

LEBENSuhr

Statuten

der

„Genossenschaft
LEBENSuhr“

Um die Lesbarkeit der Satzungen zu erleichtern, ist die neutrale oder männliche Form gewählt. Die Aussagen beinhalten selbstverständlich immer auch die weibliche Form. Mit der Bezeichnung Ehegatte ist auch immer der eingetragene Partner gemeint.

(Stand 1. September 2011 / 24. März 2015)

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz

- Art. 1 Firma , Gemeinnützigkeit
- Art. 2 Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

- Art. 3 Zweck und Mittel, teilweise Gewinnorientierung, Beteiligungen und Mitgliedschaft
- Art. 4 Grundsätze zur Vermietung, Vermietungsreglement, Mitgliedschaft/Kündigungsschutz, Mietzins, Residenzpflicht, Untervermietung, Vermietung ohne Mitgliedschaft
- Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude, Ausrichtung, Unterhalt, Um- und Ersatzneubauten
- Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen, Verkaufsverbot, Ausnahmen, Auflagen beim Verkauf

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

- Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft, Voraussetzungen, Ausländische Mitglieder, Mitgliederzahl, Beitrittsgesuch, Vorstandsbeschluss, Beginn, Mitgliederregister
- Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft, Gründe, Rückzahlung Anteile
- Art. 9 Austritt, Kündigungsfrist, Zeitpunkt, Einschränkungen
- Art. 10 Tod, Ehe- und eingetragene bzw. Lebenspartner
- Art. 11 Ausschluss, Gründe, Mahnung, Mitteilung, Berufung, Ausschluss der aufschiebenden Wirkung, Anrufung Richter, Kündigung Mietvertrag
- Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung, Vermögensrechtliche Folgen
- Art. 13 Verpfändung, Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder, Treuepflicht, Befolgungspflicht, Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

- Art. 15 Genossenschaftsanteile, Wohnungsanteile, Gemeinsames Mietverhältnis, Keine Anteilscheine / Bestätigung
- Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile, Grundsatz, Zinssatz, Zinsanspruch
- Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile, Grundsatz, Betrag, Fälligkeit, Verrechnung

Haftung

- Art. 18 Haftung, keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

- Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr, Grundsatz, Anhang, Prüfung, Geschäftsjahr
- Art. 20 Reservefonds, Grundsatz, Höhe der Einlage, Beanspruchung
- Art. 21 Weitere Fonds, Amortisationsfonds, Heimfallfonds für Bauten im Baurecht, Fondsverwaltung und Prüfung, Weitere Fonds
- Art. 22 Entschädigung der Organe, Grundsätze, Entschädigung Revisions- und Prüfstelle, Sitzungsgelder, Ausschluss von Tantiemen, Nachweis Vergütungen, Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

- Art. 23 Überblick

Generalversammlung

- Art. 24 Befugnisse, Ausschluss Behandlung
- Art. 25 Einberufung und Leitung, Ordentliche Generalversammlung, ao. Generalversammlung, Einberufung, Leitung
- Art. 26 Stimmrecht, Grundsatz, Vertretung, Stimmrecht Vorstand
- Art. 27 Beschlüsse und Wahlen, Beschlussfähigkeit, Geheime Durchführung, Beschlussfassung, Qualifiziertes Mehr, Vorbehalt, Protokoll

Vorstand

- Art. 28 Wahl und Wählbarkeit, Grundsatz, Amtsdauer, Co-Präsidium
- Art. 29 Aufgaben, Kompetenzvermutung, Geschäftsbericht, Zeichnungsbe-
rechtigung
- Art. 30 Kompetenzdelegation, Grundsatz, Organisationsreglement, andere
Reglemente
- Art. 31 Vorstandssitzungen, Einberufung, Beschlussfassung, Zirkulations-
beschluss, Protokoll

Revisions- resp. Prüfstelle

- Art. 32 Wahl, Verzicht auf Revisionsstelle, Prüferische Durchsicht
- Art. 33 Aufgaben, eingeschränkte Revision, Prüfstelle, Revisions- und Prüf-
bericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

- Art. 34 Liquidation, Beschluss, Durchführung
- Art. 35 Liquidationsüberschuss, Wohnbauförderung
- Art. 36 Fusion, Beschluss, Durchführung

Bekanntmachungen

- Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan, Interne Mitteilungen, Publikationen
- Art. 38 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) .

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

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

Firma
Gemeinnützigkeit

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Suhr.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern und weiteren Interessierten gesunden und preisgünstigen Wohnraum in Suhr zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, alterns- und behindertengerechten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise aus Suhr anzubieten. Sie fördert ein möglichst harmonisches Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger sich unterstützender Solidarität. Es wird bewusst Wert gelegt auf angenehme gegenseitige Wertschätzung. Im Alter wird Wohnen wichtiger, weil die Kreise enger werden. Die Beziehung im jeweiligen Umfeld des Wohnraums wird gesucht. LEBENSuhr hat das Ziel, lebenslanges, möglichst eigenständiges, selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden in Suhr zu unterstützen. Durch die Schaffung von Mehrwerten (gemeinschaftliche Strukturen, Sicherheit durch zusätzliche Hilfsangebote etc.) soll vor allem der älteren Bevölkerung der Wechsel vom Haus/der Wohnung in den Genossenschaftswohnbereich erleichtert werden.

Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten oder weiteren dinglichen Rechten, Vereinbarung von Kaufrechten, Begründung von Vorkaufsrechten, Annahme von Schenkungen und Erbschaften.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern und weiteren geeigneten Objekten, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen oder dazu umgebaut werden können.
- 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 eidgenös-

sischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.

- f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- i) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. Einzig beim Verkauf von Objekten oder bei der Begründung von Stockwerkeigentum wird nach Reingewinn gestrebt, der allerdings der Genossenschaft zufließen muss und die Möglichkeit schaffen soll, den gemeinnützigen Zweck andernorts zu erfüllen.

teilweise Gewinnerorientierung

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen 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.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Es sind die Vorgaben gemäss Art. 8 ff. der Verordnung zum Wohnbauförderungsgesetz zu beachten.

Mietzins

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

Residenzpflicht

Ausnahmen, zB. für Aussenwohngruppen von Heimen, werden im Vermietungsreglement durch den Vorstand geregelt.

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.

Untervermietung

⁶ Vermietungen sind ohne Mitgliedschaft möglich, wenn Mieter einen Beitrag an die genossenschaftliche Zielsetzung leisten (zB. Spitexbasis, Coiffeur, Fusspflege etc.) und die gesetzlichen Bestimmungen eine solche Nutzung zulassen. Solche Angebote können auch auf gemeinschaftlicher Basis durch mehrere Mieter des gleichen Objektes angeboten werden.

Vermietung ohne Mitgliedschaft

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hindernisfreies Bauen, angemessene Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie möglichst Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Ausrichtung

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.

Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie strebt an, solche Vorhaben wenn immer möglich mindestens zwei Jahre im Voraus anzukünden und bietet den Betroffenen, sofern vorhanden, 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.

Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich, soweit sie nicht als Renditeobjekte erworben, gebaut und realisiert worden sind, um der Genossenschaft zusätzliches Kapital für den Genossenschaftszweck zu ermöglichen.

Verkaufsverbot

- | | |
|--|-----------------------|
| ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten bei den Vermietungsobjekten. | Ausnahmen |
| ³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. | Auflagen beim Verkauf |

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- | | |
|--|--|
| ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person und Handelsgesellschaft werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). | Voraussetzungen |
| ² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. | Ausländische Mitglieder |
| ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. | Mitgliederzahl |
| ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. | Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss |
| ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. | Beginn |
| ⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. | Mitgliederregister |

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- | | |
|---|------------------------|
| ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen und Handelsgesellschaften durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung. | Gründe |
| ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten. | Rückzahlung
Anteile |

Art. 9 Austritt

¹ 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.

Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

² Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkungen

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner die Mitgliedschaft des Verstorbenen zusätzlich und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und dem 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 sowie im Falle der gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- 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.

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

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem 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. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

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

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

Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

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 Ehepartner/eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu, kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile zusätz- Ehescheidung

lich übernehmen.

³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche Folgen

Art. 13 Verpfändung Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/
Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) An genossenschaftlichen Aktivitäten nach Möglichkeit teilzunehmen und wenn möglich in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht
Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 5'000.00 und müssen voll einbezahlt werden. Jeder Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach

Wohnungsanteile

den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Gemeinsames Mietverhältnis

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].

Keine Anteilscheine / Bestätigung

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in den Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Zinssatz

³ Die jeweiligen Anteile werden jeweils dem Genossenschaftsmitglied verzinst, welches am 31. Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres mindestens 12 Monate Eigentümer des Anteils war.

Zinsanspruch

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Art. 9 Abs. 2 ist zu beachten.

Grundsatz

² Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als drei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von 10 % pro Anteil in Abzug gebracht.

Betrag

³ Die Auszahlung und allfällige Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Bedürfnisse der Genossenschaft dies erfordern, ist der Vor-

Fälligkeit

stand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei in diesem Fall die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

⁴ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 18 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang

a) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

b) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2012. Geschäftsjahr

Art. 20 Reservefonds

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

- ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Höhe der Einlage
- ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

Art. 21 Weitere Fonds

- ¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geüfnet:
- a) Ein Amortisationsfonds, dem jährlich ein Betrag gemäss Beschluss der Genossenschafterversammlung zuzuweisen ist. Als Obergrenze für die jährliche Einlage gilt grundsätzlich der steuerbefreite Maximalbetrag. Amortisationsfonds
- b) Ein Heimfallfonds für die im Baurecht erstellten Bauten. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrags zu äufnen, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Andernfalls sind die ordentlichen Abschreibungssätze der Steuerbehörden anwendbar. Heimfallfonds für Bauten im Baurecht
- ² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft. Fondsverwaltung und Prüfung
- ³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 22 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder des Vorstandes arbeiten im Grundsatz ehrenamtlich. Sie haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach speziellen Aufgaben und Arbeitsbelastungen einzelner Mitglieder richtet und vom Vorstand festgelegt wird. Grundsätze
- ² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft oder der SVW Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. Entschädigung Revisions- und Prüfstelle
- ³ Es werden keine Sitzungsgelder ausgerichtet. Sitzungsgelder
- ⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen
- ⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Nachweis Vergütungen
- ⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft Auslagenersatz

aufgewendeten Auslagen ersetzt. Der Vorstand regelt die Details in einem Kompetenzreglement.

5. Organisation

Organe

Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisions- resp. Prüfstelle.

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidiums, und der Revisions- resp. Prüfstelle.
- 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 Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. Ausschluss Behandlung

Art. 25 Einberufung und Leitung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat in- ner 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Ausserordentliche Generalversammlung
- ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag schriftlich oder per Mail 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 Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung
- ⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. Leitung

Art. 26 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. Vertretung
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Stimmrecht Vorstand

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutenge- mäss einberufen worden ist. Beschlussfä- higkeit
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Beschluss-

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.	fassung
⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abge-gbenen Stimmen notwendig.	Qualifiziertes Mehr
⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) blei-ben vorbehalten.	Vorbehalt
⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.	Protokoll

Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vor-stand selbst. Er kann einen Protokollführer ernennen, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.	Grundsatz
² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.	Amtsdauer
³ Als Präsidium kann auch ein Co-Präsidium bestimmt werden.	Co-Präsidium

Art. 29 Aufgaben

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genos-senschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 fallenden Baufragen. Ebenso ist er ermächtigt, den Verkauf der Renditeobjekte (zur Generierung von Genossenschaftskapital) zu beschliessen.	Kompetenz- vermutung
² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammen-setzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirt-schaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder.	Geschäftsbe- richt
³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.	Zeichnungs- berechtigung

Art. 30 Kompetenzdelegation

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. Die Aufsicht ist durch den Vorstand sicher zu stellen. Es sind Beschlussprotokolle zu verfassen und allen Vorstandsmitgliedern jeweils innert Monatsfrist zuzustellen. Die Liegenschaftsverwaltung kann im Mandatsverhältnis an Dritte vergeben werden.

Grundsatz

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Der Vorstand kann auch weitere Reglemente erlassen.

Organisationsreglement und andere Reglemente

Art. 31 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Üblicherweise ist die nächste Sitzung am Schluss einer Sitzung zu vereinbaren. Es kann auch ein Jahresplan erstellt werden.

Einberufung

² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

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.

Zirkulationsbeschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Protokoll

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 32 Wahl

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz

Wahl

(Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

Verzicht auf
Revisions-
stelle

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Prüferische
Durchsicht

Art. 33 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

eingeschränkte
Revision

² Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Prüfstelle

³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Revisions-
resp. Prüfber-
richt

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

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

Beschluss

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz

Durchführung

und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht einen besonderen Liquidator beauftragt.

Art. 35 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Einwohnergemeinde Suhr zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. Liquidationsüberschuss

² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. Wohnbauförderung

Art. 36 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger in Suhr beschliessen. Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Art. 38 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Genehmigungsvorbehalt

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 4. November 2011 angenommen worden.

Vorbesprochen und vorgängig unterzeichnet am

5034 Suhr, 3. November 2011

GENOSSENSCHAFT LEBENSuhr

sig. R. Weber

.....
Präsident: René Weber

sig. H. Huber

.....
Protokoll: Hans Huber

Die weiteren Gründungsmitglieder:

sig. B. Grundmann

.....
Barbara Grundmann

sig. H. Grundmann

.....
Patrik Grundmann

sig. Dr. W. Widmer

.....
Dr. Walter Widmer

sig. M. Weber

.....
Monica Weber

sig. B. Christoffel

.....
Berthe Christoffel

sig. M. Zubler

.....
Marcel Zubler

Anpassungen vom 24. März 2015

Mit Beschluss der Genossenschafterversammlung vom 24. März 2015 sind Korrekturen an den Satzungen vom 4. November 2011 beschlossen worden, die im vorstehenden Text verarbeitet sind. Es kann auf das entsprechende Versammlungsprotokoll verwiesen werden (Korrekturen zu Art. 4 Abs. 3, Art. 5 Abs. 1 und 3, Art. 7 Abs. 4, Art. 9 Abs. 2, Art. 16 Abs. 2, Art. 19 Abs. 1, Art. 32 sowie Streichung Vorbemerkung vor Art. 38).

5034 Suhr, 24. März 2015

Genossenschaft LEBENSuhr
Der Präsident


René Weber

Der Vizepräsident


Boris Kathe