

Wohngenossenschaft Himmelried

Statuten



Fassung vom 1. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

I	Name und Sitz	4
Art. 1	Name der Genossenschaft.....	4
Art. 2	Sitz und Gerichtsstand	4
II	Zweck und Grundsätze	4
Art. 3	Zweck.....	4
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung.....	4
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke.....	5
III	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	5
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 9	Austritt.....	6
Art. 10	Ausschluss	6
Art. 11	Änderungen im Mietverhältnis.....	6
Art. 12	Erwerb, Übertragung und Verpfändung von Anteilen.....	7
IV	Finanzierung der Genossenschaft	7
IV.I	Eigenkapital	7
Art. 13	Genossenschaftsanteile	7
Art. 14	Rückzahlung der Genossenschafts- und Pflichtanteile.....	7
IV.II	Fremdkapital	8
Art. 15	Darlehenskasse.....	8
IV.III	Fonds	8
Art. 16	Reservefonds, Erneuerungsfonds	8
Art. 17	Weitere Fonds.....	8
V	Organisation	9
V.I	Übersicht	9
Art. 18	Organe.....	9
V.II	Generalversammlung	9
Art. 19	Befugnisse.....	9
Art. 20	Einberufung und Leitung.....	10
Art. 21	Stimmrecht.....	10
Art. 22	Beschlüsse und Wahlen	10

V.III Vorstand	11
Art. 23 Wahl und Wählbarkeit	11
Art. 24 Beteiligung der Gemeinde	11
Art. 25 Kompetenzen, Pflichten und Aufgaben des Vorstandes.....	11
Art. 26 Vorstandssitzungen und Beschlussfähigkeit	12
Art. 27 Unterschriftsberechtigung	12
V.IV Revisions- bzw. Prüfstelle	12
Art. 28 Wahl.....	12
VI Bekanntmachungen	13
Art. 29 Mitteilungen und Publikationsorgane.....	13
VII Datenschutz	13
Art. 30 Datenbearbeitung und -weitergabe.....	13
VIII Entschädigungen	13
Art. 31 Entschädigung der Organe	13
IX Haftung	14
Art. 32 Haftung des Genossenschaftsvermögens.....	14
X Rechnungslegung	14
Art. 33 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	14
XI Auflösung und Fusion der Genossenschaft	14
Art. 34 Auflösung der Genossenschaft	14
Art. 35 Liquidation.....	14
Art. 36 Liquidationsüberschuss.....	14
Art. 37 Fusion.....	14
XII Schlussbestimmungen	15
Art. 38 Genehmigungsvorbehalt	15
Art. 39 Inkrafttreten.....	15

I Name und Sitz**Art. 1 Name der Genossenschaft**

Name

Unter dem Namen «Wohngenossenschaft Himmelried» (in der Folge: «Genossenschaft») besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne der Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz und GerichtsstandSitz,
Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft ist Himmelried.

II Zweck und Grundsätze**Art. 3 Zweck**

Grundsatz

¹ Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe preiswerten, auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichteten Wohnraum zu vermieten.

Mittel

² Die Genossenschaft erstellt dafür preiswerte Wohnungen und vermietet diese ihren Mitgliedern. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben und soll diese dauerhaft der Spekulation entziehen. Die Genossenschaft kann diese belasten, verpfänden und ausnahmsweise veräussern.

Kostenmiete

³ Die Genossenschaft verwaltet und vermietet ihre Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete unter Gewährleistung der langfristigen Werterhaltung.

Infrastrukturbetriebe

⁴ Die Genossenschaft kann in ihren Liegenschaften auch Infrastrukturbetriebe betreiben oder Drittpersonen Raum für den Betrieb von derlei Betrieben zur Verfügung stellen.

Gemeinnützigkeit

⁵ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen der
Genossenschaft,
Mitgliedschaft

⁶ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungsreglement

¹ Die Vermietung der Räumlichkeiten in den Liegenschaften der Genossenschaft ist Aufgabe des Vorstandes. Er erlässt zu diesem Zweck ein Vermietungsreglement.

