



Statuten

der

Mieter-Baugenossenschaft Basel, in Basel
(„MBG“)

Inhalt

1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Unterhalt der Gebäude	5
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	5
Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 8 Austritt	6
Art. 9 Tod	6
Art. 10 Ausschluss	6
Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	7
Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder	8
4. Finanzielle Bestimmungen	8
<i>Genossenschaftskapital</i>	8
Art. 14 Genossenschaftsanteile	8
Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
<i>Haftung</i>	10
Art. 17 Haftung	10
<i>Rechnungswesen</i>	10
Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 19 Reservefonds	10
Art. 20 Weitere Fonds	10
Art. 21 Entschädigung der Organe	11
5. Organe	11
<i>Organe</i>	11
Art. 22 Überblick	11
<i>Generalversammlung</i>	11
Art. 23 Befugnisse	11
Art. 24 Einberufung und Leitung	12
Art. 25 Stimmrecht	13
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	13
<i>Vorstand</i>	13
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 28 Aufgaben	14
Art. 29 Kompetenzdelegation	14
Art. 30 Vorstandssitzungen	14
<i>Revisionsstelle (interne und externe)</i>	15
Art. 31 Wahl und Konstituierung	15
6. Schlussbestimmungen	15
<i>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</i>	15

Art. 34 Liquidation	15
Art. 35 Liquidationsüberschuss	16
Art. 36 Fusion	16
<i>Bekanntmachungen</i>	16
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	16
VERMIETUNGSREGLEMENT	17
1. Grundsatz	17
2. Wohnungsbelegung	17
3. Untervermietung	17
4. Interner Wohnungswechsel	18
5. Tierhaltung	18
6. Fernsehanschluss	18
7. Wasch- und Geschirrwaschmaschinen, Tumbler	18
8. Elektrische Geräte ausserhalb von Wohnräumen	18
9. Besichtigungsrecht	19
10. Unterhalt und Reparaturen	19
ANTEILSCHEINREGLEMENT	20
1. Grundsatz	20
2. Mitgliedschaftsanteil	20
3. Wohnungsanteil	20
4. Genossenschaftsanteil	20

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Mieter-Baugenossenschaft“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Basel. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien mit Kindern. Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung oder Erwerb von Ersatzbauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

³ Die Genossenschaft kann sich am Bau von Alterswohnungen beteiligen. Gemeinnützigkeit

⁴ Jede Spekulation mit Bauland oder Wohnhäusern ist ausgeschlossen.

⁵ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und Bestrebungen unterstützen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Er erlässt ein **Vermietungsreglement**

Vermietungs-
reglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern 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.

Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzins

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenz-
pflicht

Art. 5 Grundsätze zu Unterhalt der Gebäude

¹ 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

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

Voraussetzungen

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

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn

Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Gründe

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung
Anteile

Art. 8 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Die Mitgliedschaft erlischt mit Ablauf der mietvertraglichen Kündigungsfrist. Kündigung des
Mietvertrags/
Austritt

² Der Austritt der übrigen Mitglieder aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Austritt/
Zeitpunkt

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

Art. 9 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls seinen Mietvertrag übernehmen. Ehe- bzw.
Lebenspartner

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

Art. 10 Ausschluss

¹ 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 von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie 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) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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

³ 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 Ausgeschlossen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, jedoch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschiebenden Wirkung

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

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, so kann der Vorstand mit seinem Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 14 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

² 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 Ehescheidung

Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

³ 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 verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/
Belastung

² 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. 13 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.

Treuepflicht

Befolgungs-
pflicht

Teilnahme-
pflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

¹ 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.

Genossen-
schafts-
anteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem **Reglement**.

Wohnungs-
anteile

³ Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, so werden die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf das Mitglied der Genossenschaft ausgestellt. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften. Gemeinsames Mietverhältnis

⁴ Die Mitglieder können bis zum einem Maximalbetrag von Fr. 10'000.-- pro Mitglied freiwillige Anteile übernehmen. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Verzinsung richtet sich nach Art. 15.

⁵ Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgegeben werden.

