



BAU- UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT ZELG

Statuten



Statuten

Statuten	
I. Name, Sitz und Zweck	2
II. Allgemeine Grundsätze	2
III. Mitgliedschaft	2
IV. Finanzielle Bestimmungen	3
Genossenschaftskapital	3
Haftung	3
Fonds	4
Entschädigung der Organe	4
Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	4
Rechnungswesen	4
V. Organisation	5
Organe	5
Generalversammlung	5
Verwaltung	6
Revisionsstelle	6
VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft	7
Vermietung und Kündigung von Wohnungen bzw. Gewerberäumen	7
Mietzinsgestaltung	7
Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und Gewerberäumen	8
VII. Schlussbestimmungen	8
Auflösung und Liquidation	8
Bekanntmachungen und Mitteilungen	8
Unterschriften	8

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
GV	Generalversammlung
HBG	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften
HRV	Handelsregisterverordnung
OR	Schweiz. Obligationenrecht
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
u.U.	unter Umständen
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
ZGB	Schweiz. Zivilgesetzbuch

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Firma

Unter der Firma

Bau- und Wohngenossenschaft Zelg, Steffisburg

besteht eine gemeinnützige Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen der Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in 3612 Steffisburg.

Art. 3 Zweck

¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

² Die Genossenschaft fördert Wohnformen, welche den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner optimal entsprechen, namentlich in Bezug auf Rechtsstellung, Mitbestimmung, Nutzungsdurchmischung, Architektur und Komfort.

³ Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

⁵ Ferner kann sie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Genossenschaft zu fördern oder damit in Zusammenhang stehen.

Art. 4 Pflichten der Genossenschaftsmitglieder

¹ Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen.

² Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen von Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 5 Grundeigentum

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

III. Mitgliedschaft

Art. 6 Erwerb

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 1000.– erwirbt und eine einmalige Eintrittsgebühr von Fr. 50.– einbezahlt.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses der Verwaltung. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 1 der Statuten.

⁵ Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Art. 7 Erlöschen

¹ Die Mitgliedschaft erlischt
– bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
– bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

Art. 8 Austritt

¹ Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf

einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 9 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in, eingetragene Partner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung der Verwaltung anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 10 Ausschluss

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 34 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.

² Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

³ Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 11 Erwerb von Anteilen

¹ Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.

² Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung der Verwaltung.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 12 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1000.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

² Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die Verwaltung die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

³ Mietet ein Ehepaar oder eingetragene Partner/in eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.

⁴ Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 13 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Mit Einverständnis der Verwaltung können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

² Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug.

Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Haftung

Art. 15 Haftbarkeit

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

Fonds

Art. 16 Reservefonds

¹ Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

² Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 17 Weitere Fonds

¹ Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfond und einen Fond zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

² Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Entschädigung der Organe

Art. 18 Entschädigungen

¹ Die Verwaltung kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Kassier/in, Sekretär/in und Protokollführer/in sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 19 Erlöschene Mitgliedschaft

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 12 Abs. 2 der Statuten, die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner oder eingetragene Partner/in zu übertragen sind.

² Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

³ In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

⁴ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 20 Buchführung

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

² In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr, welches jeweils am 31.12. endet.

⁴ Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

V. Organisation

Organe

Art. 21 Struktur

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung;
2. Die Verwaltung;
3. Die Revisionsstelle, sofern eine bestellt wird.

Generalversammlung

Art. 22 Kompetenzen

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, des Präsidenten und der allfälligen Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes Reingewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
- f) Teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten.
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
- h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen;
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Art. 23 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Anträge der Mitglieder müssen spätestens 60 Tage vor der Versammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung einberufen oder durch die Revisionsstelle in dem vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen. Sie muss ausserdem einberufen werden, wenn dies von mindestens einem Zehntel der Genossenschafter unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte durch schriftliche Eingabe an die Verwaltung verlangt wird. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die

Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag schriftlich an die Genossenschafter. Die Verhandlungsgegenstände sind bei der Einberufung bekanntzugeben. Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

⁴ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

⁵ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 24 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit einer schriftlichen Vollmacht durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

³ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

⁴ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d FusG bleiben vorbehalten.

