

# Statuten

der

## Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter

### Schneisingen

---

#### I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

##### Art. 1 Name, Sitz, Dauer

- 1 Unter dem Namen *Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen* besteht eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Schneisingen.
- 2 Die Genossenschaft ist Mitglied von Wohnen Schweiz mit Sitz in Luzern.

##### Art. 2 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zur möglichst günstigen Vermietung hauptsächlich an ihre Mitglieder unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
- 2 Die Genossenschaft kann Grundstücke und Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmen beteiligen.
- 3 Die Genossenschaft richtet sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.

#### II. Mitgliedschaft

##### Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine

- 1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 2 Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von Fr. 2'000.- zu zeichnen und einzuzahlen.
- 3 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

#### **Art. 4** Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch die Verwaltung. Die Verwaltung kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern. Lehnt die Verwaltung die Aufnahme ab, steht dem Betroffenen das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
- 2 Das gezeichnete Anteilkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

#### **Art. 5** Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod eines Genossenschafters oder Liquidation einer juristischen Person.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

#### **Art. 6** Austritt

- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.
- 2 In Ausnahmefällen entscheidet die Verwaltung (Vorstand) über einen vorzeitigen Austritt.

#### **Art. 7** Ausschluss

Genossenschaftler, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können von der Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

#### **Art. 8** Tod eines Genossenschafters

- 1 Beim Tod eines Genossenschafters kann der überlebende Ehegatte oder einer seiner Nachkommen auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
- 2 Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an die Verwaltung einzureichen.
- 3 Ein Ausschluss erfolgt in Anwendung von Art. 7.

#### **Art 9** Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- 1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.

- 2 Die Verwaltung (Vorstand) ist befugt, die Rückzahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens fünf Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
- 3 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

### **III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen**

#### **Art. 10** Genossenschaftskapital

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.
- 2 Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann von der Verwaltung beschränkt werden.

#### **Art. 11** Anteilscheine

- 1 Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 2'000.- ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 2 Die Anteilscheine können weder veräussert noch verpfändet werden.

#### **Art. 12** Verzinsung

- 1 Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich.
- 2 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).
- 3 Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgelegt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

#### **Art. 13** Haftung

- 1 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht sowie die persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

#### **Art. 14** Verwendung des Reinertrages

- 1 Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefond und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
- 2 Eine Gewinnbeteiligung und eine Tantieme an Genossenschafter und Mitglieder der Verwaltung ist ausgeschlossen.

## **Art. 15** Rechnungswesen

- 1 Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in der Bilanz aufgeführt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltenen Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dez. 2014.
- 3 Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaf tern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.
- 4 Jedes Jahr wird ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Art. 957 – 960e OR erstellt.

## **IV. Organisation**

### **Art. 16** Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung
- b. die Verwaltung (Vorstand)
- c. die Revisionsstelle

### **Art. 17** Befugnisse der Generalversammlung

- 1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
  - a. Wahl der Verwaltung (Vorstand), des Präsidenten, der Revisionsstelle
  - b. Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung (Vorstand)
  - c. Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung
  - d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
  - e. Entlastung der Verwaltung (Vorstand)
  - f. Erledigung von Rekursen über Entscheide der Verwaltung (Vorstand)
  - g. Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
  - h. Annahme und Änderung der Statuten
  - i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
  - j. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften. Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.- übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex gebunden.
- 2 Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens bis 31. Januar schriftlich der Verwaltung eingereicht werden.

### **Art. 18** Einberufung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaf ter oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
- 2 Die Einberufung erfolgt durch die Verwaltung (Vorstand), spätestens zehn Tage vor der Abhaltung, durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

## **Art. 19** Stimmrecht

- 1 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

## **Art. 20** Beschlussfähigkeit

- 1 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 889.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt.

## **Art. 21** Verwaltung (Vorstand)

- 1 Die Verwaltung (Vorstand) besteht aus drei bis sieben Personen. Die Mitglieder der Verwaltung (Vorstand) werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt.
- 2 Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Verwaltung bezeichnet einen Vizepräsidenten, einen Protokollführer und einen Rechnungsverantwortlichen.
- 3 Scheidet ein Verwaltungsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus der Verwaltung aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 4 Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

## **Art. 22** Befugnisse

- 1 In die Befugnisse der Verwaltung fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2 In den Kompetenzbereich der Verwaltung fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.- nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.
- 3 Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Sie hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

### **Art. 23** Zeichnungsberechtigung, Entschädigung

- 1 Die Verwaltung bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigten.
- 2 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 3 Die Mitglieder der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

### **Art. 24** Erwerb von Anteilscheinen durch Mieter

Mieter von Wohnungen der Genossenschaft können Anteilscheine der Baugenossenschaft erwerben.

### **Art. 25** Revisionsstelle

- 1 Die Jahresrechnung wird durch eine staatlich zugelassene Revisionsstelle gemäss den gesetzlichen Vorschriften geprüft. Die Revisionsstelle wird jeweils von der Generalversammlung für das kommende Jahr gewählt.
- 2 Den Mitgliedern der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in die Bücher zu gewähren.
- 3 Die Revisionsstelle erstattet der Verwaltung mindestens drei Wochen vor Abhaltung der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über ihre Beobachtungen, Aussetzungen und Anträge.
- 4 Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung liegt die Jahresrechnung mit dem Revisionsbericht am Sitze der Genossenschaft zur Einsicht ihrer Mitglieder auf. Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist ein Auszug aus der Schlussrechnung beizulegen.

### **Art. 26** Mitteilungen, Bekanntmachungen

- 1 Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief.
- 2 Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

## **V. Auflösung, Liquidation und Fusion**

### **Art. 27** Auflösung

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a. in den Art. 911 OR vorgesehenen Fällen
- b. durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zwecke einberufen wurde.

## **Art. 28** Liquidation

- 1 Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff OR.
- 2 Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der aufgelösten Gesellschaft darf nicht an die Genossenschaftler verteilt werden.
- 3 Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird zur zweckgebundenen Verwendung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus übertragen, welche den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

## **Art. 29** Fusion

Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zulässig.

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **Art. 30** Genehmigungspflicht

Die Genehmigung oder eine Aenderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bzw. der zuständigen kantonalen Amtsstelle.

### **Art. 31** Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten wurden an der heutigen Gründungsversammlung beschlossen und treten mit der Eintragung ins Handelsregister des Kantons Aargau in Kraft.

Schneisingen 9. Dezember 2013

### **Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen**

Der Präsident	Der Aktuar
Andreas Meier	Anna Meier