

Statuten der Wohnbaugenossenschaft Rynach (WBG Rynach)

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit dieser Statuten wird die männliche Form gewählt, wobei immer auch die weibliche mitgemeint ist.

I Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Rynach (WBG Rynach) besteht mit Sitz in Reinach BL eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung für Senioren altersgerechte Wohnungen zu erstellen und zu vermieten und diese dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft strebt keinen Gewinn an.

Die Genossenschaft sucht diesen Zweck zu erreichen durch

- Erwerb von Bauland und Baurechten,
- Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen,
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten,
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete,
- Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen,
- Angebot von bedürfnisgerechten Serviceleistungen.

Art. 3 Beteiligung an anderen Genossenschaften oder Dachorganisationen

Die Wohnbaugenossenschaft Rynach (WBG Rynach) kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen von Baugenossenschaften erwerben.

II Mitgliedschaft

Art. 4 Erwerb

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft werden, die mindestens einen Anteilschein mit einem Nennwert von Fr. 200.-- erwirbt.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstands. Der Vorstand beschliesst über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Art. 5 Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt:

- Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung,
- bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt.

Die Ansprüche der ausscheidenden Mitglieder bestimmen sich nach Art. 13 und 14 der Statuten.

Art. 6 Austritt

Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Beendigung des Mietvertrags voraus.

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten schriftlich auf das Ende des Geschäftsjahrs erklärt werden.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungszeit oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrags auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

Art. 7 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner soweit er nicht schon Mitglied der Genossenschaft ist, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 8 Ausschluss

Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:

- Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht,
- Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands,
- Fortgesetzte Missachtung der Hausordnung der Liegenschaft,
- Vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft,
- Nichterfüllen der finanziellen Verpflichtungen und andere schwerwiegende Gründe.

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

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht 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. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art 9 Erwerb, Übertragung und Verpfändung von Anteilen

Der Erwerber von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme gemäss Art. 4 der Statuten.

Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen und Wohnungsbeiträgen ist von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstands. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Jede Verpfändung oder sonstige Belastung von nicht speziell hierfür vorgesehenen Genossenschaftsanteilen und Wohnungsbeiträgen ist ausgeschlossen.

III Finanzielle Bestimmungen

Art. 10 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf einen Nennwert von Fr. 200.-- und müssen voll einbezahlt sein.

Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

Für Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile und Wohnungsbeiträge) werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 11 Finanzierung der Wohnungsbeiträge

Mitglieder, die Mieter sind, sind zur Zahlung von Wohnungsbeiträgen verpflichtet. Die Höhe der Wohnungsbeiträge wird vom Vorstand festgelegt. Sie belaufen sich auf höchstens 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Mehrere Mieter eines Mietobjekts haften für die Wohnungsbeiträge solidarisch.

Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement über die Wohnungsbeiträge.

Art. 12 Verzinsung der Anteilscheine und Wohnungsbeiträge

Genossenschaftsanteile und Wohnungsbeiträge werden nicht verzinst.

Art. 13 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückerstattung ihrer Anteilscheine.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Art 14 Rückzahlung der Wohnungsbeiträge

Ausscheidende Mieter bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der Wohnungsbeiträge.

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Der Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Wohnung nicht vermietet werden kann, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben, wobei eine marktübliche Verzinsung berücksichtigt wird.

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

Art. 15 Depositenkasse

Die Genossenschaft kann eine Depositenkasse führen, in der Geld zinstragend angelegt wird.

Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement für die Depositenkasse.

Art. 16 Haftung

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

Art. 17 Reservefonds

Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Erfolgsrechnung errechnet wird, dient in erster Linie der Aufnung eines Reservefonds.

Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 18 Weitere Fonds

Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

Art. 19 Entschädigung der Organe

Den Mitgliedern des Vorstands und der Kommissionen der Genossenschaft kann ein Sitzungsgeld und Spesenersatz ausbezahlt werden.

Präsident, Kassier, Verwalter und Sekretär sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind ausgeschlossen.

Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle erfolgt nach branchenüblichen Ansätzen, sofern es sich um eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft handelt.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen ist separat in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

Art. 20 Rechnungswesen

Die Berechnung des Reinertrages erfolgt aufgrund der Erfolgsrechnung, die nach den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung zu erstellen ist. OR 957 ff.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle vorzulegen.

IV Organisation

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung,
- der Vorstand,
- die Kontrollstelle.

