

1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	3
Art. 2	Sitz	3

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

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

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

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

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15	Genossenschaftsanteile	11
Art. 16	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 17	Darlehenskasse	12
Art. 18	Haftung	12

Rechnungswesen

Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	13
Art. 20	Reservefonds	13
Art. 21	Weitere Fonds	13
Art. 22	Entschädigung der Organe	14

5. Organisation

Organe

Art. 23	Überblick	15
---------	-----------	----

Generalversammlung

Art. 24	Befugnisse	15
Art. 25	Einberufung und Leitung	16
Art. 26	Stimmrecht	16
Art. 27	Beschlüsse und Wahlen	17

Vorstand

Art. 28	Wahl und Wählbarkeit	17
Art. 29	Aufgaben	18
Art. 30	Kompetenzdelegation	18
Art. 31	Vorstandssitzungen	18

Revisionsstelle

Art. 32	Wahl	19
Art. 33	Kompetenzen und Pflichten	19

6. Schlussbestimmungen

Art. 34	Liquidation und Liquidationsüberschuss	20
Art. 35	Fusion	20
Art. 36	Mitteilungen und Publikationsorgan	20
Art. 37	Inkrafttreten	21

Art. 1**Firma**

Name

Unter der Firma "Eisenbahner-Baugenossenschaft Erstfeld" besteht eine seit dem 5. September 1909 auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2**Sitz**

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Erstfeld.

Art. 3**Zweck und Mittel**

Zweck	3.1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
Mittel	3.2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch <ul style="list-style-type: none"> a) Erwerb von Bauland und Baurechten. b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten. d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können. e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen. f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete. g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen. h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
Gemeinnützigkeit	3.3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
Beteiligungen	3.4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
Mitgliedschaft	3.5 Die Genossenschaft kann die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Art. 4**Grundsätze zur Vermietung**

Vermietungsreglement	4.1 Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.
----------------------	--

Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

- | | | |
|-------------------------------------|-----|---|
| Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz | 4.2 | Die Miete einer Wohnung 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. |
| Mietzins | 4.3 | Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes und vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Dies entspricht den Aufwendungen für <ul style="list-style-type: none">- Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals- Reparaturen und laufender Unterhalt für Gebäude und Umgebung- Abgaben, Steuern und Versicherungen- branchenübliche Abschreibungen- zeitgemässe Verwaltung und Geschäftsführung- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen oder von der Generalversammlung beschlossenen Fonds. |
| Residenzpflicht | 4.4 | Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemietete Wohnung selber zu bewohnen. |
| Untervermietung | 4.5 | Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien 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 Vermietungsrichtlinien umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. |
| Unterbelegung | 4.6 | Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. |

Wohnung: Infolge fehlender Kleinwohnungen kennt die Genossenschaft keine Unterbelegung.

Einfamilienhaus: Einfamilienhäuser sollen Familien mit Kindern zur Verfügung stehen.

Ist das Haus gemessen an der Anzahl der darin wohnenden Personen zu gross, kann der Vorstand dem Mieter innert angemessener Frist eine Wohnung zuteilen.

Der Vorstand sucht bei Unterbelegung regelmässig das Gespräch mit dem Mieter und versucht eine einvernehmliche Lösung anzustreben.

Art. 5**Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

- | | | |
|-------------------------|-----|--|
| Ausrichtung | 5.1 | Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. |
| Unterhalt | 5.2 | 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. |
| Um- und Ersatzneubauten | 5.3 | Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens ein Jahr im voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. |

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

- | | | |
|----------------|-----|---|
| Verkaufsverbot | 6.1 | Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. |
| Ausnahmen | 6.2 | Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. |

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft
Voraussetzung	7.1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens drei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).
Einschränkung	7.2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
Mitgliederzahl	7.3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
Beitrittsgesuch/ Entscheid	7.4 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.
Beginn	7.5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.
Verzeichnis	7.6 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft
Gründe	8.1 Die Mitgliedschaft erlischt a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
Rückzahlung der Anteile	8.2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

Art. 9	Austritt
Kündigung Mietvertrag	9.1 Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
Kündigungsfrist/ Zeitpunkt	9.2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
Einschränkung	9.3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10	Tod
Ehe- bzw. Lebenspartner	10.1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehepartner bzw. eingetragene Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.
Andere Personen	10.2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.
Vorbehalt	10.3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

Art. 11	Ausschluss
Gründe	<p>11.1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft. b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen.

- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Mahnung	11.2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
Mitteilung	11.3 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 Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
Rekurs	
Anrufung des Richters	11.4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
Mietvertrag	11.5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12

Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

Eheschutz/ Ehetrennung	12.1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. Eine
---------------------------	--

solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung	12.2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner 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 Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
Vorbehalt	12.3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.
Vermögensrechtliche Folgen	12.4 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 respektive eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

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

Verpfändung	13.1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.
Übertragung	13.2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 14 **Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Pflichten	Die Mitglieder sind verpflichtet: <ul style="list-style-type: none">a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen;d) in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
-----------	--

Genossenschaftskapital**Art. 15****Genossenschaftsanteile**Genossen-
schaftsanteile

15.1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungs-
anteile

15.2 Ist die Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden, müssen zusätzliche Anteile (Wohnungsanteile) übernommen werden, wobei sich der zu übernehmende Betrag nach der Wohnungsgrösse richtet. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Wohnung. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Gemeinsames
Mietverhältnis

15.3 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Drittfinanzierung

15.4 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Finanzierung
aus Mitteln der
Vorsorge

15.5 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Verzinsung

15.6 Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst und es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16**Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

Grundsatz

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

Ausnahmen	16.2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach der Anweisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
Betrag	16.3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
Fälligkeit	16.4 Die Auszahlung erfolgt spätestens nach drei Monaten nach dem Ausscheiden. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben (Art. 864 Abs. 2 OR).
Verrechnung	16.5 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 17

Darlehenskasse

Grundsatz	17.1 Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse, bei der zinstragend Geld angelegt werden kann.
Reglement	17.2 Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Art. 18

Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr
Grundsatz	19.1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang. Sie wird gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechtes, Art. 957ff sowie den branchenüblichen Grundsätzen erstellt.
Prüfung	19.2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
Geschäftsjahr	19.3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 20	Reservefonds
Grundsatz	20.1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
Höhe der Einlage	20.2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
Beanspruchung	20.3 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 21	Weitere Fonds
Weitere Fonds	Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 22**Entschädigung der Organe**

Grundsatz	22.1 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.
Revisionsstelle	22.2 Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
Kommissionen	22.3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
Ausschluss von Tantiemen	22.4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
Transparenz	22.5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
Auslagenersatz	22.6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Organe

Art. 23

Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Generalversammlung

Art. 24

Befugnisse

Befugnisse

24.1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- 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 auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 24 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.

Anträge auf Traktandierung	24.2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. I) 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.
Beschränkung	24.3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 25 Einberufung und Leitung

Ordentliche GV	25.1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
Ausserordentliche GV	25.2 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. Der Versand der Einladung dazu hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
Einberufung	25.3 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.
Leitung	25.4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 26 Stimmrecht

Grundsatz	26.1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
Vertretung	26.2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
Ausstand	26.3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 27**Beschlüsse und Wahlen**

Beschlussfähigkeit	27.1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	27.2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	27.3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Qualifiziertes Mehr	27.4 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
Vorbehalt	27.5 Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.
Protokoll	27.6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 28**Wahl und Wählbarkeit**

Grundsatz	28.1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Wählbarkeit	28.2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amts-dauer	28.3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amts-dauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 29**Aufgaben**Kompetenz-
vermutung

29.1 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. 24 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Bau- und Unterhaltsfragen.

Geschäfts-
bericht

29.2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Zeichnungs-
berechtigung

29.3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 30**Kompetenzdelegation**

Grundsatz

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

Organisations-
reglement

30.2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Bericht-erstattungspflicht regelt.

Art. 31**Vorstandssitzungen**

Einberufung

31.1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschluss-
fassung

31.2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulations- beschluss	31.3 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.
Protokoll	31.4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 32	Wahl
Wählbarkeit Amtdauer	32.1 Als Revisionsstelle wird eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von zwei Jahren gewählt.
Unabhängigkeit	Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und die Voraussetzungen für die Durchführung einer eingeschränkten Revision im Sinne von Art. 727a OR erfüllen.
Art. 33	Kompetenzen und Pflichten
Prüfung	33.1 Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihr Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorgaben für eine eingeschränkte Revision.

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**Art. 34****Liquidation und Liquidationsüberschuss**

- Beschluss 34.1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- Durchführung 34.2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.
- Liquidationsüberschuss 34.3 Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes für Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) übereignet.

Art. 35**Fusion**

- Beschluss 35.1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- Durchführung 35.2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 36**Mitteilungen und Publikationsorgan**

- Interne Mitteilungen 36.1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt, schriftlich
- a) durch ein internes Mitteilungsblatt
 - b) via Zirkular
 - c) in persönlich adressierten Schreiben.
- Publikationen 36.2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 37**Inkrafttreten**

Inkrafttreten

Diese Statuten sind durch die ordentliche Generalversammlung vom 1. Mai 2015 genehmigt worden und treten mit dem Eintrag ins Handelsregister in Kraft.
Sie ersetzen die bisherigen Statuten vom 22. Mai 2009.

Die Präsidentin

Carmen Enz

Die Protokollführerin

Gerdy Walker