



*Wohnen
im Grünen*

WBG Bruggarten

Postfach 167
CH-3634 Thierachern
www.brueggarten.ch

STATUTEN

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

BRÜGGARTEN THIERACHERN

Ausgabe vom: 25. März 2011

Ersetzt Ausgabe vom: 19. März 2010

Autoren: Verwaltung WBG Bruggarten

Art. 1 NAME, SITZ UND ZWECK	1
Art. 1.1 Name und Sitz.....	1
Art. 1.2 Zweck.....	1
Art. 1.3 Grundsätze zur Vermietung	1
Art. 1.4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	2
Art. 2 MITGLIEDSCHAFT	2
Art. 2.1 Mitglieder / Mitgliedschaft.....	2
Art. 2.2 Erwerb der Mitgliedschaft.....	2
Art. 2.3 Pflichten der Mitglieder.....	2
Art. 2.4 Erlöschen der Mitgliedschaft.....	2
Art. 2.5 Austritt aus der Genossenschaft	2
Art. 2.6 Nachfolge, Erben	3
Art. 2.7 Trennung, Scheidung.....	3
Art. 2.8 Ausschluss eines Mitgliedes	3
Art. 2.9 Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen	3
Art. 2.10 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	4
Art. 3 ORGANISATION	4
Art. 3.1 Organe der Genossenschaft	4
Art. 3.2 Befugnisse der Generalversammlung.....	4
Art. 3.3 Zeitpunkt und Einberufung der Generalversammlung	5
Art. 3.4 Verhandlungsgegenstände	5
Art. 3.5 Stimmrecht, Stellvertretung.....	5
Art. 3.6 Abstimmungsverfahren	5
Art. 3.7 Vorsitz, Protokollführung.....	5
Art. 3.8 Verwaltung	6
Art. 3.9 Wählbarkeit	6
Art. 3.10 Einberufung der Verwaltung.....	6
Art. 3.11 Kompetenzen und Pflichten der Verwaltung	6
Art. 3.12 Obliegenheiten der Verwaltung.....	6
Art. 3.13 Beschlussfähigkeit der Verwaltung	7
Art. 3.14 Rechtsverbindliche Vertretung	7
Art. 3.15 Entschädigungen	7
Art. 3.16 Revisionsstelle, Wahl	7
Art. 3.17 Rechte und Pflichten der Revisionsstelle.....	8
Art. 4 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	8
Art. 4.1 Mittelbeschaffung	8
Art. 4.2 Anteilscheine.....	8
Art. 4.3 Rechnungswesen.....	9
Art. 4.4 Rechnungsüberschüsse.....	9
Art. 4.5 Haftung.....	9
Art. 5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	10
Art. 5.1 Statutenänderung.....	10
Art. 5.2 Auflösung der Genossenschaft	10
Art. 5.3 Liquidation.....	10
Art. 5.4 Hinweis auf OR	10
Art. 5.5 Bekanntmachungen	10

Art. 1 NAME, SITZ UND ZWECK

Art. 1.1 Name und Sitz

Unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaft Brüggarten“ besteht eine auf unbestimmte Dauer gegründete, gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen des 29. Titels des Schweiz. Obligationenrechtes, mit Sitz in Thierachern und Gerichtsstand in Thun.

Art. 1.2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinnütziger Selbsthilfe in erster Linie ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum in Form von Miete oder Eigentum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

Dies sucht sie zu erreichen durch:

- a) Kauf von Grundstücken und Erwerb von Baurechten.
- b) Erstellung und Kauf von zweckmässigem Wohnraum, dazugehörenden Nebenräumen und Autoeinstellplätzen sowie deren Werterhaltung.
- c) Vermieten und/oder Verkauf von Wohnraum samt Nebenräumen und Einstellplätzen.
- d) Verbindung mit zweckverwandten Verbänden und Organisationen.
- e) Abschluss aller Geschäfte, die der Förderung des Genossenschaftszweckes dienlich sind.

Art. 1.3 Grundsätze zur Vermietung

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

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

Die Mietzinse 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.

