



Wohngenossenschaft
im Oberdorf
Gotthelfstrasse 11b
3432 Lützelflüh

STATUTEN

Wohngenossenschaft im Oberdorf

(Damit der Text lesbar und verständlich bleibt, werden männliche und weibliche Formulierungen mit dem „I“ gekennzeichnet).

Name und Sitz

Art. 1 Firma

Unter dem Namen „**Wohngenossenschaft im Oberdorf**“ besteht gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR Art. 828 ff) eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft auf unbestimmte Zeit.

Art 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Lützelflüh, Kanton Bern.

Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3

- a) Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe die dauernde und finanziell tragbare Bereitstellung von Wohnraum- und im Sinne einer gemischten Nutzung und besseren Durchmischung auch einzelner Räume/Ateliers zur gewerblichen Nutzung - für Mitglieder anzubieten, die in einer gemeinschaftlichen Wohnform von Haus- oder Wohngemeinschaft zusammenleben wollen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne der generationenübergreifenden, gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse von Menschen in der zweiten Lebenshälfte und Behinderten.
- b) Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft:
 - i. Liegenschaften, Grundstücke, Baurechte kaufen sowie dieselben um- und überbauen
 - ii. Liegenschaften mieten
 - iii. Bestehende Bauten sorgfältig und laufend unterhalten und periodisch entsprechend dem Bedarf erneuern.
 - iv. Förderungsinstrumente nach eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechend kantonalen oder kommunalen Gesetzen beanspruchen.
 - v. Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerberaum auf der Basis der Kostenmiete
 - vi. Fördern von gemeinschaftlichen/genossenschaftlichen Aktivitäten
 - vii. Ideelle und materielle Unterstützung oder Beteiligung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
 - viii. Wohnen mit Dienstleistungen, Begleitung und Betreuung anbieten
- c) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- d) Die Genossenschaft ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art 4 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die MieterInnen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

² Die Miete von Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag von Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitales, branchenüblichen Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von der Subventionsbehörde vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung von Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft ist in der Regel nicht erlaubt.

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal die Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt von Gebäuden

¹ Beim Umbauen und Bauen von Gebäuden ist der Genossenschaft besonders wichtig:

- a) Hohe Nutzungsflexibilität des Wohnraumes unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse
- b) Behindertengerechtes Bauen
- c) Hochwertige Gemeinschafts- und Aussenräume
- d) Kommunikative und sichere Erschliessung
- e) Geringer Folgeunterhalt
- f) Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien
- g) Einsparung von Energie beim Bau, Umbau und Betrieb

² 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 Liegenschaft und ihrer Umgebung.

³ Bei grösseren Umbauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens ein Jahr im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude sind in erster Linie die bisherigen MieterInnen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien ge-

mäss Vermietungsreglement entsprechen.

Art 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

² Beim Vorliegen von wichtigen Gründen entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die ErwerberInnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

⁴ Beim Verkauf von Baurechten oder Grundstücken hat sie die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu beachten, (BewG, SR211.412.41 und BewV, SR211.412.411).

Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft können werden:

- a) Handlungsfähige natürliche Personen.
- b) Juristische Personen (Gemeinnützige Organisationen und Firmen) und Körperschaften des öffentlichen oder privaten Rechts, die sich zum Zweck und den Bestrebungen der Wohngenossenschaft im Oberdorf bekennen.
- c) Mieter

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschafts-Anteilkapitals.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- durch Austritt
- durch Ausschluss
- durch Tod der natürlichen Person
- durch Auflösung der juristischen Person oder Körperschaft

Art. 8a) Austritt

¹ Der Austritt kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres durch schriftliche Mitteilung an den/die Präsidenten/in der Genossenschaft erfolgen. Das austretende Genossenschaftsmitglied hat Anspruch auf Rückzahlung des einbezahlten Genossenschafts-Anteilkapitals

aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Durch Beschluss des Vorstandes kann die Auszahlung bis zu höchstens 1 Jahr aufgeschoben werden, falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert.