Residenzpflicht

² Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen als zivilrechtlichen Hauptwohnsitz selber zu bewohnen.

Untervermietung,
Zweckentfremdung

³ Jegliche Untervermietung, unentgeltliche Überlassung an Dritte oder Zweckentfremdung des Wohnraumes ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vorstandes möglich. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

Kündigung des
Mietvertrages

⁴ Eine Kündigung des Mietvertrags durch die Genossenschaft erfolgt in der Regel nur, wenn ein Mitglied auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird. Über begründete Ausnahmen entscheidet der Vorstand im Einzelfall.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- Ausrichtung, Ökologie** ¹ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand. Ökologische Aspekte werden beim Bauen, Sanieren und beim Unterhalt unter Beobachtung der Möglichkeiten und der rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.
- Bedürfnisgerechte Bauweise** ² Die Genossenschaft fördert die Erstellung von Wohnraum nach zeitgemässen Wohnbedürfnissen.
- Unterhalt** ³ Mit einem regelmässigen nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen Wohnbedürfnisse an. Sie sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaft und ihrer Umgebung.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke

- Verkauf** ¹ Grundstücke, Baurechte, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- Ausnahmen** ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über eine allfällige Veräusserung und deren Modalitäten.
- Wohnbauförderung** ³ Bei durch die öffentliche Hand geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Mieterinnen und Mieter frühzeitig über allfällige Auflagen der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

III Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- Voraussetzungen** ¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person oder öffentlich-rechtliche Körperschaft werden, die sich statutenkonform am Genossenschaftskapital beteiligt und die mindestens einen Anteil gem. Art. 13 Abs. 1 erwirbt (Genossenschaftsanteil, in der Folge: «Anteil»).
- Maximale Beteiligung** ² Kein Mitglied kann mehr als fünfzig Anteile der Genossenschaft erwerben.
- Anzahl Mitglieder** ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Beitrittserklärung, Vorstandsbeschluss** ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- Beginn** ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilkapitals.
- Mitgliedschaft und Miete** ⁶ Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus. Volljährige Bewohnerinnen und Bewohner eines Mietobjekts müssen Genossenschaftsmitglieder sein.
- Pflichtbezug von Anteilen** ⁷ Unter Berücksichtigung des Maximalbetrags gemäss Abs. 2 können die Mieterinnen und Mieter verpflichtet werden, zusätzlich zur minimalen Beteiligung gemäss Abs. 1 Anteile im Umfang bis zu 10% der Anlagekosten der gemieteten Einheit zu übernehmen. Der Vorstand entscheidet über die Anzahl der zusätzlich zu übernehmenden Anteile gemäss den Bestimmungen des Vermietungsreglements (Pflichtbezug von Genossenschaftsanteilen). Wird ein Objekt von mehreren Personen gemietet, erhöht sich dieser Pflichtbezug pro gemietete Einheit nicht. Sie verständigen sich darauf, wer von ihnen wie viel des Pflichtbezugs erwirbt.
- ⁸ Der Vorstand führt das Mitgliederverzeichnis. Er trifft geeignete Massnahmen, um die Daten des Mitgliederverzeichnisses vor unberechtigten Zugriffen zu schützen und eine dem Risiko angemessene Datensicherheit zu gewährleisten.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe

Die Mitgliedschaft erlischt

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

Art. 9 Austritt

Mietverhältnis und Austritt

¹ Wurde die Mitgliedschaft in der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Beendigung des Mietverhältnisses voraus.

Kündigungsfrist, Zeitpunkt

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende eines Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Austritt bei Liquidation der Genossenschaft

³ Hat die Generalversammlung die Auflösung der Genossenschaft beschlossen, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 10 Ausschluss

Gründe

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten statuten- oder mietvertragswidrig grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Verhältnis zum Mietrecht

² Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Mahnung

³ Dem Ausschluss geht eine schriftliche begründete Mahnung voraus, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR zur Anwendung kommt.