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

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig.

Bei Neuvermietungen von Wohnraum erhalten Familien in der Regel den Vorrang.

Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

Art. 1.4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Art. 2 MITGLIEDSCHAFT

Art. 2.1 Mitglieder / Mitgliedschaft

Mitglieder der Genossenschaft können jederzeit werden:

- a) handlungsfähige, natürliche Personen als Genossenschafter
- b) juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts
- c) im Handelsregister eingetragene Kollektiv- und Kommanditgesellschaften
- d) öffentlich-rechtliche Körperschaften
- e) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Art. 2.2 Erwerb der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung, aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und durch Erwerb von Anteilscheinen im Betrag von mindestens Fr. 600.-- sowie der Entrichtung einer durch die Verwaltung festzusetzenden Bearbeitungsgebühr. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals und der Bearbeitungsgebühr. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Art. 2.3 Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die materiellen und ideellen Interessen der Genossenschaft zu wahren
- b) die finanziellen Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen
- c) Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu befolgen.

Art. 2.4 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt,

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- b) bei juristischen Personen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 2.9 der Statuten.

Art. 2.5 Austritt aus der Genossenschaft

Der Austritt aus der Genossenschaft kann, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, mit eingeschriebenem Brief erfolgen.

Für Mieter zieht der Austritt die Aufhebung des Mietverhältnisses nach sich.

Art. 2.6 Nachfolge, Erben

Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen.

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

Art. 2.7 Trennung, Scheidung

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

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

Art. 2.8 Ausschluss eines Mitgliedes

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 2.7 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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

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 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 2.9 Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied

eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurück zu erstatten sind.

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

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

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

Art. 2.10 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

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

Art. 3 ORGANISATION

Art. 3.1 Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung
- c) die Revisionsstelle.

Art. 3.2 Befugnisse der Generalversammlung

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschafter.

Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Revision oder Neufassung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle
- c) Entgegennahme des Jahresberichtes
- d) Abnahme und Genehmigung der Betriebsrechnung und der Bilanz
- e) Genehmigung des Budgets
- f) Entlastung der Verwaltung
- g) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Kontrollstelle und der Mitglieder
- h) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- i) Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden
- j) Die Beschlussfassung, ob ein Grundstück, ein Baurecht oder eine Liegenschaft ganz oder teilweise veräussert oder gekauft werden soll
- k) Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen in Form von Hypotheken und Krediten
- l) Beschlussfassung über die Gewährung von Darlehen
- m) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis spätestens Ende Januar schriftlich eingereicht werden. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 3.3 Zeitpunkt und Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung kann auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisionsstelle oder des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen werden (Art. 881 Abs. 2 OR vorbehalten). Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung.

Art. 3.4 Verhandlungsgegenstände

Bei der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände, bei Abänderung der Statuten der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen zur Verhandlung ohne Beschlussfassung bedarf es der vorgängigen Ankündigung nicht.

Art. 3.5 Stimmrecht, Stellvertretung

An der Generalversammlung haben je ein Stimmrecht:

- a) jedes Mitglied
- b) jedes Mitglied der Verwaltung.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

Jedes Genossenschaftsmitglied kann sich durch einen handlungsfähigen und in der Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Art. 3.6 Abstimmungsverfahren

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Die Genossenschaft kann ausser in den durch das Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur aufgelöst werden, wenn an einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung die Mehrheit der Genossenschafter anwesend ist und vier Fünftel der anwesenden Mitglieder sich dafür aussprechen. Stellvertretung gemäss Art. 3.5 der Statuten ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Ein gefasster Beschluss kann nur mit Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen in Wiedererwägung gezogen werden. Die Art. 889 und 914, Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Art. 3.7 Vorsitz, Protokollführung

Den Vorsitz an der Generalversammlung führt der Genossenschaftspräsident oder ein anderes Mitglied der Verwaltung. Der Vorsitzende der Generalversammlung ernennt die Stimmzähler.

Die Anzahl der anwesenden und vertretenen Genossenschafter, die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten, Erklärungen und Beschlüsse der Generalversammlung, und die von ihr getroffenen Wahlen sind zu protokollieren (Art. 702 Abs. 2 OR). Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Art. 3.8 Verwaltung

Die Verwaltung der Genossenschaft besteht aus:

- a) dem Genossenschaftspräsidenten
- b) weiteren 2 - 6 Mitgliedern.

Art. 3.9 Wählbarkeit

Die Mitglieder der Verwaltung werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. In die Verwaltung kann höchstens ein Nichtmitglied der Genossenschaft gewählt werden.

Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

Die Amtsübergabe erfolgt nach der Wahl.

Der Genossenschaftspräsident muss als solcher von der Generalversammlung gewählt werden. Er ist von Amtes wegen Vorsitzender der Verwaltung. Die Verwaltung konstituiert sich selbst.

Art. 3.10 Einberufung der Verwaltung

Die Verwaltung wird vom Genossenschaftspräsidenten einberufen, so oft es die Umstände erfordern oder wenn wenigstens 3 Mitglieder der Verwaltung es verlangen.

Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Art. 3.11 Kompetenzen und Pflichten der Verwaltung

Der Verwaltung stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind. Insbesondere steht ihr die Kompetenz zu, Reglemente, die der Ordnung des Zusammenlebens innerhalb der Überbauung Brüggarten dienen sowie Hausordnungen zu erlassen.

Art. 3.12 Obliegenheiten der Verwaltung

Die Verwaltung ist dafür verantwortlich, dass ihre Protokolle und diejenigen der Generalversammlung, die nötigen Geschäftsbücher (Art. 957 ff OR) sowie das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig geführt werden, die Betriebsrechnung und die Jahresbilanz nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und der Kontrollstelle zur Prüfung unterbreitet werden.

Die Obliegenheiten der Verwaltung sind insbesondere:

- a) Vorbereitung und Einberufung der Generalversammlung sowie Ausführung der Beschlüsse
- b) Behandlung und Beschlussfassung über alle Geschäfte der Genossenschaft, die nicht durch die Statuten einem anderen Genossenschaftsorgan übertragen sind
- c) Einsetzung und Auflösung von allgemein nötigen Kommissionen im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, Statuten und Reglemente. Kommissionen haben die Verwaltung regelmässig über den Geschäftsgang zu orientieren
- d) Anstellung von Personal und Festsetzung der Besoldungen; Abschluss der entsprechenden Anstellungsverträge
- e) Erlass der erforderlichen Reglemente und Pflichtenhefte
- f) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern

- g) Festsetzung der Bearbeitungsgebühren und der Beträge der Genossenschafter gemäss Art 2.2 der Statuten. Veranlassung der nötigen Einträge in das Handelsregister über Ein- und Austritte von Mitgliedern der Verwaltung
- h) Vergebung von Arbeitsaufträgen und Dienstleistungen
- i) Abschluss von Verträgen über, von der Generalversammlung beschlossenen, Erwerb von Liegenschaften, Baurechten sowie weiteren dinglichen Rechten
- j) Veräusserung von Miteigentum
- k) Abschluss und Kündigung von Verträgen mit Mietern.

Art. 3.13 Beschlussfähigkeit der Verwaltung

Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

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

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind im Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Art. 3.14 Rechtsverbindliche Vertretung

Die Verwaltung bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf, sofern das Unterschriftenreglement nichts anderes aussagt. Die Zeichnungsberechtigung ist im Handelsregister einzutragen.

Art. 3.15 Entschädigungen

Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selber festgelegt wird.

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

Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

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

Die Verwaltung erlässt hierüber ein Reglement.

Art. 3.16 Revisionsstelle, Wahl

Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Wiederwahl ist zulässig.

Als Revisionsstelle wird eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt sofern sie von der Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde zugelassen ist.

Die Genossenschaft kann, neben der gesetzlichen Revisionsstelle, ein Genossenschaftsmitglied als zusätzlichen Rechnungsrevisor wählen.

Art. 3.17 Rechte und Pflichten der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727 a OR durch.

Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.

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

Art. 4 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art. 4.1 Mittelbeschaffung

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt. Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

- a) Bearbeitungsgebühr
- b) Ausgaben von auf den Namen lautenden Genossenschaftsanteilen im Nominalbetrag von Fr. 100.-- / Fr. 500.-- und Fr. 1'000.--
- c) Darlehen der Genossenschafter
- d) Beiträgen der Genossenschafter, welche Eigentum erwerben. Über die Beitragspflicht werden durch die Verwaltung, die auch die Höhe der Beiträge festsetzt, Reglemente erlassen
- e) Ertragsüberschüssen
- f) Aufnahme grundpfändlich sichergestellten Darlehen und Anleihen
- g) Aufnahme von Darlehen beim Verband für Wohnungswesen und ähnlichen Organisationen
- h) Geschenken und Legaten
- i) Subventionen der öffentlichen Hand.

Art. 4.2 Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital, dessen Höhe unbeschränkt ist, besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben.

Die Höhe des Anteilscheinkapitals für die Mitgliedschaft als Genossenschafter wird durch die Verwaltung bestimmt.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, bestimmt die Verwaltung die Höhe der zu übernehmenden Anteilscheine für die einzelnen Wohnungstypen.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die von den Mitgliedern zu übernehmenden Anteilscheine sind nicht verzinslich.

Die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Belastung der Anteilscheine ist der Genossenschaft gegenüber ohne Wirkung. Insbesondere begründet die Abtretung von Anteilscheinen keine neuen Mitgliedschaftsrechte. Der Erwerber wird erst durch einen dem Gesetz und den Statuten entsprechenden Aufnahmebeschluss Genossenschafter.

Art. 4.3 Rechnungswesen

Die Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen geführt werden. Das Rechnungsjahr umfasst das Kalenderjahr. Spätestens 2 Wochen vor der Generalversammlung, die über die Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz befinden muss, hat die Verwaltung diese den Genossenschaftefern zur Einsichtnahme am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.

Im Anhang zur 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) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte 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 neu gebildeten 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 Wohnungsanteile.

Art. 4.4 Rechnungsüberschüsse

Die Rechnungsüberschüsse sind wie folgt zu verwenden:

- a) Mindestens ein Zwanzigstel ist dem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, bis dieser einen Fünftel des Genossenschaftskapitals erreicht hat. Er darf nur im Sinne von Art. 860 Abs. 3 OR verwendet werden.
- b) Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Solidaritätsfonds äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.
- c) Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- d) 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.

Art. 4.5 Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung sowie jegliche Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 5.1 Statutenänderung

Die Änderung der Statuten kann von der Verwaltung oder von der Kontrollstelle jederzeit beantragt werden. Änderungsbeschlüsse bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit einer Mehrheit von zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt.

Von den Mitgliedern gestellte Änderungsanträge müssen, sofern sie von der Generalversammlung mit einfacher Mehrheit als erheblich erklärt werden, an die Verwaltung oder an eine besondere Kommission zur Prüfung und Begutachtung überwiesen werden. Solche Anträge sind sodann der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Art. 5.2 Auflösung der Genossenschaft

Die Genossenschaft kann ausser in den durch das Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur aufgelöst werden, wenn an einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung die Mehrheit der Genossenschafter anwesend ist und vier Fünftel der anwesenden Mitglieder sich dafür aussprechen. Stellvertretung gemäss Art. 3.5 der Statuten ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Art. 5.3 Liquidation

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.

Art. 5.4 Hinweis auf OR

Soweit diese Statuten keine andere Regelung treffen, gelten die Bestimmungen des 29. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 5.5 Bekanntmachungen

Die von der Verwaltung an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Diese Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2011 revidiert und genehmigt. Sie treten ab diesem Datum in Kraft.

Soweit in den Statuten ein Begriff verwendet wird, der nicht geschlechtsspezifisch formuliert ist, bezieht er sich auf Menschen beiderlei Geschlechtes.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BRÜGGARTEN

Der Präsident

Die Sekretärin



Martin Trachsel



Monika Meyer-Lutz