

Statuten der Eigentümergesellschaft der Siedlung Halen

vom 23. Juni 1962, revidiert am 5. Oktober 1962, am 14. November 1990, am 16. Juni 1999, am 24. Juni 2008, am 18. Juni 2014 und am 24. Juni 2021

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Eigentümergesellschaft der Siedlung Halen besteht mit Sitz in der Siedlung Halen, Gemeinde Kirchlindach, ein Verein, gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs.

Art. 2

Der Verein bezweckt:

1. Die Wahrung der baulichen Besonderheiten der Siedlung im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrags sowie die Förderung der kulturellen Interessen der Bewohner;
2. Die rationelle Verwaltung und Organisation des im Miteigentum der Mitglieder stehenden Grundbesitzes und der darauf befindlichen Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen.

II. Mitgliedschaft

Art. 3

Mitglied der Gesellschaft kann jede natürliche und juristische Person, sowie jede Personengesellschaft und -gemeinschaft werden, sofern sie an einem Grundstück in der Siedlung Halen das Allein- oder Miteigentum erworben und ein von ihr unterzeichnetes Exemplar der Statuten bei der Verwaltung hinterlegt hat.

Art. 4

Pro Grundstück kann nur eine Mitgliedschaft bestehen. Befindet sich ein Grundstück im Eigentum einer verheirateten Person, so kann diese die Mitgliedschaft auf ihren Ehegatten übertragen.

Die Bestimmungen von Art. 3 hiervoor gelten analog auch für den Fall, dass an einem Grundstück eine Nutzniessung besteht. Die Nutzniessung geht dem Eigentum vor. Der Nutzniesser kann die Mitgliedschaft auf den Eigentümer übertragen.

Art. 5

Mitglieder dürfen ein Grundstück erst dann veräussern, wenn der Erwerber ein von ihm unterzeichnetes Exemplar der Statuten bei der Verwaltung hinterlegt hat.

Der Verkäufer haftet der Gesellschaft für allen ihr aus der Nichtbeachtung dieser Vorschrift entstehenden Schaden. Er kann ausserdem zur Bezahlung einer angemessenen Konventionalbusse (gern. Art. 6 dieser Statuten) verpflichtet werden.

Im Übrigen geht die Mitgliedschaft mit dem Übergang des Allein- oder Miteigentums ohne Weiteres auf den neuen Eigentümer über.

Art. 6

Verstöße gegen die Interessen der Gesellschaft, Zuwiderhandlungen gegen die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Generalversammlung und der Verwaltung, sowie das Nichteinhalten der finanziellen Verpflichtungen können mit einer Konventionalbusse von Fr. 20.-- bis Fr. 500.-- bestraft werden. Jedes Mitglied anerkennt die gegen es ausgefallte Konventionalbusse als vollstreckbare Schuld.

Eine von der Verwaltung ausgefallte Busse kann vom Betroffenen innert 20 Tagen nach Bekanntgabe durch Rekurs an die Generalversammlung angefochten werden. Der Rekurs ist schriftlich zu begründen.

III. Finanzielle Bestimmungen

Art. 7

Die Gesellschaft beabsichtigt keinen Gewinn, äufnet jedoch im Laufe der Zeit die für den Unterhalt und die Erneuerung des gemeinsamen Besitzes erforderlichen Reserven.

Art. 8

Die Mitglieder sind verpflichtet, die gestützt auf Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Generalversammlung von der Verwaltung gestellten Rechnungen zu bezahlen.

Die Verwaltung kann derartige Ansprache der Gesellschaft auf dem Rechtswege durchsetzen.

Auf Wunsch eines Mitglieds kann die Aufforderung zur Zahlung der Rechnungen an eine andere Person gerichtet werden. Das Mitglied bleibt für die Bezahlung der Rechnungen haftbar.

Art. 9

Das ausscheidende Mitglied hat keinen Anspruch auf das Vermögen der Gesellschaft.