Ist das Mitglied MieterIn von Räumlichkeiten der Genossenschaft, gilt die Kündigung des Mietvertrages als Austritt auf den nächstmöglichen Termin, sofern nicht anders vereinbart.

² Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 8b) Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:

- a) Wenn es gegen die Interessen der Genossenschaft handelt.
- b) Wenn es Verpflichtungen aus Mitgliedschaft oder Vertrag gegenüber der Genossenschaft nicht erfüllt.
- c) Wenn es Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes missachtet.
- d) Wenn es die Pflicht selber in den gemieteten Räumen zu wohnen und dort Wohnsitz zu haben missachtet.
- e) Wenn es die Bestimmungen zur Untermiete missachtet
- f) Wenn es die Wohnung zweckentfremdet – namentlich wenn die gemieteten Räume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- g) Wenn es einen notwendigen Auszug – namentlich aus Gründen in Zusammenhang mit einer Beeinträchtigung der physischen oder geistigen Gesundheit, die für die Genossenschaft eine zu grosse Belastung darstellen würde oder aus Gründen der Unterbelegung – ablehnt
- h) Wenn ein ausserordentlicher mietrechtlicher Kündigungsgrund, insbesondere nach Artikel 257d OR, 257f OR, 266h OR sowie andere Verletzungen des Mietvertrages vorliegen.
- i) Wenn Verletzungen der Bestimmungen zur Wohnbauförderung vorliegen, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss.

² Das ausgeschlossene Mitglied kann während dreissig Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses schriftlich an die Generalversammlung rekurrieren. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte des Ausgeschlossenen.

Es hat das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich zu begründen oder begründen zu lassen. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung. Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, kann der oder die Ausgeschlossene innerhalb von drei Monaten den Richter anrufen (gemäss OR Art. 846 Abs. 3). Die Anrufung des Richters hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

³ Alle gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Genossenschaft und ihren Mitgliedern, welche aus dem Mitgliedschaftsverhältnis oder einem zwischen der Genossenschaft und einem Mitglied abgeschlossenen Vertrag entstehen können, fallen in die ausschliessliche Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte am Sitz der Genossenschaft, sofern nicht zwingend ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

Art. 8c) Todesfall

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod einer natürlichen Person.

Wenn innerhalb fünf Jahre nach Ableben des Genossenschafters keiner der Erben die Rückzahlung der Einlage beantragt, wird Verzicht auf die Anteilscheine angenommen. Der Betrag des einbezahlten Genossenschafts-Anteilkapitals verfällt à fonds perdu an die Wohngenossenschaft im Oberdorf.

Art. 8d) Auflösung der juristischen Person

Die Mitgliedschaft erlischt mit der Auflösung einer juristischen Person und von Körperschaften des öffentlichen und privaten Rechts.

Wenn innerhalb fünf Jahre nach Auflösung der juristischen Person die Rückzahlung der Einlage nicht beantragt wird, wird Verzicht auf die Anteilscheine angenommen. Der Betrag des einbezahlten Genossenschafts-Anteilkapital verfällt à fonds perdu an die Wohngenossenschaft im Oberdorf.

Art 9 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung auf Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Die Übertragung auf Mitglieder bedarf eines schriftlichen Abtretungsvertrages und der Zustimmung des Vorstandes.

Art 10 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 und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Finanzielle Bestimmungen

Art. 11 Arten der Finanzierung

Die Genossenschaft beschafft sich die Betriebsmittel aus:

- a) Genossenschafts-Anteilskapital
- b) Wohnungsanteilkapital
- c) Darlehen und Hypotheken
- d) Mietzinseinnahmen
- e) Subventionen
- f) Geschenken, Vermächnissen und anderen Zuwendungen

Art. 12 Genossenschaftsanteile, Wohnungsanteile, Darlehen

¹ Die Genossenschaftsanteile im Betrag (Nennwert) von je Fr. 500.-- bilden das Genossenschafts-Anteilskapital. Genossenschaftsanteile werden üblicherweise nicht verzinst. Jedes Mitglied übernimmt mindestens einen auf seinen Namen lautenden Anteil. Dieser muss voll einbezahlt werden. Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied bestätigt. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen in der Regel zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Die Wohnungsanteile werden üblicherweise nicht verzinst. 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 35% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Für Genossenschaft- und Wohnungsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

⁴ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsame 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.