Rekurs

⁴ Der Entscheid über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung das Recht auf Rekurs an die Generalversammlung zu. Ein solcher Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung.

Rechtliches Gehör

⁵ Der oder die Ausgeschlossene hat das Recht, in der Generalversammlung seine resp. ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Die Generalversammlung entscheidet in der Folge abschliessend über den Ausschluss.

Anrufung des Gerichts

⁶ Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 11 Änderungen im Mietverhältnis

Ehe- bzw. Lebenspartner

Wird eine Wohnung von mehreren Personen bewohnt und zieht eine dieser Personen aus oder stirbt, haben die verbleibenden Mieterinnen und Mieter drei Monate Zeit, um im Umfang der ggf. von der ausscheidenden Person gehaltenen Genossenschaftsanteile gemäss Art. 7 Abs. 7 neue Anteile zu zeichnen und so den pflichtgemässen Zustand gemäss Vermietungsreglement wieder herzustellen. Ein Verfehlen dieser Frist gilt als Statutenverletzung gemäss Art. 10 Abs. 1. Der Vorstand kann in begründeten Ausnahmen Fristerstreckungen beschliessen.

Art. 12 Erwerb, Übertragung und Verpfändung von Anteilen

Gerichtliche Zuweisung der Wohnung

¹ Wird die Wohnung bzw. der Mietvertrag gerichtlich (Eheschutz-, Trennungs- oder Scheidungsurteil) dem Ehepartner oder der Ehepartnerin eines Mitglieds zugewiesen, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner oder die Ehepartnerin, auf den resp. die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden, soweit er oder sie das noch nicht ist und im selben Umfang wie das ausgeschlossene Mitglied Anteile erwerben.

Vermögensrechtliche Folgen der gerichtlichen Zuweisung

² Die vermögensrechtlichen Folgen eines gerichtlichen Entscheides gemäss Abs. 2 hiavor bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid, dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung des Anteilkapitals erst erfolgt, nachdem die nachrückende Mietpartei die Anteile gemäss Abs. 2 erworben hat. Der Vorstand kann auf Antrag der Parteien eine Abtretung der Anteile von der ehemaligen auf die neue Mietpartei genehmigen.

Verpfändung, Belastung, Übertragung

³ Jede Übertragung, Verpfändung oder sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen mit Drittrechten ist ausgeschlossen, soweit diese Statuten nichts anderes bestimmen.

IV Finanzierung der Genossenschaft

IV.I Eigenkapital

Art. 13 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftskapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Nennwert von je CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Die Anteile werden nicht verzinst.

Bescheinigung

² Für Genossenschaftsanteile werden keine Zertifikate ausgegeben. Die Genossenschaft stellt den Mitgliedern periodisch oder auf Anfrage eine Bestätigung über die Höhe ihrer Beteiligung aus.

Limitierung Pensionskassengelder

³ Für Genossenschaftsanteile in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten dürfen keine Pensionskassengelder herangezogen werden.

Art. 14 Rückzahlung der Genossenschafts- und Pflichtanteile

Grundsatz

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückerstattung der von ihnen resp. der Erblasserin oder dem Erblasser einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Betrag

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Rückzahlung Pflichtanteile

³ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die auf das Ausscheiden folgende nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben.

Vorzeitige Rückzahlung

⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch niemals vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. So insbesondere, wenn der Betrag vom ausscheidenden Mitglied benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Verrechnung

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

IV.II Fremdkapital**Art. 15 Darlehenskasse**

Grundsatz	¹ Neben dem Anteilkapital kann die Genossenschaft mit Mitgliedern Vereinbarungen über Darlehen abschliessen.
Darlehenskasse	² Die Genossenschaft führt für Darlehen eine Darlehenskasse, welche allen Mitgliedern für verzinsliche Anlagen offensteht.
Führung	³ Sie wird vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und dem Reglement für die Darlehenskasse geführt. Die Darlehenskasse darf nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet werden.
Zinssatz	⁴ Die Anlagen werden höchstens zum Satz gemäss Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben vom 27. Juni 1973 (SR 641.10) verzinst.
Darlehensreglement	⁵ Das Nähere wird in einem speziellen Darlehensreglement festgelegt.