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Pflichtanteile werden mit höchstens 5 Prozent verzinst; die freiwillig gezeichneten Anteilscheine sowie diejenigen der Mitglieder ohne Wohnungen zu einem Prozentsatz, der den jeweiligen Zinsfuss der Basler Kantonalbank für kurzfristige Kassenobligationen nicht übersteigt. Grundsatz

² Beschlüsse des Vorstandes betreffend die Höhe des Zinsfusses oder die Aufhebung der Verzinsung der Pflichtanteile bedürfen der Genehmigung der Generalversammlung. Zinssatz

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 9 und 11 der Statuten vom Partner übernommen werden. Ausnahmen

³ 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

⁴ Die Auszahlung erfolgt (vorbehältlich Art. 14 Abs. 4) innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Fälligkeit

Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

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

Haftung

Art. 17 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Grundsatz

² In einem Anhang sind die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben aufzuführen. Anhang

³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 19 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. Grundsatz

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

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

Art. 20 Weitere Fonds

¹ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR die Äufnung weiterer Fonds beschliessen und der Vorstand die entsprechenden Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 21 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze

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

³ Mitglieder von Kommissionen und Gremien wie auch die Organe haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

⁵ Den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organe

Organe

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

¹ 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 Kontrollstelle.
- 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.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- 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) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 23 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) 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

³ 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

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² 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. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ 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

⁴ Die Generalversammlung wird vom der Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Leitung

Art. 25 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- ² 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
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. Beschlussfä-higkeit
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahl-gang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimment-haltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stim-mengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid, bei Wahlen entscheidet das Los. Beschluss-fassung
- ⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurech-ten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Ge-nossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr
- ⁵ Die Art. 889 OR bleibt vorbehalten.
- ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom der Vorsitzenden und vom der Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus neun bis elf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Der Präsident wird von der Gene-ralversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzu-gehören braucht. Grundsatz
- ² Bei der Zusammensetzung des Vorstandes ist darauf zu achten, dass die zur Erfüllung der Aufgaben notwendige Kompetenz vorhanden ist. Wer älter ist als siebenzig Jahre, ist nicht wählbar. Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und Amtsdauer sind wieder wählbar.

Art. 28 Aufgaben

¹ 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) und i) fallenden Baufragen. Kompetenz-
vermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbe-
richt

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsbe-
rechtigung

Art. 29 Kompetenzdelegation

¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder zu übertragen. Grundsatz

Art. 30 Vorstandssitzungen

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

² 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. Beschluss-
fassung

³ 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. Zirkulations-
beschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Protokoll

Revisionsstelle (interne und externe)

Art. 31 Wahl und Konstituierung

¹ Zur Prüfung der Jahresrechnung werden von der Generalversammlung drei interne Rechnungsrevisoren und ein Ersatzmann gewählt. Von diesen scheidet alljährlich der amtsälteste aus. Sie sind jederzeit berechtigt, zur Überprüfung der Geschäftsführung die Vorlage der Protokolle, der Bücher und Belege sowie des Kassenbestandes zu verlangen. Mitglieder

² Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f RAG) zu wählen. Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Der 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 den Genossenschaftsvorstand zu erbringen. Wählbarkeit

³ Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der ordentlichen Generalversammlung auf eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Amtsdauer

⁴ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727 ff.. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

⁵ Die Revisionsstelle legt einen schriftlichen Bericht über die Prüfung vor. Sie empfiehlt der ordentlichen Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist an der ordentlichen Generalversammlung anwesend.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

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

Art. 35 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, ist im Sinne des Genossenschaftszweckes zu verwenden. Liquidationsüberschuss

Art. 36 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einer anderen Wohnbaugenossenschaft beschliessen. Beschluss

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Zirkular oder Aushänge in den Kolonien, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handeldsamtsblatt. Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Februar 2010 angenommen worden.

VERMIETUNGSREGLEMENT

1. Grundsatz

Dem Verwalter obliegt die raschmögliche Weitervermietung von gekündigten Mietverhältnissen. Dies umfasst folgende Tätigkeiten:

- Rücksprache mit dem engeren Vorstand betreffend Ausmass der vorzunehmenden Unterhaltsarbeiten und die Auswirkungen auf den Mietzins.
- Konsultation Warteliste und Inserierung des Objektes in geeigneten Medien.
- Organisation und Durchführung von Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten.
- Antrag für die Vermietung in Absprache mit dem Vorstandsmitglied an den engeren Vorstand mit Beilage von Anmeldeformular und Betreuungsauszug.

2. Wohnungsbelegung

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Das Verhältnis ist angemessen, wenn pro Person mindestens 20m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

3. Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft gestattet. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch nur verweigern, wenn

- a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

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, welche 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.

4. Interner Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel sind nur ausnahmsweise gestattet. Ein entsprechendes Begehren ist schriftlich zuhanden des Vorstandes einzureichen.

Der Vorstand ist berechtigt, das Gesuch ohne Angabe von Gründen abzuweisen.

Stimmt der Vorstand dem Gesuch zu, so legt er gleichzeitig die Bedingungen für die Beendigung des alten Mietverhältnisses (Haftung für Reparaturen und Reinigung etc.) und für den Abschluss des neuen Mietvertrages fest (Höhe des Mietzinsen etc.).

5. Tierhaltung

Das Halten von Hunden ist untersagt. Das Halten von anderen Haustieren (z.B. Katzen, Papageien etc.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet.

Keiner schriftlichen Zustimmung bedarf das Halten eines einzelnen Goldfisches von einem oder zwei kleineren Kanarienvögeln oder Wellensittichen.

6. Fernsehanschluss

Für den Anschluss der TV-Apparate sind die offiziellen Installationen der Genossenschaft (z.Zt. Cablecom) zu benützen. Das nach aussen sichtbare Anbringen eigener Antennen ist untersagt. Die Benutzungsgebühr (z.Zt. Cablecom) wird mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet. Eine Plombierung des Anschlusses ist der Genossenschaft schriftlich zu melden. Diese leitet das Gesuch weiter.

7. Wasch- und Geschirrwaschmaschinen, Tumbler

Die Installation von privaten Wasch- und Geschirrwaschmaschinen sowie Tumbler in den Wohnungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet. Im Falle der Zustimmung legt der Vorstand die für die Installation geltenden Bedingungen fest.

8. Elektrische Geräte ausserhalb von Wohnräumen

Der Anschluss von elektrischen Geräten an das allgemeine Stromnetz ist nicht gestattet.

Der Anschluss von elektrischen Geräten an den Stromzähler der jeweiligen Wohnung hingegen ist gestattet.

Die Installation auf den Wohnungszähler wiederum ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet. Die Kosten der Installation gehen zulasten des Gesuchstellers.

9. Besichtigungsrecht

Die Vertreter der Genossenschaft sind berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrung von Interessen der Genossenschaft sowie bei Vermietungsverhandlungen gegen vorgängige Ankündigung zu betreten.

10. Unterhalt und Reparaturen

- Die Genossenschaft übernimmt grundsätzlich die Kosten der Instandstellung von Gebäuden und Anlagen. Böswillig oder fahrlässig verursachte Schäden können ganz oder teilweise den Verursachern überbunden werden.
- Durch Genossenschafter oder deren Angehörige verursachte Schäden an Genossenschaftseigentum sind unverzüglich dem Verwalter oder dem Vorstandsmitglied zu melden. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für alle Folgen.
- Der Mieter ist nicht berechtigt, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten anzuordnen. Vom Mieter bestellte Arbeiten gehen zu seinen Lasten.
- Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Änderungen, Ergänzungen oder Erneuerungsarbeiten dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vorstand schriftlich zugestimmt hat.

ANTEILSCHEINREGLEMENT

1. Grundsatz

Der Genossenschaftsanteil setzt sich zusammen aus

- Mitgliedschaftsanteil
- Wohnungsanteil

2. Mitgliedschaftsanteil

Natürliche Personen, welche Mitglied der Genossenschaft werden wollen, haben mindestens 10 Mitgliedschaftsanteile zum Nennwert von Fr. 100.00 zu erwerben.

Juristische Personen, welche Mitglied der Genossenschaft werden wollen, haben mindestens 50 Mitgliedschaftsanteile zum Nennwert von Fr. 100.00 zu erwerben.

3. Wohnungsanteil

Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil folgende Wohnungsanteile übernehmen:

Einzimmer	Fr. 500.00
Zweizimmer	Fr. 2'000.00
Dreizimmer	Fr. 3'000.00
Vierzimmer	Fr. 4'000.00
Fünzimmer	Fr. 5'000.00

4. Genossenschaftsanteil

Der Genossenschaftsanteil für Mitglieder, die Räumlichkeiten mieten, beträgt insgesamt:

Einzimmer	Fr. 1'500.00
Zweizimmer	Fr. 3'000.00
Dreizimmer	Fr. 4'000.00
Vierzimmer	Fr. 5'000.00
Fünzimmer	Fr. 6'000.00