⁵ Darlehen

Die Mitglieder und Nichtmitglieder können Darlehen gewähren. Darlehen können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden.

Art. 13 Übertragbarkeit von Anteilen

Genossenschafts-Anteile sowie Wohnungsanteile sind nur mit Einwilligung des Vorstandes übertragbar.

Art. 14 Umgang mit Reingewinn

Sofern ein Reingewinn erzielt worden ist, dient er der Äufnung des Reservefonds von jährlich 1/20 des Genossenschaftskapitals. Weiterer verbleibender Reingewinn fliesst in den Reservefonds und andere Fonds der Genossenschaft.

Ausnahmsweise kann ein Reingewinn nach Äufnung des Reservefonds und anderer Fonds zur ausserordentlichen Verzinsung von Genossenschafts- und Wohnungsanteilen bis max. zum für die Befreiung von der Stempelsteuer zulässigen bzw. für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten landesüblichen Zinssatz dienen.

Art 15 Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von Ihnen einbezahlten Genossenschafts- und Wohnungsanteilen.

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, üblicherweise zum Nennwert, aber nicht darüber hinaus.

³ Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben.

⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschafts- und Wohnungsanteile vorzeitig, jedoch nie vor Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschafts- und Wohnungsanteilen zu verrechnen.

Art 16 Sachübernahme

Die Genossenschaft beabsichtigt, nach der Gründung von Ueli Augstburger, von Grosshöchstetten, in Lützelflüh-Goldbach, sowie nach erfolgter Parzellierung der Liegenschaft Lützelflüh-GbbL No 138 das Grundstück mit dem Gebäude Gotthelfstrasse 11b (Gästehaus Ochsen) zum Preis von höchstens CHF 1'500'000.- zu übernehmen.

Haftung

Art. 17 Haftung

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

Rechnungswesen

Art 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ 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. 662 – 663b sowie 663h – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

² Im Anhang der Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) Der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt;
- c) Der Gesamtbetrag der nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten;
- d) Der im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angaben des Brandversicherungswertes und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl;
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- f) Die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Gesellschaft ausgegebenen Anleiheobligationen;
- g) Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist;
- h) Der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird;
- i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen;
- j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnugsanteile.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2013.

Art 19 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs.1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

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

Art 20 Weitere Fonds

¹ Es werden folgende weitere Fonds geäufnet:

- a) Ein Erneuerungsfonds
- b) Ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge durch von der Generalversammlung festgesetzten Beiträge der Mitglieder geäufnet wird. Mit dem Genossenschaftsfonds werden durch Unterbelegung entstehende Kosten abgedeckt und er kann für weitere interne Anliegen der Genossenschaft genutzt werden.
- c) Ein Mietzinsausgleichs- und Ausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäufnet wird. Der Mietzinsausgleichs- und Ausfallfonds dient dem Ausgleich von Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen sowie der

Finanzierung von Mietzinsausfällen und bei stark steigenden Zinskosten.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle geprüft.

³ Die Generalversammlung kann beschliessen weitere Fonds zu äufnen. Die Fonds können nebst zweckbestimmten Beiträgen zusätzlich aus dem Reingewinn geäufnet werden.

Art 21 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitgliedern von Kommissionen kann ein massvolles Sitzungsgeld gewährt werden.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen nach vorgängiger Absprache ersetzt.