IV. Organisation

Art. 10

Die Organe der Gesellschaft sind: A. Die Generalversammlung
Die Verwaltung
Die Kontrollstelle

A. Die Generalversammlung

Art. 11

Die Generalversammlung findet an einem von der Verwaltung zu bestimmenden Orte statt. Jährlich spätestens sechs Monate nach Abschluss der Jahresrechnung ist eine ordentliche Generalversammlung abzuhalten; im Übrigen kann die Verwaltung jederzeit zu ausserordentlichen Generalversammlungen einladen. Gestützt auf schriftliches Begehren von einem Fünftel der Mitglieder ist innert 2 Monaten eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen.

Art. 12

Die Generalversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Versammlungstage durch die Verwaltung einzuberufen. Die Einladungen erfolgen schriftlich unter Bekanntgabe der Traktanden. Anträge von Mitgliedern, über die an der ordentlichen Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, müssen der Verwaltung spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich eingereicht werden und sind von ihr den Mitgliedern spätestens 10 Tage vorher schriftlich bekanntzugeben.

Art. 13

Jedes Mitglied ist berechtigt, an der Generalversammlung teilzunehmen und hat eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine handlungsfähige Person vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.

Den Vorsitz führt der Präsident der Verwaltung. Über die Verhandlung ist ein Protokoll zu führen.

Art. 14

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte aller Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Falls die Versammlung nicht beschlussfähig ist, muss innert 20 Tagen eine neue Generalversammlung einberufen werden unter Wahrung einer Frist von mindestens 15 Tagen zwischen Einberufung und Versammlungstermin. Die neue Generalversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.

Art. 15

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit Mehrheitsbeschluss der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder.

Die Mitglieder der Verwaltung sind ebenfalls stimmberechtigt, sofern sie Mitglieder der Eigentümergesellschaft sind. Im Falle der Stimmgleichheit hat der Präsident den Stichentscheid, wenn Beschlüsse zu fassen sind; bei Wahlen entscheidet das Los.

Abstimmungen finden offen statt, Wahlen geheim. Falls kein anwesendes oder vertretenes Mitglied Einspruch erhebt, können auch Wahlen offen stattfinden. Auf Verlangen von einem Zehntel der anwesenden oder vertretenen Mitglieder ist auch bei Abstimmungen das geheime Verfahren anzuwenden.

Art. 16

Beschlüsse über die Abänderung der Statuten und über die Aufstellung und Abänderung der Reglemente bedürfen einer Mehrheit von zwei Dritteln, solche über die Verhängung von Konventionalbussen gemäss Art. 6 hiavor einer Mehrheit von drei Vierteln der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder.

Art. 17

Für wichtige Verwaltungsmassnahmen, wie z.B. Anordnung von Hauptreparaturen, bedarf es gemäss Art. 647 ZGB des Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

Zur Veräusserung des Miteigentums bedarf es gemäss Art. 648 ZGB der Übereinstimmung aller Miteigentümer.

Zur Veränderung des Zwecks und zur Belastung des Miteigentums bedarf es der Zustimmung der Miteigentümer, die zusammen mindestens 78/83 des Miteigentums vertreten.

Miteigentümer, welche an der Generalversammlung nicht teilgenommen haben, können Beschlüssen gemäss Abs. 1, 2 und 3 dieses Artikels nachträglich innert 20 Tage durch schriftliche Erklärung beitreten.

Aus Beschlüssen gemäss Abs. 3 dieses Artikels erwachsen den in Minderheit versetzten Miteigentümern keine finanziellen Verpflichtungen.

Art. 18

Der Generalversammlung stehen folgende nicht delegierbare Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten und der Reglemente
- b. Wahl und Abberufung der Verwaltung und der Kontrollstelle
- c. Abnahme der Jahresrechnung und Bilanz, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses
- d. Decharge-Erteilung an die Verwaltung
- e. Verhängung von Konventionalbussen über Fr. 100.--
- f. Einsetzung von Kommissionen , sowie Schaffung von Stellen
- g. Beschlussfassung über Ausgaben oder das Eingehen finanzieller Verpflichtungen , welche im einzelnen Fall den Betrag von Fr. 8'000 .-- übersteigen, sofern es sich nicht um ordentliche Betriebskosten oder den Abschluss eines Anstellungsvertrags handelt.

B. Die Verwaltung

Art. 19

Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, welche für eine Amtsdauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Sie sind zweimal wiederwählbar.

Maximal zwei Verwaltungsmitglieder können Mieter oder Mieterinnen sein.

Art. 20

Die Verwaltung konstituiert sich selbst mit Ausnahme des Präsidiums, welches als solches von der Generalversammlung gewählt wird.

Art. 21

Die Verwaltung versammelt sich, so oft das Präsidium eine Sitzung einberuft. Dieses ist dazu verpflichtet, wenn drei Mitglieder der Verwaltung es verlangen.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen offen mit einfachem Mehr, sofern nicht mindestens zwei Mitglieder ein geheimes Verfahren verlangen. Das Präsidium stimmt mit und entscheidet bei Stimmengleichheit.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen.

Art. 22

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Gesellschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und deren Interessen gewissenhaft zu vertreten. Insbesondere hat sie folgende Befugnisse und Pflichten:

- a. Das Befolgen der Statuten und Reglemente zu überwachen;
- b. die Generalversammlung einzuberufen, deren Geschäfte vorzubereiten und ihre Beschlüsse auszuführen;
- c. die notwendigen Geschäftsbücher regelmässig zu führen;
- d. die Jahresrechnung aufzustellen;
- e. die Protokolle regelmässig zu führen;
- f. für das bestimmungsgemässe Funktionieren der gemeinsamen Anlagen zu sorgen und deren Benützung und Betrieb zu überwachen;
- g. Anstellungsverträge abzuschliessen, den Angestellten die nötigen Weisungen zu erteilen und ihre Tätigkeit zu überwachen;

- h. die aus den Dienstleistungen an die Mitglieder entstehenden Forderungen, sowie rechtskräftig gewordene Konventionalbussen einzuziehen;
- i. Konventionalbussen bis höchstens Fr. 100.-- zu verhängen;
- j. Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zu baulichen Veränderungen. Diese Entscheide können von den Mitgliedern innert 20 Tagen nach Eröffnung durch schriftlichen Rekurs an die Generalversammlung angefochten werden.
- k. Die Erledigung aller übrigen Geschäfte, sofern nicht ein anderes Organ zuständig ist.

Art. 23

Die Verwaltung vertritt die Gesellschaft nach aussen. Zur rechtsgültigen Vertretung ist Kollektivunterschrift von 2 Mitgliedern der Verwaltung erforderlich. Die Verwaltung bestimmt selber, welche Mitglieder zeichnungsberechtigt sind.

Art. 24

Die Mitglieder erhalten Spesenersatz und ausserdem eine Vergütung, deren Gesamthöhe von der Generalversammlung festgesetzt wird. Über deren interne Verteilung befindet die Verwaltung.

C. Die Kontrollstelle

Art. 25

Die Generalversammlung wählt auf zwei Jahre einen oder mehrere Revisoren als Kontrollstelle, die nicht Mitglieder der Gesellschaft sein müssen. Sie dürfen weder der Verwaltung angehören noch Angestellte der Gesellschaft sein. Sie sind wiederwählbar.

V. Buchhaltung und Jahresabschluss

Art. 26

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. April und endet am 31. März. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Gründung und dauert bis zum 31. März 1963.

Art. 27

Die Verwaltung hat die Bilanz und die Jahresrechnung mit dem Revisionsbericht spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung den Mitgliedern zuzustellen.

VI. Schiedsgericht

Meinungsverschiedenheiten zwischen der Generalversammlung und der Verwaltung einerseits, der Generalversammlung und einzelnen Mitgliedern andererseits über Auslegung und Anwendung der Statuten und Reglemente können schiedsgerichtlich beigelegt werden.

Bescheinigung

Die nachfolgend erwähnten (angehenden) Mitglieder der Eigentümergesellschaft Halen EGH respektive (angehenden) Allein- oder Miteigentümer oder Nutzniesser an einem Grundstück in der EGH bescheinigen hiermit die Statuten der Eigentümergesellschaft der Siedlung Halen vom 23. Juni 1962, revidiert am 5. Oktober 1962, am 14. November 1990, am 16. Juni 1999, am 24. Juni 2008 und am 18. Juni 2014 in ihrer vollen Länge (27 Artikel plus Schlussparagraph) zur Kenntnis genommen und Ihr Einverständnis dazu gegeben zu haben.

Name(n) / Vorname(n)

(Ort) _____, den _____