IV.III Fonds**Art. 16 Reservefonds, Erneuerungsfonds**

Einlagen in Reservefonds	¹ Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds entscheidet die Generalversammlung unter Beachtung von Art. 860 OR.
Beanspruchung des Reservefonds	² Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR und Art. 879 Abs. 2 Ziff. 2 ^{bis} OR.
Erneuerungsfonds, Höhe der Einlage	³ Über die Höhe der Einlage in den Erneuerungsfonds entscheidet die Generalversammlung aufgrund des Reinertrages nach Äufnung des Reservefonds.
Beanspruchung des Erneuerungsfonds	⁴ Der Erneuerungsfonds darf nicht für den normalen Unterhalt verwendet werden, sondern nur für grössere Sanierungsvorhaben, wertvermehrende Massnahmen oder (Ersatz-)Neubauten. Über die Beanspruchung des Erneuerungsfonds entscheidet der Vorstand.

Art. 17 Weitere Fonds

Fonds für Mietzinsausgleich	¹ Die Genossenschaft kann einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen.
Weitere Fonds	² Die Äufnung weiterer, im Gesetz nicht vorgesehener Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden. Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und der Zweckbindung des Fonds verwaltet und verwendet.
Revision der Fonds	³ Die Fonds sind im Rahmen der jährlichen Prüfung der Jahresrechnung von der Revisions- bzw. Prüfstelle zu überprüfen.

V Organisation

V.I Übersicht

Art. 18 Organe

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung,
- der Vorstand,
- die Revisions- bzw. Prüfstelle.

V.II Generalversammlung

Art. 19 Befugnisse

Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten oder der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes (unter Vorbehalt von Art. 24) und der Revisions- bzw. Prüfstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes.
- d) Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Rekurse 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, Abschluss von Baurechtsverträgen und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen.
- l) Beschlussfassung über weitere Angelegenheiten, die von Gesetzes wegen von der Generalversammlung beschlossen werden müssen.

Traktandierungs- begehren, Frist

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Absatz 1, Bst. k) hiervor müssen frühzeitig, spätestens aber 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung, beim Vorstand schriftlich oder elektronisch eingereicht werden.

Beschlüsse

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

Art. 20 Einberufung und Leitung

Ordentliche Generalversammlung	¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
Ausserordentliche Generalversammlung	² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisions- bzw. Prüfstelle oder auf Verlangen von mindestens zehn Prozent der Genossenschaftsmitglieder einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 30 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
Tagungsart	^{2bis} Generalversammlungen können ganz oder teilweise mit elektronischen Mitteln und gegebenenfalls ohne Tagungsort durchgeführt werden. Der Vorstand ist diesfalls nicht dazu verpflichtet, eine unabhängige Stimmrechtsvertretung zu bezeichnen. Die Durchführung einer geheimen Abstimmung gemäss Art. 22, Abs. 2 kann in diesen Fällen nicht verlangt werden.
Terminbekanntgabe	³ Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.
Einberufung	⁴ Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 30 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.
Aktenaufgabe	⁵ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle 30 Tage vor dem Versammlungstag der Einladung beigelegt oder elektronisch zugänglich gemacht und am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt.
Leitung	⁶ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 21 Stimmrecht

Grundsatz	¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
Vertretung	² Es kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
Ausstand	³ Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüssen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 22 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit	¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Leere und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der oder die Vorsitzende durch Stichentscheid, wenn eine einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung bringt.
Wahlen	⁴ Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

- Qualifiziertes Mehr** ⁵ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Zustimmung von zwei Dritteln, für die Auflösung durch Liquidation von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- Vorbehalt FusG** ⁶ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d und Abs. 5 Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.
- Protokoll** ⁷ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Präsidenten resp. der Präsidentin und vom Protokollführer resp. der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

