

I Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Name, Sitz, Dauer

Art. 1

Unter dem Namen Wohngenossenschaft an der Birs besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Basel.

Zweck

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern.

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

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

Mitgliedschaft

Art. 3

Mitglied kann jede natürliche Person werden, die einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 2'500.– für eine 3 Zimmer-Wohnung und Fr. 3'000.– für eine 4 Zimmer-Wohnung übernimmt.

Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt den Beitritt des Mieters zur Genossenschaft voraus. Ehepaare mit Kindern werden bevorzugt.

Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 9 der Statuten.

Art. 4 | Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 14 der Statuten.

Art. 5 | Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.

Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

Art. 6 | Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, kann der im Haushalt lebende Ehepartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 7 | Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

Der Rekurs gegen den Ausschluss hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 8 | Erwerb von Anteilen

Der Erwerber von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen bedarf der Zustimmung des Vorstandes, ausgenommen sind Übertragungen unter Ehepartnern.

II Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 9 | Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 2'500.- für eine 3 Zimmer-Wohnung und Fr. 3'000.- für eine 4 Zimmer-Wohnung und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben. Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben und bei erhöhtem Finanzierungsbedarf die Mitglieder zu deren Übernahme verpflichten. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunde.

Haftung

Art. 10

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

Fonds

Art. 11 | Reservefonds

Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds sowie weiterer Fonds.

Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 12 | Weitere Fonds

Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Entschädigung der Organe

Art. 13

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. Dem / Der Präsidenten / in oder den beiden Co-Präsidenten / innen, Kassier / in, Sekretär / in und Protokollführer / in, sowie besonderen Beauftragten kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 14

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

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

Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinausschieben.

In besonderen Fällen können die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 15

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingesetzt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Kontrollstelle zu unterbreiten und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kontrollstellenbericht zugestellt.

III Organisation

Organe

Art. 16

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 17 | Kompetenzen

In die Kompetenzen der Generalversammlung fallen:

- a. Die Annahme und Abänderung der Statuten.
- b. Die Wahl des Vorstandes, des Präsidiums, das aus einer oder zwei Personen (Co-Präsidium) bestehen kann, und der Kontrollstelle.
- c. Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d. Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- e. Die Entlastung des Vorstandes.

- f. Die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken.
- g. Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- h. Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung.
- i. Die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- j. Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die der Generalversammlung vom Vorstand unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 18 | Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird von dem / der Präsidenten / in, von den beiden Co-Präsidenten / innen oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet.

Art. 19 | Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

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

Art. 20 | Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Drittel aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 21 | Wahl

Der Vorstand besteht aus fünf bis maximal sieben Mitgliedern. Der / Die Präsident / in oder mindestens eine / r der beiden Co-Präsidenten / innen und die Mehrheit der anderen Vorstandsmitglieder müssen Genossenschafter / innen sein und in der Genossenschaft wohnen.

Verwandte ersten Grades, angeheiratete Verwandte oder Ehegatten können nicht gleichzeitig dem Vorstand angehören. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 17 der Statuten.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 22 | Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 23 | Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Drittel aller Vorstandsmitglieder.

Kontrollstelle

Art. 24 | Kontrollstelle

Zur Kontrolle des Geschäftsergebnisses ist die Jahresrechnung jedes Jahr der Revisionsstelle des «Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen» oder einer anderen aussenstehenden Revisionsgesellschaft vorzulegen, welche von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 25 | Pflichten

Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

Mindestens ein Vertreter der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

IV Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Unterschriftsberechtigung

Art. 26

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der / die Präsident / in und der / die Vizepräsident / in oder die beiden Co-Präsidenten / innen sowie der / die Kassier / in je kollektiv zu zweien.

Vermietung von Wohnungen

Art. 27

Die Vermietung der Wohnungen obliegt dem Vorstand. Er kann – im Sinne der sozialen Aufgaben der Genossenschaft – bei Mietern, deren Familienverhältnisse sich grundlegend geändert haben, einen zumutbaren Wohnungsabtausch innerhalb der Genossenschaft verlangen. Er kann den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehepartner;
- bei Untermiete ohne Bewilligung des Vorstandes oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern bestehenden Verpflichtungen verletzen;
- wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

Verkauf von Wohnungen

Art. 28

Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

V Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 29 | Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 30 | Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 31 | Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinde oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekanntmachungen

Art. 32

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsblatt.

Diverses

Art. 33 | Hundehaltung

Das Halten von Hunden ist in der Genossenschaft verboten.

Der Mieter verpflichtet sich samt seinem Ehepartner sowie allen jetzigen und allfälligen künftigen Mitbewohnern oder Nachbewohnern seines Mietobjekts zur strikten Einhaltung und Durchsetzung dieser statutarischen Vorschrift sowie aller Hausordnungsvorschriften.