



# **Statuten**

der

**Wohnbaugenossenschaft  
des Bundespersonals  
Liestal**



<b>1. FIRMA UND SITZ</b>	<b>4</b>
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
<b>2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE</b>	<b>4</b>
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	4
Art. 5 Grundsätze zum Unterhalt der Gebäude	5
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Häuser	5
<b>3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN</b>	<b>6</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9 Austritt	6
Art. 10 Tod	7
Art. 11 Ausschluss	7
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	7
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	8
<b>4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>8</b>
Art. 15 Genossenschaftsanteile	8
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
<b>Haftung</b>	<b>10</b>
Art. 18 Haftung	10
<b>Rechnungswesen</b>	<b>10</b>
Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 20 Reservefonds	10
Art. 21 Rückstellungen für periodische Erneuerungen	10
Art. 22 Entschädigung der Organe	10
<b>5. ORGANISATION</b>	<b>11</b>
<b>Organe</b>	<b>11</b>
Art. 23 Überblick	11
<b>Generalversammlung</b>	<b>11</b>
Art. 24 Befugnisse	11
Art. 25 Einberufung und Leitung	12
Art. 26 Stimmrecht	12
Art. 27 Beschlüsse und Wahlen	12
<b>Vorstand</b>	<b>13</b>
Art. 28 Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 29 Aufgaben	13
Art. 30 Kompetenzdelegation	13
Art. 31 Vorstandssitzungen	14
<b>Kontrollstelle</b>	<b>14</b>
Art. 32 Wahl und Konstituierung	14
Art. 33 Aufgaben	14
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</b>	<b>15</b>
Art. 34 Liquidation	15
Art. 35 Liquidationsüberschuss	15
Art. 36 Fusion	15
<b>Bekanntmachungen</b>	<b>16</b>
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	16
<b>NACHTRÄGE UND NOTIZEN:</b>	<b>16</b>

## **1. Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma**

Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Liestal“ Gründungsjahr 1958, besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

Sitz der Genossenschaft ist 4410 Liestal.

## **2. Zweck, Mittel und Grundsätze**

### **Art. 3 Zweck und Mittel**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

Die Wohnungen sind in erster Linie zu vermieten an:

- a) Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, Post, SBB und der RUAG;
- b) Bedienstete von Organisationen, die PUBLICA angeschlossen sind;
- c) An pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a) und b);
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus (siehe auch Art. 7). Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Für Personen nach Art. 4 a – c ist für das vom Bund gewährte Fremdkapital der Zinssatz gemäss Darlehensvertrag des Bundes mit der WGB massgebend. Für alle anderen Personen kann der Höchstzinssatz nach Artikel 11 Absatz 1 der Verordnung des EVD berechnet werden.

Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

#### **Art. 5 Grundsätze zum Unterhalt der Gebäude**

Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Grössere Umbauten und Ersatzneubauten kündigt die Genossenschaft mindestens zwei Jahre im voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

#### **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Häuser**

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Beim Vorliegen wichtiger Gründe bedarf der Verkauf einer Liegenschaft der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (im Grundbuch vermerkt). In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.

Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnung einsetzt.

Die Generalversammlung entscheidet mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/Innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

### **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

#### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 100.00 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) und eine Eintrittsgebühr von max. Fr. 50.— bezahlt.

Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn die Person bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.

Der Vorstand führt ein Mitgliederverzeichnis.

#### **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

#### **Art. 9 Austritt**

Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

Die Kündigungsfristen der Wohnung richten sich nach dem Mietvertrag und den gesetzlichen Bestimmungen.

Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

## **Art. 10 Tod**

Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

## **Art. 11 Ausschluss**

Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der GV oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmung von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- g) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs.4 OR erfolgt.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die GV zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die GV zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der GV seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wird, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftskapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

### **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

### **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen;
- d) In genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken und, sofern dazu befähigt, sich für die Übernahme von Ämtern (Vorstand, Hauswart, Reinigung, Waschküchenbetreuung) gegen massvolle Entschädigung zu verpflichten.

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### ***Genossenschaftskapital***

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Anteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für Wohnungsanteile Ratenzahlung oder Stundung bewilligen.

Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Die Mitglieder können freiwillige Genossenschaftsanteile übernehmen. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Für Mitgliedschafts-, Wohnungs- und freiwillige Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Der Betrag der einbezahlten Genossenschaftsanteile wird schriftlich bestätigt.

### **Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

Mitgliedschafts-, Wohnungs- und freiwillige Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

### **Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftanteile.

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Haftung**

### **Art. 18 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

## **Rechnungswesen**

### **Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a - 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohngenossenschaften des Bundespersonals.

Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- b) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Art. 20 Reservefonds**

Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, fliesst vollumfänglich in den Reservefonds.

Über die Beanspruchung der Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

### **Art. 21 Rückstellungen für periodische Erneuerungen**

Der Vorstand ist berechtigt, in Absprache mit der Steuerverwaltung Rückstellungen für periodische Erneuerungen zu bilden. Der Jahreshöchstbetrag kann bis zu 2/3 % des Gebäudeversicherungswertes betragen.

### **Art. 22 Entschädigung der Organe**

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten.

Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 23 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Kontrollstelle

### **Generalversammlung**

#### **Art. 24 Befugnisse**

Der Generalversammlung (GV) stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und die Einräumung von Baurechten (Einwilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen vorbehalten);
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Häusern, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- l) Beschlussfassung über Renovationen, die mehr als 3 Wohnungen betreffen und eine Mietzinserhöhung von mehr als 20% zur Folge haben;
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die GV unterliegen ( Art. 24 Abs. 2);
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der GV unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen GV beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen GV ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zulässig ist hingegen eine Konsultativabstimmung. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## **Art. 25 Einberufung und Leitung**

Die ordentliche GV findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene GV, der Vorstand, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die GV wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen von Statutenänderungen deren vorgeschlagenen Wortlaute bekannt zu geben. Bei ordentlichen GV's werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Die GV wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

## **Art. 26 Stimmrecht**

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einem handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 27 Beschlüsse und Wahlen**

Die GV ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

Die GV fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Über Beschlüsse, Wahlergebnisse und Begehren um Auskunft usw. wird ein ausführliches Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

## **Vorstand**

### **Art. 28 Wahl und Wählbarkeit**

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der GV bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht, ernennen.

Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 29 Aufgaben**

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.

Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### **Art. 30 Kompetenzdelegation**

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

## **Art. 31 Vorstandssitzungen**

Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

## **Kontrollstelle**

### **Art. 32 Wahl und Konstituierung**

Die Generalversammlung wählt als Kontrollstelle entweder:

- a) 2 oder 3 natürliche Personen, die sachkundig sind und über genügend Kenntnisse und berufliche Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen verfügen, um den Anforderungen für eine seriöse Prüfung der Rechnung zu genügen. Die Revisoren/innen haben mindestens eine kaufmännische Ausbildung und entsprechende mehrjährige Erfahrung im Bereich des Finanz- oder Revisionswesens vorzuweisen. Sie müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- b) oder eine Treuhand- oder Revisionsfirma, die das Revisionsgeschäft geschäftsmässig betreibt und Gewähr für eine einwandfreie Arbeit bietet. In der Regel muss sie Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes sein.

Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

### **Art. 33 Aufgaben**

Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906f OR zu prüfen, insbesondere ob

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und die weiteren geltenden Bewertungssätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
- d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Die Kontrollstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der GV die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen GV teilzunehmen.

Der Kontrollstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Die Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

## **6. Schlussbestimmungen**

### ***Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion***

#### **Art. 34 Liquidation**

Eine besonders zu diesem Zweck einberufene GV kann die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Vorgängig ist das Einverständnis des Bundesamtes für Wohnungswesen gemäss Art. 6 einzuholen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die GV damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

#### **Art. 35 Liquidationsüberschuss**

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

#### **Art. 36 Fusion**

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen (insbesondere auch bei fehlenden Mitgliedern, die bereit sind als Vorstandsmitglieder zu wirken). Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan**

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Zirkular oder durch Aushang im Treppenhaus, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die GV dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Die vorstehenden revidierten Statuten sind an der GV vom 18. März 2005 angenommen worden. Sie ersetzen diejenigen vom 16.04.1979. Die Statuten treten ab 01.04.2005 in Kraft.

Der Präsident

Der Aktuar

## **Nachträge und Notizen:**