

Statuten der Genossenschaft Wohnpark Riedtwilstrasse Wynigen

Name, Sitz, Dauer

- 1 Unter dem Namen Genossenschaft Wohnpark Riedtwilstrasse Wynigen besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. mit Sitz in Wynigen.
- 2 Der Gerichtsstand befindet sich in Burgdorf.

Zweck

- 3 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.
- 4 Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Baurechte und Liegenschaften erwerben, belasten und veräussern.
- 5 Beim Verkauf von Grundstücken und Wohnungen sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.
- 6 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Mitgliedschaft

Erwerb

- 7 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 500.- (unverzinsten Anteilschein) übernimmt.
- 8 Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, können beide Ehepartner Mitglied der Genossenschaft werden. Die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteilscheine sind auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.
- 9 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.
- 10 Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss der Verwaltung nötig. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 11 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheins Kapitals.

Erlöschen

- 12 Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod; bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 13 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen der gültigen Statuten.

Austritt

- 14 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechs monatigen Kündigungsfrist erfolgen.
- 15 Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete oder Kauf einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

Nachfolge

- 16 Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete oder Kauf einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehepartner in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies von der Verwaltung nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.
- 17 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung der Verwaltung die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.

Trennung und Scheidung

- 18 Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner des Genossenschafters zu, kann die Verwaltung dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen.
- 19 Soweit dieser Ehepartner nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteilscheine voraus.
- 20 Im Übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Ausschluss

- 21 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter einer Wohnung der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden.
- 22 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 23 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- 24 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Erwerb von Anteilen

- 25 Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 26 Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den andern benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Partnern, die Zustimmung der Verwaltung.

Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital, Anteilscheine

- 27 Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:
 - a) durch Ausgabe von unverzinslichen Anteilscheinen an Mitglieder
 - b) durch verzinste Pflichtdarlehen der Bewohnerinnen und Bewohner
 - c) durch Mietzinse oder allfällige Verkäufe
 - d) durch verzinste Darlehen von Mitgliedern und Dritten
 - e) Spenden, Legate o.Ä.
- 28 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Betrag von Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden.
- 29 Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die Verwaltung die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und der finanziellen Leistungsfähigkeit des Genossenschafers.
- 30 Die Verwaltung kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Bei erhöhtem Finanzierungsbedarf kann die Generalversammlung die Mitglieder zu deren Übernahme verpflichten. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 31 Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

Haftung

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

Reservefonds

- 33 Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds sowie weiterer Fonds, welche von der Generalversammlung unter Beachtung von Artikel 860 OR beschlossen werden können.¹
- 34 Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Verzinsung

- 35 Darlehen und Pflichtanteilscheine dürfen höchstens zu einem Zinssatz von 4% verzinst werden.
- 36 Die Generalversammlung setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Verzinsung fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

Entschädigung der Organe

- 37 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An Präsident, Kassier, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- 38 Die Ausrichtung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 39 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

¹ geändert an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.04.2012

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- 40 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtdarlehen, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- 41 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.
- 42 Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf die Verwaltung die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinauschieben.
- 43 In besonderen Fällen können die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.
- 44 Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Rechnungswesen

- 45 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Artikel 662 - 670 OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.²
- 45a Die Verwaltung erstellt zu Händen der Generalversammlung einen Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Artikel 662 - 670 OR.³
- 46 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 47 Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Revisions- resp. der Prüfstelle zu unterbreiten und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

Organe

Organisation

- 48 Die Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, die Verwaltung und die Revisions- resp. der Prüfstelle.

Generalversammlung, Kompetenzen

- 49 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:
- Die Annahme und Abänderung der Statuten
 - Die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisions- resp. der Prüfstelle
 - Die Entgegennahme und die Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung
 - Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
 - Die Entlastung der Verwaltung
 - Die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken
 - Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung
 - Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung oder die Selbstverwaltung durch die Hausbewohner
 - Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
 - Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden
- 50 Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
- 51 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Einberufung und Leitung

- 52 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.
- 53 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisions- resp. der Prüfstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

² geändert an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.04.2012

³ eingefügt an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.04.2012

- 54 Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.
- 55 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten der Verwaltung geleitet.

Stimmrecht

- 56 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
- 57 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Beschlüsse und Wahlen

- 58 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 59 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das Einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.
- 59a Die Annahme und Änderung der Statuten unterliegt der vorgängigen Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen.⁴
- 60 Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Verwaltung, Wahl

- 61 Die Verwaltung besteht aus max. 9 Mitgliedern, die alle Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Die Verwaltung konstituiert sich mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten selbst.⁵
- 62 Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Kompetenzen und Pflichten

- 63 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 Revisions- resp. der Prüfstelle vorbehalten sind.
- 64 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Beschlussfähigkeit

- 65 Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 66 Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsmitglieder.
- 67 Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Revisionsstelle Wahl

- 68 Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 69 Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat
 - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- 70 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann sie stattdessen die prüferische Durchsicht durch den SVW beschliessen.

⁴ eingefügt an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.04.2012.

⁵ geändert an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.04.2012.

Rechte und Pflichten

- 71 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Der Inhalt einer prüferischen Durchsicht und die Aufgaben der Prüfstelle richten sich nach dem Reglement des SVW (Reglement für eine prüferische Durchsicht).
- 72 Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. Prüfstelle kann zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen werden.

Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Unterschriftenberechtigung

- 73 Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.

Übertragung der Geschäftsführung

- 74 Die Verwaltung kann mit Zustimmung der Generalversammlung eine Geschäftsstelle einrichten oder einzelne Zweige der Geschäftsführung, insbesondere die Rechnungsführung an Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Vermietung von Wohnungen

- 75 Die Vermietung der Wohnungen obliegt der Verwaltung.
- 76 Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:
- bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehepartner
 - bei Verletzung von Belegungsvorschriften
 - wenn die Wohnung dauernd stark unterbesetzt bleibt und der Genossenschafter den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Wohnung ablehnt
 - bei Untermiete ohne Bewilligung der Verwaltung, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt
 - wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter obliegenden Verpflichtungen verletzen
 - wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann
- 77 Die Verwaltung ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Sie sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Verkauf von Wohnungen

- 78 Der Verkauf von Wohnungen ist nur an Genossenschafter möglich und erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der GV durch die Verwaltung. Rechte und Pflichten der Käufer sind grundsätzlich gleich wie bei Mieter.
- 79 Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Genehmigung der GV vorliegt. Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mietzinsgestaltung

- 80 Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.
- 81 Die Kostenmiete 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.

Auflösung

- 82 Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 83 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
Art. 32 Liquidation
- 84 Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

85 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet, vorbehalten bleiben anderslautende Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde.

Bekanntmachungen

86 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden Mitteilungen erfolgen schriftlich.

87 Das Publikationsorgan ist das SHAB.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 30. Mai 2011 angenommen worden.

Peter Sommer | geb. 15.11.1961 | von Sumiswald

Dipl. Baumeister | Sonnhaldeweg 26 | 3472 Wynigen

sig. Peter Sommer

Beat Studer | geb. 25.09.1964 | von Grafenried

Verkaufsleiter | Riedtwilstrasse 3 | 3472 Wynigen

sig. Beat Studer

Ruth Steiner | geb. 30.08.1950 | von Walterswil

Dipl. Pflegefachfrau | Dorfstrasse 28 | 3472 Wynigen

sig. Ruth Steiner

Ueli Arm | geb. 03.09.1960 | von Langnau i.E.

Architekt | Schmiedengasse 21 | 3400 Burgdorf

sig. Ueli Arm

Johann Wälchli | geb. 14.11.1942 | von Wynigen

Landwirt | Leggiswil 255 | 3474 Rüedisbach

sig. Johann Wälchli

Walter Iseli | geb. 11.04.1948 | von Hasle b.Burgdorf

Maurerpolier | Rebhaldeweg 6 | 3472 Wynigen

sig. Walter Iseli

Christian Liechti | geb. 04.11.1980 | von Landiswil

Gemeindeschreiber | Dorf 3A | 3472 Rumendingen

sig. Christian Liechti

Beschluss Generalversammlung vom 25.04.2012 - Änderung 1

Die Generalversammlung vom 25.04.2012 nahm die Änderungen an.

Der Genossenschaftspräsident

Der Genossenschaftssekretär

Peter Sommer

Christian Liechti