

Statuten

der

Wohnbaugenossenschaft  
Birnbäumen  
9000 St. Gallen



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT  
BIRNBÄUMEN



# Inhaltsverzeichnis

## 1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma .....	3
Art. 2	Sitz .....	3

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel .....	3
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung .....	4
Art. 5	Grundsätze zum Bau und Unterhalt der Gebäude .....	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	5

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft .....	5
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft .....	6
Art. 9	Austritt .....	6
Art. 10	Tod .....	6
Art. 11	Ausschluss .....	7
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	8
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	8
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	8

## 4. Finanzielle Bestimmungen

<i>Genossenschaftskapital</i>		
Art. 15	Genossenschaftsanteile .....	9
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....	9
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	9
<i>Haftung</i>		
Art. 18	Haftung .....	10
<i>Rechnungswesen</i>		
Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	10
Art. 20	Reservfonds .....	10
Art. 21	Entschädigung der Organe .....	10

## 5. Organisation

<i>Organe</i>		
Art. 22	Überblick .....	11
<i>Generalversammlung</i>		
Art. 23	Befugnisse .....	11
Art. 24	Einberufung und Leitung .....	12
Art. 25	Stimmrecht .....	12
Art. 26	Beschlüsse und Wahlen .....	13
<i>Vorstand</i>		
Art. 27	Wahl und Wählbarkeit .....	13
Art. 28	Aufgaben .....	13
Art. 29	Kompetenzdelegation .....	14
Art. 30	Vorstandssitzungen .....	14
<i>Revisionsstelle</i>		
Art. 31	Wahl und Konstituierung .....	14
Art. 32	Aufgaben .....	15

## 6. Schlussbestimmungen

<i>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</i>		
Art. 33	Liquidation .....	16
Art. 34	Liquidationsüberschuss .....	16
Art. 35	Fusion .....	16
<i>Bekanntmachungen</i>		
Art. 36	Mitteilungen und Publikationsorgan .....	16
Art. 37	Statutenänderungen .....	17

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Birnbäumen“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Firma*

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist St. Gallen.

*Sitz*

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

*Zweck*

<sup>2</sup> Sie versucht diesen Zweck zu erreichen durch:

*Mittel*

- a) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- b) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- c) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostenmiete.
- e) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- f) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

*Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

*Beteiligungen und Mitgliedschaft*

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

<sup>2</sup> Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:

*Vermietungs-  
prioritäten*

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben a und b.
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

<sup>3</sup> Die Miete von Wohnungen 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 Ausnahmen sind Gewerberäume und Garagen.

*Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Art. 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen. Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.

*Mietzins*

<sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

*Residenzpflicht*

<sup>6</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, die die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

*Untervermietung*

<sup>7</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Mitglieder können bei starker Unterbelegung verpflichtet werden, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand.

*Unterbelegung*

## **Art. 5 Grundsätze zum Bau und Unterhalt der Gebäude**

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

*Ausrichtung*

<sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

*Unterhalt*

<sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

*Um- und Ersatzneubauten*

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

*Ausnahmen*

<sup>3</sup> Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht zurückerstattet werden, soweit die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet oder in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt.

*Handänderung*

<sup>4</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

<sup>5</sup> Über Veräusserungen bis zum Betrag von Fr. 100 000.-- entscheidet der Vorstand.

## **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaftsanteil) übernimmt. Der Vorstand kann eine Aufnahmegebühr festlegen. Diese beträgt max. Fr. 100.-- .

*Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

*Beitrittsgesuch  
Vorstandsbeschluss*

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

*Beginn*

<sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

## **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

*Gründe*

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

*Rückzahlung  
Anteile*

## **Art. 9 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

*Kündigung des  
Mietvertrags*

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Mit der Kündigung des Mietvertrages erlischt auch die Mitgliedschaft als Genossenschafter. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

*Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt*

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

## **Art. 10 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe- bzw.  
Lebenspartner*

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

*Andere Personen*

## Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

*Gründe*

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes, vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

*Mahnung*

<sup>3</sup> 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/der 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.

*Mitteilung/  
Berufung*

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.



## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

*Eheschutz/  
Ehetrennung*

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

*Ehescheidung*

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 7 bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Ver-  
mögensrechtl.  
Folgen*

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

*Verpfändung/  
Belastung*

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

*Übertragung*

## **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
- d) Unentgeltlich Arbeiten bis zu 5 Stunden pro Jahr zu verrichten, die nicht zu den von der Hausaufsicht zugeteilten Aufgaben gehören. Einzelheiten regelt der Vorstand.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschafts-  
anteile*

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der Betrag, in welchem die Mitglieder Genossenschaftsanteile übernehmen müssen, ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft und muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

*Wohnungsanteile*

<sup>3</sup> Die Uebernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden. Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

*Zertifikat*

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden, wenn das Anteilscheinkapital mehr als Fr. 3 000.-- beträgt. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

*Berufliche  
Vorsorge*

<sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts Anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

*Dritte*

#### Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedern und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Parter/in übernommen werden sowie 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 zurückzuerstatten sind.

*Anspruch*

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

*Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Bei ausstehenden Forderungen der Genossenschaft dem Mitglied gegenüber kann die Frist bis 3 Monate verlängert werden.

*Fälligkeit*

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

*Verrechnung*

## **Haftung**

### **Art. 18 Haftung**

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

*Pers. Haftung/  
Nachschusspflicht*

## **Rechnungswesen**

### **Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und Bilanz und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

*Geschäftsjahr*

### **Art. 20 Reservefonds**

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

*Höhe der Einlage*

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

*Beanspruchung*

### **Art. 21 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Die Höhe der Entschädigung wird vom Vorstand selber festgelegt.

*Grundsätze*

<sup>2</sup>Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup>Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantiemen*

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

*Auslagenersatz*

## 5. Organisation

### *Organe*

#### **Art. 22 Ueberblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Ueberblick*

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

### *Generalversammlung*

#### **Art. 23 Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten ab Fr. 100 000.--.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen (ohne Abschreibungen).
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.

- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- l) Ev. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
- m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 23 Abs. 2).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

*Anträge auf Traktandierung*

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## **Art. 24 Einberufung und Leitung**

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

*Ordentliche GV*

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

*Ausserordentl. GV*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

*Einberufung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

*Leitung*

## **Art. 25 Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

*Vertretung*

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

*Ausstand*

## **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

*Beschlussfähigkeit*

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stim-menden die geheime Durchführung verlangt.

*Geheime  
Durchführung*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

*Beschlussfassung*

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

*Qualifiziertes Mehr*

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. D Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten..

*Protokoll*

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

## **Vorstand**

### **Art. 27 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der GV bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

*Wählbarkeit*

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

*Amtsdauer*

### **Art. 28 Aufgaben**

<sup>1</sup> 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 23 Abs. 1 Buchst. h) fallenden Baufragen.

*Kompetenz-  
vermutung*

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle

*Geschäftsbericht*

Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. *Zeichnungs-berechtigung*

<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

## **Art. 29 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, das die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. *Organisationsreglement*

## **Art. 30 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. *Einberufung*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. *Beschlussfassung*

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. *Zirkulationsbeschluss*

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. *Protokoll*

## **Revisionsstelle**

### **Art. 31 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. *Wählbarkeit*

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen. *Unabhängigkeit*

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*

## Art. 32 Aufgaben

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Ar. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

*Prüfung*

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

*Prüfungsbericht*

<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

*Einsichtrecht*

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

<sup>5</sup> 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.

*Meldepflicht*

*Pflicht zur Verschwiegenheit*

## 6. Schlussbestimmungen



## **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

### **Art. 33 Liquidation**

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. *Beschluss*

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. *Quorum*

<sup>3</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. *Durchführung*

### **Art. 34 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. *Liquidations-überschuss*

<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. *Wohnbauförderung*

### **Art. 35 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. *Beschluss*

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. *Quorum*

<sup>3</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. *Durchführung*

<sup>4</sup> Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. *Interne Mitteilungen*

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. *Publikationen*

### **Art. 37 Statutenänderungen**

Diese Statuten und ihre Aenderungen sind vor der Beschlussfassung durch die *Statutenänderungen*  
Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung  
vorzulegen.

Die vorstehenden Statuten sind durch die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft  
Birnbäumen am 7. April 2017 angenommen worden und traten mit Beschlussfassung in Kraft.  
Sie ersetzen die Statuten vom 03. November 2010.

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Thomas Engel

Brigitte Kissling