitgliedern einen Schlussbericht über die durchgeführte Liquidation.

Ein nach durchgeführter Liquidation verbleibendes Vermögen darf nicht unter die Mitglieder verteilt werden. Es ist im Sinne des Genossenschaftszweckes zu verwenden. Die Generalversammlung hat zu entscheiden, welchen Institutionen, welche den Genossenschaftszweck verfolgen, das Vermögen zukommen soll.

Art. 22

Wird die Genossenschaft mit einer anderen Genossenschaft fusioniert, so kommen die gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung.

8. Schlussbestimmungen

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom . . beraten und angenommen worden. Sie treten mit der Anmeldung ans Handelsregister in Kraft.

Sofern und soweit die Genossenschaft Bundesfördergelder beansprucht, bedürfen diese Statuten vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Für die Generalversammlung:

Der Vorsitzende

Der Aktuar

Kompetenzordnung Finanzen für Verwaltung

(Art. 9 Ziff. 10 der Statuten)

1. Immobilien

1.1	Erwerb, Veräusserung	Kaufpreis je Objekt	Fr.	50000.--
1.2	Neu- und Umbauten	Gesamtkosten je Objekt	Fr.	50000.--
1.3	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Fall	Fr.	20000.--

2. Mobiles Anlagevermögen

2.1	Neuanschaffungen	Kaufpreis je Objekt	Fr.	10000.--
2.2	Ersatzanschaffungen	Kaufpreis je Objekt	Fr.	10000.--
2.3	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Fall	Fr.	10000.--

3. Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen

	Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen	Gesamtkosten	Fr.	20000.--
--	--	--------------	-----	----------

4. Miete

	Miete von Drittvermietern	Jahresmietzins	Fr.	10000.--
--	---------------------------	----------------	-----	----------

5. Leasing

	Genossenschaft als Leasingnehmerin	Gesamtverpflichtung über feste Dauer	Fr.	2000.--
--	---------------------------------------	---	-----	---------

6. Bürgschaften und Garantien

	Eingehen von Bürgschaften, Garantien und ähnlichen Verpflichtungen	Verpflichtung je Fall	Fr.	10000.--
--	--	-----------------------	-----	----------

7. Darlehen

	Gewährung von Darlehen an Dritte	je Fall	Fr.	100000.--
--	----------------------------------	---------	-----	-----------

Diese Kompetenzen wurden an der Generalversammlung vom
beschlossen.

Mieterreglement

(Art. 9 Ziffer 8 der Statuten)

1. Grundsätzliches

Die Vermietung der Wohnungen und Anlagen erfolgt zu Selbstkosten, wobei die betriebswirtschaftlich notwendigen, langfristigen Überlegungen bei der Berechnung der Selbstkosten einzuhalten sind.

Jeder Mieter muss Genossenschafter sein. Durch den Ausschluss als Genossenschafter gilt der Mietvertrag als auf den gesetzlich nächstmöglichen Termin gekündigt.

Wohnungen werden nur an Genossenschafter vermietet, welche nicht langzeitpflegebedürftig sind, welche ihre finanziellen Verpflichtungen (allenfalls mit Unterstützung der öffentlichen Hand) erfüllen können und die sich mit der Kultur und den Zielen des Gemeinschaftshofs identifizieren wollen.

Untermiete ist nur bei schriftlicher Genehmigung durch den Vorstand gestattet.

Subventionsbeiträge und Vergünstigungen entfallen, falls ein Mieter Vermögen verschenkt oder nicht angenommen hat (z.B. Erbausschlagung), um sich Vorteile zu verschaffen oder zu erhalten (Wohnbauförderung).

Falls der Vorstand entscheidet, eine Wohnung an einen Interessenten zu vermieten, der den Wohnsitz nicht in der Gemeinde Niederweningen hat, ist dem Gemeinderat Niederweningen die Möglichkeit zu gewähren, den Zuzug abzulehnen. Falls der Gemeinderat Niederweningen auf eine entsprechende schriftliche Anfrage des Vorstandes innert 14 Tagen kein Veto einlegt, kann der Mietvertrag abgeschlossen werden.

2. Vorzugsrechte

Genossenschafter haben Vorzugsrechte bei der Vermietung, aber erst, wenn sie sich durch ein Begehren an den Vorstand durch das Einreichen des Anmeldeformulars auf die Warteliste gesetzt haben. Bei diesem Begehren hat der Genossenschafter die Grösse (Anzahl Zimmer) der gewünschten Wohnung zu nennen. Auf die Warteliste können nur Bewerber aufgenommen werden, die bereits das 56. Altersjahr erreicht haben.

Wenn eine Wohnung zur Neuvermietung frei wird, hat der Vorstand grundsätzlich die Reihenfolge auf der Warteliste der betreffenden Wohnungsgrösse zu beachten. Der Vorstand hat jedoch von der Vermietung abzusehen, wenn der Bewerber die in Ziffer 1 genannten Bedingungen nicht erfüllt oder eine Vermietung für die übrigen Bewohner nicht zumutbar ist. Von der Reihenfolge auf der Warteliste kann der Vorstand abweichen, wenn ein auf der Liste nachfolgender Bewerber die „Aufnahmekriterien“ (vgl. Beiblatt) eindeutig besser erfüllt, sich für die Entstehung, Entwicklung und den Betrieb des Gemeinschaftshofs im besonderen Masse verdient gemacht hat oder verdient macht oder wenn es der Mietermix (u.a. Ausgewogenheit hinsichtlich Alter und Geschlecht) erfordert.

Beiblatt zu den Statuten der Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Die Verwaltung teilt dem Genossenschafter, welcher für eine Neuvermietung in Frage kommt, schriftlich mit, welche Wohnung frei wird und zu welchen Bedingungen er einen Mietvertrag abschliessen kann. Der Genossenschafter hat innert 15 Tagen zu entscheiden, ob er die Bedingungen annimmt. Bei Ablehnung des Angebots hat er eine schriftliche Erklärung abzugeben, ob er auf der Warteliste bleiben will. Der Vorstand entscheidet aufgrund der Umstände, ob die betreffende Person auf der Warteliste zurückversetzt wird. Der Entscheid des Vorstandes ist nicht anfechtbar.

Die Gemeinde Niederweningen kann sich als Genossenschafterin in der Absicht, einer minderbemittelten Person den Bezug einer Wohnung zu ermöglichen, auf die Warteliste setzen lassen.

3. Kündigung von Mietverträgen

Die Verwaltung kann Genossenschaftern einen Mietvertrag kündigen,

- wenn der Genossenschafter die mietvertraglichen Bedingungen nicht erfüllt,
- wenn der Mieter nicht mehr Mitglied der Genossenschaft ist, insbesondere bei Ausschluss aus der Genossenschaft
- wenn das Verhalten des Mieters für die übrigen Bewohner nicht mehr zumutbar ist,

Im Falle einer Kündigung hat sich der Vorstand zusammen mit den Angehörigen und mit der Fürsorgebehörde der Gemeinde Niederweningen dafür einzusetzen, dass für den Mieter eine neue Wohnmöglichkeit gefunden wird.

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom beschlossen.