Verwaltung

Art. 26 Wahl

¹ Die Verwaltung besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

² Juristische Personen sind nicht als Mitglieder der Verwaltung wählbar; dagegen können an ihrer Stelle ihre Vertreter gewählt werden.

³ Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 27 Kompetenzen und Pflichten

¹ Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Art. 28 Kompetenzdelegation

¹ Die Verwaltung kann mit Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer), übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 1 lit. h der Statuten.

² Die Verwaltung kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 29 Beschlussfähigkeit

¹ Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

² Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Mitglieder der Verwaltung.

³ Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Beschlüsse der Verwaltung und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Art. 30 Unterschriftsberechtigung

¹ Die Verwaltung bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

² Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Revisionsstelle

Art. 31 Revision

¹ Sofern eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle.

² Mit Zustimmung aller Genossenschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. Ein solcher Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

³ Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Eine (ausserordentliche) Generalversammlung muss diesfalls eine Revisionsstelle wählen.

⁴ Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

- 10 Prozent der Genossenschafter;
- Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 Prozent des Anteilscheinkapitals vertreten;
- Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen;
- jede Generalversammlung.

Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse nach Art. 22 Bst. c und d der Statuten erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

⁵ Hat die Genossenschaft keine Revisionsstelle, so kann jeder Genossenschafter in die Bücher und Akten uneingeschränkt Einsicht nehmen.

Art. 32 Wahl und Anforderungen an die Revisionsstelle

¹ Als Revisionsstelle sind eine oder mehrere Personen zu wählen. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

² Als Revisionsstelle sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften wählbar.

³ Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

⁴ Die Revisoren brauchen nicht Genossenschafter zu sein. Sie dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung oder Angestellte der Genossenschaft sein. Zusätzlich muss die Revisionsstelle nach Art. 728 OR unabhängig sein.

⁵ Die Rechte und Pflichten der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 906 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 727 bis 731a OR). Die Revisionsstelle hat die Anforderungen des Bundesgesetzes über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren (Revisionsaufsichtsgesetz; RAG) zu erfüllen.

⁶ Wird eine ordentliche Revision durchgeführt, so muss die Revisionsstelle an der Generalversammlung anwesend sein, sofern die Generalversammlung darauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichtet.

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

Vermietung und Kündigung von Wohnungen, Gewerberäumen, Einstellplätzen und Parkplätzen

Art. 33 Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen bzw. Gewerberäume sowie der Einstellplätze und Parkplätze ist Aufgabe der Verwaltung. Sie sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Art. 34 Kündigung

¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:

² Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
- c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
- d) Tod des Mieters;
- e) Konkurs des Mieters, sofern die Forderung der Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR);
- f) Verletzung der Subventionsbestimmungen.

³ Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:

- a) unzulässige Untermiete;
- b) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Art. 35 Trennungs- und Scheidungsurteil

¹ Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten oder eingetragene Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehegatten oder eingetragene Partner/in übertragen. Soweit dieser Ehegatte, eingetragene Partner/in nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehegatten, eingetragene Partner/in sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Art. 34 Abs. 3 lit. a bleibt in jedem Fall vorbehalten.

² Im Übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Mietzinsgestaltung

Art. 36 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen bzw. Gewerberäume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen;
- Reparaturen und Unterhalt;
- Abgaben und Versicherungen;
- Steuern;

- Verwaltung;
- Unkosten;
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und Gewerberäume

Art. 37 Veräußerung

Der Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und Gewerberäume erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch die Verwaltung. Das Gleiche gilt beim Verkauf von Einstellplätzen oder Parkplätzen.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 38 Auflösungsbeschluss

¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 39 Liquidation

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 40 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird nach Möglichkeit für wohltätige Zwecke verwendet. Ein definitiver Entscheid wird an der Auflösungsversammlung durch die Generalversammlung gefällt.

² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekanntmachungen und Mitteilungen

Art. 41 Mitteilungen

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.

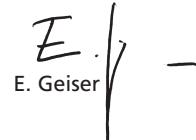
² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorliegenden Statuten wurden durch die Gründungsversammlung vom 12.3.1947 festgesetzt und durch die Generalversammlung am 18.10.2008 und am 7.3.2009 revidiert.

Der Präsident:


A. Siegenthaler

Die Sekretärin:


E. Geiser