

# Statuten

---

## Wohnbaugenossenschaft Rain

---

### A Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

#### 1. Name und Sitz

##### § 1

<sup>1</sup>Unter dem Namen "Wohnbaugenossenschaft Rain" besteht mit Sitz in Rain eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Genossenschaft ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes Liberaler Baugenossenschaften. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

<sup>2</sup>Gerichtsstand befindet sich in Rain.

#### 2. Zweck

##### § 2

<sup>1</sup>Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

<sup>2</sup>Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben.

#### 3. Spekulationsverbot

##### § 3

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

#### 4. Mitgliedschaft

##### § 4

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr 1'000.- übernimmt.

<sup>2</sup>Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Vorstandsbeschlusses. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

##### § 5

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

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

<sup>2</sup>Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 15 hiernach.

##### § 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen.

##### § 7

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht währen 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

##### § 8

Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach § 15. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

##### § 9

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

<sup>2</sup>Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter wird er nur durch Aufnahme gemäss § 4. Er hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss § 13, sofern er die Genossenschaft rechtzeitig vom Erwerb seiner Anteilscheine benachrichtigt.

## **B Finanzielle Bestimmungen**

### 1. Genossenschaftskapital

#### § 10

<sup>1</sup>Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine, lautend auf den Kapitalbetrag von Fr. 1'000.- ausgegeben.

<sup>2</sup>Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

<sup>3</sup>Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

### 2. Haftung

#### § 11

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

### 3. Fonds

#### § 12

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

### 4. Verzinsung der Anteilscheine

#### § 13

<sup>1</sup>Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Gutschrift.

<sup>2</sup>Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

### 5. Entschädigung der Organe

#### § 14

<sup>1</sup>Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen.

<sup>2</sup>Präsident, Kassier, Verwalter, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

<sup>3</sup>Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

#### 6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

##### § 15

<sup>1</sup>Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschafts-Anteile zurückbezahlt.

<sup>2</sup>Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

<sup>3</sup>Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

<sup>4</sup>Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

#### 7. Rechnungswesen

##### § 16

<sup>1</sup>Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup>Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>3</sup>Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Überdies werden den Genossenschaftern Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

### **C Organisation**

##### § 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung,
2. der Vorstand,
3. die Revisionsstelle.

## 1. Generalversammlung

### a) Befugnisse

#### § 18

<sup>1</sup>In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle,
- b) die Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes,
- c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung,
- d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages,
- e) die Entlastung des Vorstandes,
- f) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (§ 4, 7 und 8)
- g) die Abberufung des Vorstandes und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon,
- h) die Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Stockwerkeigentum
- i) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet,
- j) die Annahme und Abänderung der Statuten,
- k) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind (vergleiche § 25<sup>4</sup> und § 30).

<sup>2</sup>Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

#### § 19

<sup>1</sup>Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

<sup>2</sup>Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter.

<sup>3</sup>Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

<sup>4</sup>Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

### b) Stimmrecht

#### § 20

<sup>1</sup>Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

<sup>2</sup>Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

<sup>3</sup>Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

§ 21

<sup>1</sup>Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte. Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchlos über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).

<sup>2</sup>Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

<sup>3</sup>Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter. Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Im Übrigen bleiben Art. 889 OR und FusG vorbehalten.

d) Wahlen und Abstimmungen

§ 22

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

2. Vorstand

a) Wahl

§ 23

<sup>1</sup>Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern.

<sup>2</sup>Die Vorstandsmitglieder werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>3</sup>Der Vorstand konstituiert sich vorbehältlich § 18 lit. a selbst.

b) Beschlussfähigkeit

§ 24

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

c) Befugnisse

§ 25

<sup>1</sup>Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

<sup>2</sup>Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

<sup>3</sup>Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisionsstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

<sup>4</sup>Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der GV bedarf.

<sup>5</sup>Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

<sup>6</sup>Der Vorstand wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

### 3. Revisionsstelle

#### § 26

Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor.

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 in Verbindung mit Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i.V.m. 729a ff. OR. Die Revisoren haben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen an der Generalversammlung teilzunehmen (Art. 906 i.V.m. Art. 731 OR).

#### § 27

Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

## **D Vorschriften über die Geschäftstätigkeit**

### 1. Unterschriftsberechtigung

#### § 28

<sup>1</sup>Soweit der Vorstand nichts anderes beschliesst, haben alle seine Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.

<sup>2</sup>Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

## 2. Geschäftsführung

### § 29

<sup>1</sup>Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

<sup>2</sup>Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

## **E Schlussbestimmungen**

### 1. Auflösung und Liquidation

#### § 30

<sup>1</sup>Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

<sup>2</sup>Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

#### § 31

Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, fällt an den Schweizerischen Verband Liberaler Baugenossenschaften mit der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, womöglich in der Gemeinde Rain, zu verwenden.

#### § 32

Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss OR Art. 913.

### 2. Bekanntmachungen

#### § 33

<sup>1</sup>Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

<sup>2</sup>Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

### 3. Inkrafttreten

#### § 34



Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 4. Juni 2008 in Kraft und ersetzen jene vom 20. Juni 1985.

#### 4. Statutenänderungen

##### § 35

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss § 21 Abs. 3. Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet. Überdies ist dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen, auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

Rain, den 4. Juni 2008

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Armin Gärtner

Rita Burri-Helfenstein