V.III Vorstand

Art. 23 Wahl und Wählbarkeit

- Grundsatz** ¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, von denen mindestens fünf Genossenschafterinnen oder Genossenschafter sein müssen. Der Präsident resp. die Präsidentin und die Mitglieder werden von der Generalversammlung bestimmt (Art. 24 bleibt vorbehalten). Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- Amtsdauer** ² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf 2 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Ein Rücktritt während der Amtsdauer ist möglich. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- Vizepräsidium** ³ Der Vorstand bestimmt aus seiner Mitte ein Vizepräsidium. Tritt die Präsidentin oder der Präsident zurück oder ist aus anderen Gründen dauerhaft an der Erfüllung seiner Funktion in der Genossenschaft gehindert, übernimmt das Vizepräsidium die Pflichten des Präsidiums. An der nächstfolgenden Generalversammlung ist das neue Präsidium zu bestätigen oder an dessen Stelle eine andere Person zur Präsidentin oder zum Präsidenten zu wählen.

Art. 24 Beteiligung der Gemeinde

- Einsitz im Vorstand** ¹ Sofern und solange die Gemeinde Himmelried der Genossenschaft ein grundpfandgesichertes Darlehen gewährt, steht ihr ein Sitz im Vorstand der Genossenschaft zu. Die Vertretung der Gemeinde muss nicht Genossenschaftsmitglied sein.
- Ernennung und Abberufung** ² Die Vertretung der Gemeinde im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern gemäss Art. 926 OR vom Gemeinderat abgeordnet. Ihm steht auch eine jederzeitige Abberufung der Vertretung im Vorstand zu.

Art. 25 Kompetenzen, Pflichten und Aufgaben des Vorstandes

- Kompetenzen** ¹ Der Vorstand ist für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich gemäss gesetzlichen oder statutarischen Bestimmungen einem anderen Organ vorbehalten sind.
- Führen der Geschäftsbücher** ² Der Vorstand ist überdies für die Führung der Protokolle der Generalversammlung und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher einschliesslich des Genossenschaftsmitgliederverzeichnisses, für das Erstellen des Jahresberichts, für das Aufstellen der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Unterbreitung an die Revisions- bzw. Prüfstelle, für die Erstellung des Budgets und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.
- Führung der Geschäfte** ³ Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
- Vermietung** ⁴ Dem Vorstand obliegt die Vermietung der Wohnungen bzw. Gewerberäume.
- Ausgliederung** ⁵ Der Vorstand kann die Liegenschaftsverwaltung inklusive Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, sowie das Führen der Mietbuchhaltung einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übertragen.

- Delegation** ⁶ Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und/oder an Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand und Geschäftsleitung festlegt und insbesondere die Berichterstattung regelt.
- Verträge mit Organpersonen** ⁷ Geschäftliche Vereinbarungen zwischen der Genossenschaft und einem Vorstandsmitglied bedürfen der schriftlichen Form und sind vom Vorstand zu genehmigen.
- Kommissionen** ⁸ Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied in der Genossenschaft sein.
- Personal** ⁹ Der Vorstand ist für die Anstellung von Personal zuständig.
- Reglemente des Vorstands** ¹⁰ Der Vorstand erlässt das Darlehensreglement (Art. 15 Abs. 5), das Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 1) und gegebenenfalls das Organisationsreglement gem. Abs. 6.

Art. 26 Vorstandssitzungen und Beschlussfähigkeit

- Einberufung** ¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten resp. der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, sowie ferner, wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- Beschlussfassung** ² Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Präsidium respektive bei dessen Abwesenheit das Vizepräsidium mit Stichentscheid.
- Zirkulationsbeschluss** ³ Schriftliche und digitale Zirkulationsbeschlüsse bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Einstimmigkeit aller Vorstandsmitglieder. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- Protokoll** ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Präsidenten resp. der Präsidentin (respektive vom Vizepräsidium, wenn das Präsidium nicht an der Sitzung anwesend war) sowie vom Protokollführer resp. der Protokollführerin zu unterzeichnen.

