

Statuten der Wohngenossenschaft Vogelbach

A. Name, Sitz, Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Wohngenossenschaft Vogelbach besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft mit Sitz in Riehen.

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt die Erstellung und Vermietung von preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für ihre Mitglieder unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.

Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.

Art. 3

Die Genossenschaft strebt diesen Zweck an durch

- a) Erwerb von entsprechendem Bauland zu Eigentum oder im Baurecht;
- b) Erwerb, Errichtung oder Umbau von Gebäuden zu Wohnzwecken;
- c) Abgabe von Wohnungen an ihre Mitglieder zu Selbstkosten unter Wahrung der wirtschaftlichen Selbständigkeit der Genossenschaft.

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

Die Genossenschaft achtet bei der Vermietung auf eine angemessene Belegung. Die zu beachtende Belegungsziffer wird im Mietvertrag (Dokument «Änderungen und Ergänzungen der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag») festgelegt. Die Genossenschaft und der Vorstand wollen den Mitgliedern ermöglichen, die sie direkt betreffenden Belange des Wohnens und der Wohnumwelt zusammen mit ihren Mitbewohnern in autonomer Selbstverwaltung regeln zu können.

B. Mitgliedschaft

Art. 4

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von 100 CHF übernimmt und bereit ist, die Ziele der Genossenschaft in einvernehmlichem Zusammenwirken zu unterstützen und zu fördern.

Die Zahl der Mitglieder ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Mieter der Genossenschaftswohnungen sollen jedoch mindestens die absolute Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder auf sich vereinigen.

Art. 5 Aufnahme

Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Aufnahmebeschlusses.

Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und orientiert den Antragsteller schriftlich. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Wird eine Wohnung von einem Ehepaar übernommen, so haben beide Ehegatten der Genossenschaft beizutreten.

Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 16 der Statuten.

Art. 7 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beobachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Mietvertrages über die Kündigung der Genossenschaftswohnung.

Sobald jedoch ein Auflösungsbeschluss der Genossenschaft gefasst ist, kann ein Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 8 Ausschluss

Ein Mitglied kann aus wichtigen Gründen nach schriftlicher Mahnung jederzeit aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, insbesondere

- wenn es die Ziele und Interessen der Genossenschaft verletzt;
- wenn es seine Pflichten als Genossenschafter verletzt;
- wenn es seine vertraglichen Verpflichtungen als Mieter einer Genossenschaftswohnung verletzt.

Die Mitteilung des Ausschlusses ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietverhältnisses durch eingeschriebenen Brief zu eröffnen. Der Ausschluss erfolgt durch den Vorstand. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten, hat jedoch keine aufschiebende Wirkung.

Art. 9 Trennung/Scheidung

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem einen oder anderen Ehegatten zu, kann der Vorstand die weitere Nutzung der Wohnung und den Mietvertrag dem entsprechenden Genossenschafter übertragen.

Vermögensrechtliche Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 10 Tod

Stirbt ein Mitglied, das zugleich Mieter einer Genossenschaftswohnung war, kann der im Haushalt lebende Ehegatte die Rechte und Pflichten des Verstorbenen übernehmen. Er hat dies dem Vorstand innerhalb einer Frist von drei Monaten schriftlich anzuzeigen.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes, die nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf, die Nachfolge des Verstorbenen antreten. Sie haben dies dem Vorstand innert drei Monaten anzuzeigen. Beanspruchen mehrere Personen die Fortsetzung der Mitgliedschaft, so entscheidet der Vorstand endgültig.

Art. 11 Erwerb von Anteilen

Ohne ordentliche Aufnahme gemäss Art. 5 der Statuten wird ein Erwerber von Anteilen nicht Mitglied der Genossenschaft. Die Übertragung von Anteilscheinen bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Art. 11a Strom-Eigenverbrauchsgemeinschaft

1 Die WG Vogelbach bildet zur Eigennutzung des auf den eigenen Dächern erzeugten Solarstroms einen «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, ZEV» im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des Energiegesetzes (ENG). Der ZEV organisiert sich selbst. Der Vorstand vertritt die Mieterschaft. Der Umfang der im ZEV enthaltenen Photovoltaik Anlagen ist abhängig von den aktuell gültigen Verträgen.