Generalversammlung

Art. 22 Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- Wahl des Vorstands, des Präsidiums und der Kontrollstelle,
- Entgegennahme des Jahresberichts des Vorstands,
- Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung,
- Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags,
- Entlastung des Vorstands,
- Beschlussfassung über den Voranschlag,

- Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahme von Mitgliedern,
- Abberufung des Vorstands und der Kontrollstelle oder einzelner Mitglieder hieron,
- Festsetzung und Änderung der Statuten,
- Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,
- Kauf und Verkauf von Grundstücken und Baurechten,
- Bewilligung von Baukrediten,
- Beschlussfassung über weitere Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet.

Anträge von Mitgliedern zu Handen der Generalversammlung müssen spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 23 Einberufung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstands oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter, sofern die Genossenschaft aus 30 oder mehr Mitgliedern besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschaftern. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 21 Tage vor der Versammlung unter Mitteilung der Traktanden.

Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung beizulegen.

Bei den ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung mit dem Revisions- bzw. Kontrollstellenbericht zur Einsicht durch die Mitglieder 14 Tage vor der Versammlung am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt oder den Genossenschaftern mindestens 14 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstands geleitet.

Art. 24 Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands und über die Erledigung von Rekursen über Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlussfähigkeit

Die Generalversammlung ist nur 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.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmennhaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, welches vom Präsidium und vom Sekretär unterzeichnet werden muss.

Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion ist die Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder nötig. Im Übrigen bleibt Art. 889 OR vorbehalten.

Vorstand

Art. 26 Wahl

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Diese müssen mehrheitlich Genossenschafter sein.

Die Vorstandsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Nachwahlen gelten für den Rest der Amts dauer.

Das Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt, der restliche Vorstand konstituiert sich selber.

Art. 27 Beschlussfähigkeit

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

Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und werden mit einfachem Mehr gefasst.

Art. 28 Befugnisse

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, insbesondere für:

- Führung der Genossenschaft unter Vorbehalt der Befugnisse der Generalversammlung,
- Ausführung der Beschlüsse der Generalversammlung,
- Vertretung der Genossenschaft gegenüber Dritten,

- Einberufung der Generalversammlung,
- Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftern unter Vorbehalt des Rekursrechts an die Generalversammlung,
- Planung und Durchführung des Zwecks der Genossenschaft (Art. 2),
- Ausarbeitung von Reglementen,
- Beschlussfassung über Anhebung von Prozessen, Klagerückzug oder – unterziehung,
- Abschluss von Verträgen über dingliche, beschränkt dingliche oder persönliche Rechte an Grundstücken,
- Wahl der Mitglieder von Kommissionen, welche durch den Vorstand bestellt werden (Kommissionsmitglieder müssen nicht Genossenschafter sein),
- Einsetzung einer Geschäftsführung.

Der Vorstand bezeichnet die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und / oder an einen oder mehrere Dritte, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft sein müssen, übertragen.

Im Falle einer Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung und Kommissionen festlegt und insbesondere die Berichterstattung regelt.

Revisionsstelle

Art. 29 Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle:

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle, die für 2 Jahre gewählt wird und wieder wählbar ist.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn

- die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zustimmen und
- die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

10 % der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 % des Anteilscheinkapitals vertreten, können eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle verlangen.

Die Generalversammlung wird in diesem Fall bis zum Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinns keinen Beschluss fassen.

Statutarische Kontrollstelle:

Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die für 2 Jahre gewählt werden und wieder wählbar sind. Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt werden.

Art. 30 Prüfung

Die Kontrollstelle prüft die Jahresrechnung (einschliesslich Depositenkasse) nach anerkannten Grundsätzen und unter Beachtung der Vorschriften gemäss OR 907 ff.

V Geschäftstätigkeit / Vorschriften über Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 31 Vermietung

Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

Der Vorstand erstellt ein Reglement über die Vermietungsgrundsätze.

Art. 32 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen und Amortisation,
- 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.

VI Schlussbestimmungen

Art. 33 Auflösung

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

Art. 34 Liquidation

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

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, welches nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer Institution mit ähnlichem Zweck übereignet.

Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton und Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 36 Bekanntmachung

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

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Reinach.

Diese Statuten wurden an der a.o. Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Rynach (WBG Rynach) vom 7. Februar 2013 beschlossen. Sie ersetzen die Fassung vom 16. August 2007.

Reinach, 7. Februar 2013

Die Präsidentin

Gabrielle Fechtig

Der Sekretär

Gerhard Schaffner