Art. 27 Unterschriftsberechtigung

- Zeichnungsberechtigung** ¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art Ihrer Zeichnung.
- Kollektivunterschrift** ² Es werden grundsätzlich nur Kollektivunterschriften zu zweien erteilt.

V.IV Revisions- bzw. Prüfstelle

Art. 28 Wahl

- Anforderungen** ¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.
- Eingeschränkte Revision** ² Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

- Verzicht** ³ Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (sogenanntes opting out), wenn:
- a) die Genossenschaft gemäss gesetzlichen Bestimmungen nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b) sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zustimmen;
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beschäftigt; und
 - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- Prüfstelle** ⁴ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Person mit der nötigen Sachkunde (Prüfstelle) und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, es sei dieser eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen. Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen des Bundesamtes für Wohnungswesen.:
- Bericht** ⁵ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und einen Antrag vor. Eine Vertretung der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

VI Bekanntmachungen

Art. 29 Mitteilungen und Publikationsorgane

- Interne Mitteilungen** ¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder elektronisch, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- Publikationen** ² Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

VII Datenschutz

Art. 30 Datenbearbeitung und -weitergabe

- Forderung und Bearbeitung von Personendaten** ¹ Der Vorstand ist berechtigt, von den Genossenschaftsmitgliedern die Angabe ihrer Personal- und Kontaktdaten zu fordern und zu bearbeiten. Dazu gehören insbesondere Name, Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummern, E-Mail-Adressen, etc.), Geburtsdatum, sämtliche Daten, die zur Verwirklichung des Genossenschaftszwecks erforderlich sind (Kontonummern, AHV-Nummern, etc.) sowie sämtliche ein- und ausgehende Korrespondenz, einschliesslich elektronischer Korrespondenz.
- Datenweitergabe** ² Ohne die spezifische Einwilligung des Mitglieds darf der Vorstand die Daten gemäss Absatz 1 nur dann an Drittpersonen weitergeben, wenn er dazu von Gesetzes wegen verpflichtet ist oder die Zweckerfüllung der Genossenschaft dies gebietet, insbesondere zur Erlangung von Unterstützungsleistungen.

VIII Entschädigungen

Art. 31 Entschädigung der Organe

- Entschädigungsreglement** ¹ Die Mitglieder des Vorstandes sowie Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Die Entschädigungen und der Auslagenersatz richten sich nach dem Entschädigungsreglement.

Ausschluss von Tantiemen	² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder Ihrer Organe ist ausgeschlossen.
Dokumentation	³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Jahresrechnung auszuweisen.
IX Haftung	
Art. 32 Haftung des Genossenschaftsvermögens	
Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht	Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen (Art. 868 OR).
X Rechnungslegung	
Art. 33 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	
Grundsatz	¹ Für die Buchführung, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind die Vorschriften der Art. 902 Abs. 3 und 957 ff. OR massgebend.
Geschäftsjahr	² Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet Ende 2021.
XI Auflösung und Fusion der Genossenschaft	
Art. 34 Auflösung der Genossenschaft	
Liquidationsbeschluss	¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
Quorum	² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der in der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.
Art. 35 Liquidation	
Durchführung	Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren oder Liquidatorinnen beauftragt werden.
Art. 36 Liquidationsüberschuss	
Liquidationsüberschuss	¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem Solidaritätsfonds zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft in der Region übereignet.
Vorbehalt	² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.
Art. 37 Fusion	
Beschluss	¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Dazu bedarf es einer Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen (vorbehältlich qualifizierterer Quoren gemäss Fusionsgesetz).
Durchführung	² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

XII **Schlussbestimmungen**

Art. 38 **Genehmigungsvorbehalt**

Genehmigung BWO

Beabsichtigte Änderungen dieser Statuten sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 39 **Inkrafttreten**

Geltungsdatum

Die vorliegenden Statuten wurden an der ausserordentlichen Gründungsversammlung der Genossenschaft vom 17. Mai 2021 beschlossen und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2022 teilrevidiert. Sie treten in der vorliegenden Version am 1. Januar 2023 in Kraft.