2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss der für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

C. Genossenschaftskapital

Art. 12

Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von 100 CHF. Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch auf Wunsch einen Kontoauszug der Buchhaltung als Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Mitglieder, die zugleich Mieter einer Genossenschaftswohnung sind, haben entsprechend der Wohnungsgrösse und dem Mietzins Pflichtanteile zu zeichnen.

Das zu übernehmende Pflichtanteilkapital wird im Mietvertrag festgehalten und entspricht maximal der Höhe eines Jahresnettomietzinses.

Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Eine Ausrichtung von Tantiemen (Gewinnanteil) an die Mitglieder findet nicht statt.

Art. 13 Haftung

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

Art. 14 Reserve- und weitere Fonds

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

Art. 15 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen. Präsident sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

Art. 16 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder haben ausschliesslich Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, wobei offene oder stille Reserven nicht in Anrechnung kommen, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

Verbietet die Finanzlage der Genossenschaft eine sofortige Auszahlung, so kann die Rückzahlungsfrist vom Vorstand bis auf ein Jahr verlängert werden. Erfolgt ein gleichzeitiger Austritt von Mitgliedern, die zusammen 1/6 des Genossenschaftskapitals halten, so kann die Frist bis auf drei Jahre verlängert werden. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen, insbesondere für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis einer Genossenschaftswohnung das Recht der Verrechnung zu.

Art. 17 Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige vom Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle vorzulegen und zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Revisorenbericht den Mitgliedern zuzustellen.

D. Organisation

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

Die Generalversammlung

Art. 18 Befugnisse

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnis;
- e) die Genehmigung des Voranschlages für das neue Geschäftsjahr sowie die Festsetzung der Entschädigung an die Organe;
- f) die Entlastung des Vorstandes;
- g) die Veräusserung von Grundstücken;

- h) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- i) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
- k) die Beschlussfassung über die Auflösung, Fusion und Liquidation der Genossenschaft;
- l) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung unterbreitet werden.

Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 15 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der nachfolgenden Generalversammlung zu unterbreiten.

Art. 19 Einberufung, Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens bis Ende Mai statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen,

- a) wenn es vom Vorstand oder von der Revisionsstelle beschlossen wird;
- b) wenn es von 1/10 aller Mitglieder oder bei einer Mitgliederzahl unter 30 Mitgliedern mindestens von drei Genossenschaftern unter Angabe der Traktanden verlangt wird;
- c) wenn es eine vorgehende Generalversammlung beschlossen hat.

Die Einberufung einer Generalversammlung erfolgt schriftlich mindestens zehn Tage vor deren Durchführung unter Angabe der Traktanden. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekanntzugeben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

Über die Verhandlungen und die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

Art. 20 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

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

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 21 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden

nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Wahl des Vorstandes ist geheim. In allen übrigen Fällen, in welchen nicht ausdrücklich eine geheime Abstimmung beschlossen wird, findet eine offene Abstimmung statt.

Der Vorstand

Art. 22 Wahl des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus drei oder mehr von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern. Die Mehrheit des Vorstandes muss Mieter einer Genossenschaftswohnung sein. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder des Vorstandes und der Präsident werden auf ein Jahr gewählt. Sie sind unbeschränkt wieder wählbar.

Art. 23 Befugnisse und Pflichten des Vorstandes

Dem Vorstand stehen im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder, an ständige oder ad hoc Kommissionen oder an externe Personen zu übertragen. Die ermächtigten Personen/Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 24 Beschlussfähigkeit des Vorstandes

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Stichentscheid des Vorsitzenden. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Sitzung aufzunehmen.

Die Mitglieder des Vorstandes führen die rechtsverbindliche Unterschrift zu zweien.

Die Revisionsstelle

Art. 25 Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt als Revisor eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.

E. Schlussbestimmungen

Art. 26 Auflösung und Liquidation

Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 27 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückbezahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem SVW Sektion Nordwestschweiz übergeben.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden bleiben vorbehalten.

Art. 28 Fusion

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

Der Auflösungsentscheid erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

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

Art. 29 Bekanntmachung

Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen erfolgen schriftlich oder durch Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Verabschiedet und genehmigt an der Generalversammlung 2009

Art. 12 genehmigt an der Generalversammlung 2017

Art. 11a genehmigt an der Generalversammlung 2021

Mai 2021 / Protokoll: Sandra Dybus, Präsidentin: Katrin Schenker Gsteiger