Organisation

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:
Die Generalversammlung
Der Vorstand und dessen Ausschüsse
Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse der Generalversammlung

Die Generalversammlung hat folgende unübertragbare Befugnisse:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisions- resp. Prüfstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Abnahme des Berichts der Revisions- resp. Prüfstelle
- f) Entlastung des Vorstandes.
- g) Behandlung von Einsprachen über Ausschluss von Mitgliedern
- h) Beschlussfassung über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- i) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren

Art. 24 Einberufung

¹ Die Einladung zur Generalversammlung mit Bekanntgabe der Traktanden erfolgt schriftlich durch den Vorstand und wird 20 Tage vor der Versammlung versandt.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

³ Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung (Art. OR 883).

⁴ Die ordentliche Generalversammlung findet in den ersten sechs Monaten des folgenden Geschäftsjahres statt.

⁵ Ausserordentliche Generalversammlungen können vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von 3 Mitgliedern, bei über 30 Mitgliedern von 10% der Mitglieder einberufen werden. Wenn ein nicht traktandiertes Geschäft dringlich ist, kann die ordentliche GV eine ausserordentliche GV einberufen, welche gleich anschliessend am gleichen Ort stattfinden kann.

Art. 25 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat – ungeachtet der Höhe des Anteilkapitals - eine Stimme.

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

Art. 26 Wahlen

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Art. 27 Beschlüsse

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

³ Für die Änderung der Statuten der Genossenschaft ist die Mehrheit von 2/3 der anwesenden Stimmen erforderlich. Die von den Mitgliedern gestellten Änderungsanträge sind, sofern sie von der Generalversammlung für erheblich erklärt werden, an den Vorstand zu überweisen. Dieser hat das Geschäft auf die nächste Generalversammlung vorzubereiten.

⁴ Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft, sowie den Verkauf von Liegenschaften bedarf der Zustimmung durch mindestens 2/3 aller an der GV anwesenden Stimmen. Das Genossenschaftsvermögen, das im Falle der Liquidation nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung

sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, soll vollumfänglich Zwecken des gemeinnützigen Wohnungswesens zugeführt werden. Eine Verteilung an die Mitglieder ist in jedem Fall ausgeschlossen.

Vorstand

Art. 28 Wählbarkeit und Amtsdauer

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert er sich selber. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Eine Wiederwahl ist möglich.

Art. 29 Beschlüsse

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die PräsidentIn mit Stichentscheid. Zeichnungsberechtigt sind alle Mitglieder des Vorstandes, doch unterzeichnen sie immer zu zweit.

Art. 30 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.

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

Art. 31 Delegation

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.

Revisionsstelle

Art. 32 Wahl

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;

d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe (zB Art 40 der Wohnraumverordnung; WFV) die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 33 Aufgaben

Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Betrieb

Art. 34

Die Genossenschaft kann ihre Infrastrukturen selber betreiben oder deren Betreuung auf Dritte übertragen.

Die Mietzinse wie auch die Zusatzkosten sind vom Vorstand nach kaufmännischen Grundsätzen zu errechnen. Die einzelnen Liegenschaften werden in separaten Kostenrechnungen erfasst.

Art. 35

Über die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum entscheidet der Vorstand nach Rücksprache mit den Bewohnern der jeweiligen Liegenschaft.

Art. 36

BewohnerInnen einer Liegenschaft geben sich in Zusammenarbeit mit dem Vorstand ein Leitbild für das Zusammenleben.

Schlussbestimmungen

Art. 37

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Art. 38

Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich. Publikationspflichtige Bekanntmachungen erscheinen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 39

Für zivilrechtliche Auseinandersetzungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ist das Gericht des Geschäftssitzes der Genossenschaft zuständig.

Die Statuten wurden angenommen von den Gründungsmitgliedern in einer Nachtragsitzung zur Gründungsversammlung am 7. Januar 2013

Lützelflüh, den 7. Januar 2013

Wohngenossenschaft im Oberdorf



Verena Ramseier, Präsidentin



Ueli Knecht, Vizepräsident



Ueli Augstburger, Kassier