



WBG Obermumpf

## **Statuten**

# **Wohnbaugenossenschaft Obermumpf**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft**

Art. 1 Name, Sitz und Dauer

Art. 2 Zweck und Mittel

Art. 3 Spekulationsverbot

Art. 4 Mitgliedschaft

Art. 5 Austritt

### **II Finanzielle Bestimmungen**

Art. 6 Genossenschaftskapital

Art. 7 Haftung

Art. 8 Fonds

Art. 9 Verzinsung der Anteilscheine

Art. 10 Entschädigung der Organe

Art. 11 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 12 Rechnungswesen

### **III Organisation**

Art. 13 Organe

Art. 14 Befugnisse der Generalversammlung

Art. 15 Stimmrecht

Art. 16 Beschlussfähigkeit

Art. 17 Wahlen und Abstimmungen

Art. 18 Vorstand

Art. 19 Kontrollstelle

### **IV Vorschriften über die Geschäftstätigkeit**

Art. 20 Unterschriftsberechtigung

Art. 21 Geschäftsführung

Art. 22 Pflichtanteilkapital

### **V Schlussbestimmungen**

Art. 23 Auflösung und Liquidation

Art. 24 Bekanntmachungen

Art. 25 Statutenänderungen

Art. 26 Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten

## **I Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft**

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

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Obermumpf besteht mit Sitz in Obermumpf eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

Die Genossenschaft ist politisch, konfessionell und wirtschaftlich unabhängig.

Der Gerichtsstand ist Rheinfelden.

### **Art. 2 Zweck und Mittel**

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau sowie Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.

Die Genossenschaft ist bestrebt, alters- und behindertengerechten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und berücksichtigt nach Möglichkeit Personen, Familien und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt.

Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, veräussern, verwalten oder vermieten.

Auch der Teilverkauf von Grundstücke ist ihr erlaubt.

Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften erwerben.

### **Art. 3 Spekulationsverbot**

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann.

Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

### **Art. 4 Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen Personen, öffentlich rechtlichen Körperschaft oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 1000.- übernehmen.

Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in der Form von Anteilscheinen bestätigt.  
Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde.

Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Vorstandsbeschlusses.

Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftskapitals.

Die Genossenschaft führt ein Mitgliederregister.

Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 11 hiernach.

## **Art. 5 Austritt**

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich erst nach einer 5-jährigen Mitgliedschaft.

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht währen 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu.

Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.

Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten.

Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 11 der Statuten.

Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt.

Solange sie dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

## **II Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 6 Genossenschaftskapital**

Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine.

Es werden Anteilscheine, lautend auf den Kapitalbetrag, von Fr. 1000.- ausgegeben.

Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstandes zu liberieren.

Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben.

Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.

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

Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Die Anteilsscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden.

Der blosse Erwerb der Anteilsscheine verleiht keine persönliche Mitgliederrechte.

### **Art. 7 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

### **Art. 8 Fonds**

Über die Verwendung des Reinertrags, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

### **Art. 9 Verzinsung der Anteilscheine**

Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich.

Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt.

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Es dürfen keine weiteren Gewinnausschüttungen an Genossenschaftler erfolgen.

## **Art. 10 Entschädigung der Organe**

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen.

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

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

Die Generalversammlung genehmigt die Entschädigungen der Organe.

## **Art. 11 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.

Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.

Vorbehalten sind Kündigungen von Anteilscheinen, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum liberiert wurden (vgl. Art. 22).

Solche Anteilscheine sind nicht rückzahlbar.

Hingegen können Pflichtbeteiligungen von Wohnungseigentümern im Rahmen eines Kaufvertrages auf den künftigen Eigentümer übertragen werden.

Die Rückzahlung von Anteilscheinen, die nicht zum Pflichtanteilkapital von Eigentumsförderungsgenossenschaften gehören, erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig.

Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben.

Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen.

Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

## **Art. 12 Rechnungswesen**

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen.

Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden.

Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen.

Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2013.

Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Kontrollstelle vorzulegen.

### **III Organisation**

#### **Art. 13 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand
3. die Kontrollstelle

#### **Art. 14 Befugnisse der Generalversammlung**

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle
- b) Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
- c) Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- e) Entlastung des Vorstandes
- f) Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen
- g) Veräusserung von Grundstücken (bei Eigentumsförderung Grundsatzbeschluss)
- h) Zustimmung zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten mit einer Summe von über Fr. 50'000.-
- i) Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet
- j) Annahme und Abänderung der Statuten
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind (vergleiche Art.15 und 21)
- l) Genehmigung von Reglements und dessen Änderungen
- m) Auflösung der Genossenschaft

Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind.

Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

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

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter einberufen, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens drei Genossenschaf tern.

Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand, mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift von Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

#### **Art. 15 Stimmrecht**

Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter mit einer schriftlichen Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### **Art. 16 Beschlussfähigkeit**

Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde.

Sie fasst ihre Beschlüsse und wählt mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR sowie Art. 18. Abs. 1 lit. D. FusG

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter.

Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Im Übrigen bleiben Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR vorbehalten.

#### **Art. 17 Wahlen und Abstimmungen**

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

#### **Art. 18 Vorstand**

Der Vorstand besteht aus mindestens drei bis sieben Mitgliedern und wird durch die Generalversammlung gewählt.

Die Vorstandsmitglieder werden auf 3 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand vorbehältlich § 18 lit. a selbst.



Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer/Aktuar.

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder.

Er beschliesst mit Stimmenmehrheit.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Vorstandsmitgliedern unterzeichnet sind.

Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern.

Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen.

Er kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen.

Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen.

Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

Der Vorstand wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

## **Art. 19 Kontrollstelle**

Die Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die alle 3 Jahre gewählt werden und wieder wählbar sind.

Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisions-Gesellschaft gewählt werden.

Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, Jahresabrechnung und Bilanz.

Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäftsführung und Rechnungsführung zu gewähren.

Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag 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.

## **IV Vorschriften über die Geschäftstätigkeit**

### **Art. 20 Unterschriftsberechtigung**

Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigung.

Überdies ist der Vorstand befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

### **Art. 21 Geschäftsführung**

Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung.

Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

### **Art. 22 Pflichtanteilkapital**

Der Vorstand ist befugt, Mieter oder Käufer von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

Mitglieder, welche ihr Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Verordnung hierzu unterstellt.

Der Vorstand sorgt für die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen.

Rückzahlungen der entsprechenden Anteilscheine dürfen nur an die Vorsorgeeinrichtung erfolgen.

## **V Schlussbestimmungen**

### **Art. 23 Auflösung und Liquidation**

Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen von OR Art. 914 zu beachten.

Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, muss wieder für gleiche zwecke wie die WBG Obermumpf verwendet werden.

Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

#### **Art. 24 Bekanntmachungen**

Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

#### **Art. 25 Statutenänderungen**

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss Art. 21 Abs. 3.

Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet.

Überdies ist dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen, auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

#### **Art. 26 Schlussbestimmungen**

Im Übrigen gelten für die in den Statuten nicht oder nicht anders geregelten Fragen die Bestimmungen von Art. 828 ff. OR.

#### **Art. 27 Inkrafttreten**

Diese Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 11. Oktober 2012 in Obermumpf genehmigt worden.

Obermumpf, den 11. Oktober 2012

Der Tagespräsident:

Die Tagesaktuarin:

Markus Mathis

Gabriela Hasler

Die übrigen Gründermitglieder:

Josef Stocker:

Fritz Heid:

Thomas Kull:

Franz Stocker:

Emanuel Mehr: