



Statuten der

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	
Art. 1	Firma
Art. 2	Sitz
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	
Art. 3	Zweck und Mittel
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft
Art. 9	Austritt
Art. 10	Tod
Art. 11	Ausschluss
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder
4. Finanzielle Bestimmungen	
Genossenschaftskapital	
Art. 15	Genossenschaftsanteile
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
Haftung	
Art. 19	Haftung
Rechnungswesen	
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr
Art. 21	Reservfonds
Art. 22	Weitere Fonds
Art. 23	Entschädigung der Organe

5. Organisation.....	
Organe	
Art. 24 Überblick	
Generalversammlung	
Art. 25 Befugnisse	
Art. 26 Einberufung und Leitung	
Art. 27 Stimmrecht	
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	
Vorstand	
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	
Art. 30 Aufgaben	
Art. 31 Kompetenzdelegation	
Art. 32 Vorstandssitzungen	
Revisions- resp. Prüfstelle	
Art. 33 Wahl	
Art. 34 Aufgaben	
6. Schlussbestimmungen	
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 35 Liquidation	
Art. 36 Liquidationsüberschuss	
Art. 37 Fusion	
Bekanntmachungen	
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan	
Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) ..	

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma Wohnbaugenossenschaft Lenzburg besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Lenzburg. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern, aber auch Dritten, gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben, welche mit ihrem Zweck in direktem oder indirektem Zusammenhang stehen. Sie ist politisch und konfessionell neutral. Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- 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) Vermietung der Wohnungen, in der Regel auf der Basis der Kostenmiete, an Mitglieder und an Dritte.
- g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht an Mitglieder und an Dritte.
- h) Erbringen von Dienstleistungen wie Beratung, Vermittlung, Vertrieb, Vermarktung und Verwaltung von fremden Liegenschaften für Drittunternehmen und Privatpersonen.
- i) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- j) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preis-

wertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger. Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur 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 Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Jeder/jede Mieter/in hat in der Regel die Pflicht, vor Mietbeginn mindestens einen auf seinen Namen lautenden Genossenschaftsanteil zu CHF 500.00 zu übernehmen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/Kündigungsschutz

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 des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden 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. Mietzins

⁴ Jeder/jede Mieter/in ist verpflichtet, auf ein separates Mietzinsdepot, das auf seinen Namen lautet, eine Mietzinskaution in der Höhe von zwei Monatsmietzinsen zu leisten. Die Mietzinskaution wird dem/der Mieter/in bei der Auflösung des Mietverhältnisses zurückerstattet, sofern sie nicht für die Deckung allfälliger Schäden verwendet werden muss. Mietzinskaution

⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht

⁶ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder ein- Untervermietung

zelter Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁷ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt. Ausrichtung

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 Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben so früh als möglich an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die Genossenschafter/innen und bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind Verkaufsverbot

grundsätzlich unverkäuflich.

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

³ 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. Auflagen
beim Verkauf

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Voraussetzungen

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

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Mitgliederzahl

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Genossenschaftsanteils bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate. Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister und datiert dieses regelmäßig auf. Die Mitglieder sind diesbezüglich verpflichtet, dem Vorstand Adressmutationen mitzuteilen. Mitglieder, die dieser Pflicht nicht nachkommen, haben die damit einhergehenden Nachteile zu tragen. Mitgliederregister

a. Sie haben allfällige Kosten, die im Zusammenhang mit der Nachforschung von Kontaktangaben entstehen, zu tragen. Beim Ausscheiden des entsprechenden Mitglieds kann die Genossenschaft diese Kosten mit Guthaben dieses Mitglieds aus dessen Genossenschaftsanteilen verrechnen. Mitteilung von
Adressmutationen

b. Sie verlieren den Anspruch auf Rückzahlung des Genossenschaftsanteils, wenn die Genossenschaft im Zeitpunkt der Rückzahlung der übrigen Genossenschaftsanteile keine Mitteilung/Anzeige der entsprechenden Mitglieder erhält.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Gründe
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung Mietvertrag/Austritt

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur mittels eingeschriebenem Brief auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Kündigungsfrist/ Zeitpunkt

³ Der Austritt aus der Genossenschaft ist für Mitglieder, die in keinem Mietverhältnis zu ihr stehen, nur mittels eingeschriebenem Brief auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist möglich. Nachher ist der Austritt mittels eingeschriebenem Brief auf Ende eines Kalendermonats und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist möglich. Austritt Nichtmieter

⁴ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag innerhalb von 6 Monaten seit Todeszeitpunkt übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
- c) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- d) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- e) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- g) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende schriftliche Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschie-
benden Wir-
kung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Anrufung Rich-
ter

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Kündigung
Mietvertrag

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/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 durch Übernahme des/der Genossenschaftsanteile 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.

Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu, kann der Vorstand, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 lit. f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und den/die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien (Art. 4 Abs. 6) und des Vermietungsreglements bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/
Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Übertragung

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;

Treuepflicht
Befolgun-
spflicht

- | | |
|---|--------------------------|
| c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. | Teilnahme-
pflicht |
| d) Allfällige Mutationen ihrer Adresse oder ihres Zivilstands dem Vorstand mitzuteilen. | Informations-
pflicht |

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 500, CHF 1'000 oder einem Vielfachen davon und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.	Genossen- schafts- anteile
---	----------------------------------

² Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein zu CHF 500 zu zeichnen bzw. zu übernehmen.	Zeichnungs- pflicht
---	------------------------

³ Für Genossenschaftsanteile werden (nach vollständiger Einzahlung) Anteilschein-zertifikate ausgegeben.	Anteilschein- zertifikat
---	-----------------------------

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.	Berufliche Vorsorge
--	------------------------

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.	Dritte
--	--------

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.	Grundsatz
--	-----------

² Der Vorstand bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen. Der Zinssatz darf ferner 6 % nicht übersteigen.	Zinssatz
---	----------

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz

² Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag

⁴ Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nicht vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung diesfalls oder anschliessend wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nicht vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. Vorzeitige Rückzahlung

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 19 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 20 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. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Grundsatz

² Der Anhang zur Bilanz hat mindestens den zwingenden gesetzlichen Anforderungen von Art. 959c OR zu entsprechen.

Anhang

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

Prüfung

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

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

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

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

Beanspruchung

⁴ Jede Gewinnausschüttung an die Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 23 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 von der Generalversammlung festgelegt wird. Grundsätze

² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft oder wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss
von Tantiemen

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

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüf- stelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

⁷ Den Organen, Kommissionsmitgliedern und Arbeitnehmern der Genossenschaft ist es untersagt, von Dritten Geschenke anzunehmen, die einen Wert von mehr als CHF 50 aufweisen. Geschenke

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Geschäftsleitung.
- d) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, und der Revisions- resp. Prüfstelle.
- c) Genehmigung des Lageberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Genehmigung des Budgets.
- f) Festsetzung der Entschädigung des Vorstands (siehe Art. 23 Abs. 1)
- g) Erlass eines Geschäftsreglements des Vorstands.
- h) Kenntnisnahme des Berichts der Revisions- resp. Prüfstelle.
- i) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung.
- j) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- k) Beschlussfassung über den Kauf und Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten an Mitglieder und Dritte.
- l) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten CHF 500'000 übersteigen.
- m) Beschlussfassung über Auflösung, Liquidation oder Fusion der Genossenschaft.
- n) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- o) Genehmigung des Leitbilds.
- p) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern und des Vorstands traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
- q) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 lit. p) müssen spätestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Anträge auf Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 26 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle 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 drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 30 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Lagebericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen. Leitung

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Ein Mitglied kann nur einen weiteren Genossenschafter vertreten. Ein handlungsfähiger Familienangehöriger, der selber nicht Genossenschafter ist, kann nur seinen Familienangehörigen, der Genossenschafter ist, vertreten. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutenge-
mäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der
Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist be-
rechtigt die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime
Durchführung
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen
Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern das Gesetz oder die Sta-
tuten nichts anderes vorschreiben. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang
das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthal-
tungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Beschluss-
fassung
- ⁴ Für den Kauf sowie Verkauf von Grundstücken bzw. Liegenschaften
und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für
Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von
zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes
Mehr
- ⁵ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das
vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unter-
zeichnen ist. Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Der/die Präsi-
dent/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konsti-
tuiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen,
der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- ² Wählbar sind nur Mitglieder. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt ver-
pflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher
Beziehung und/oder in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft
stehen. Wählbarkeit
- ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und
sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu de-
ren Ablauf. Amtsdauer

Art. 30 Aufgaben

- ¹ 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. 25 Abs. 1 fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung
- ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Lagebericht zusammensetzt. Der Lagebericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder. Geschäftsbericht
- ³ Er wählt die Geschäftsführung und erstellt ein Reglement zu ihren Aufgaben und Pflichten. Wahl und Reglement Geschäftsführung
- ³ Innerhalb des Vorstandes zeichnen der Präsident, der Vizepräsident und ein weiteres Mitglied kollektiv zu zweien. Der Vorstand ist berechtigt, leitenden Mitarbeitern ein kollektives Zeichnungsrecht einzuräumen. Zeichnungsberechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

- ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführungsaufgaben an die Geschäftsleitung zu übertragen. Der Vorstand kann weitere Aufgaben 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. Grundsatz
- ² Die Geschäftsleitung der Genossenschaft besteht aus dem Präsidenten, zwei weiteren Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsführung. Sie ist zur selbständigen Behandlung folgender Geschäfte ermächtigt: Geschäftsleitung
- a) Vermietung von Wohnungen und Abschluss von Mietverträgen.
 - b) Schlichtung von Streitigkeiten zwischen Mietern.
 - c) Kündigung von Mietverhältnissen.
 - d) Anordnung von laufenden Reparaturen, Erneuerungen und Ergänzungen.
 - e) Ausführung der von der Generalversammlung und vom Vorstand gefassten Beschlüsse.
- ³ Die Geschäftsleitung erstattet dem Vorstand über den Gang der Geschäfte Bericht.

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben und Pflichten von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung

² 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. Beschlussfassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss

⁴ 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. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl

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 einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Wahl

Art. 34 Aufgaben

¹ 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. Revisionsstelle

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. Revisionsbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Die Beschlussfassung für eine Liquidation erfordert gemäss Art. 28 Abs. 4 die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Beschluss

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. Durchführung

Art. 36 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet. Liquidations-
überschuss

² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. Wohnbauför-
derung

Art. 37 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mit-
teilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist für zwingende Publikationen das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

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

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 28. April 2014 angenommen worden.