

Inhaltsverzeichnis

I. Name und Sitz

Art. 1	Name	3
Art. 2	Sitz	3

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

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

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9	Austritt	6
Art. 10	Tod	6
Art. 11	Ausschluss	6
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	7
Art. 13	Verpfändung, Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder	8

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15	Genossenschaftsanteile	8
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9

Haftung

Art. 19	Haftung	10
---------	---------------	----

Rechnungswesen

Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 21	Reservefonds	11
Art. 22	Weitere Fonds	11
Art. 23	Entschädigung der Organe	11

V. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick	12
-------------------------	----

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse	12
Art. 26 Einberufung und Leitung	13
Art. 27 Stimmrecht	13
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	13

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	14
Art. 30 Aufgaben	14
Art. 31 Kompetenzdelegation	15
Art. 32 Vorstandssitzungen	15

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 33 Wahl	15
Art. 34 Aufgaben	16

Mediationskommission

Art. 35 Aufgaben und Zusammensetzung	16
--	----

VI. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation	16
Art. 37 Liquidationsüberschuss	17
Art. 38 Fusion	17

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan	17
Art. 40 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamts für Wohnungswesen BWO	18

Für sämtliche Bezeichnungen wurde in den vorliegenden Statuten die männliche Form gewählt (z.B. Genossenschafter, Mieter etc.). Sie bezieht sich gleichermassen auf Mann und Frau.

I. Name und Sitz

Art. 1 Name

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

Art. 2 Sitz

Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft ist Basel. Sitz

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe Zweck
und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohn-
raum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken und diesen
dadurch dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft
ist politisch unabhängig und konfessionell neutral.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitge-
mässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie 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 eidgenössi-
schen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantona-
len und kommunalen Gesetzen.
- f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preis-
wertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinn- Gemeinnützig-
strebig. keit

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

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 einer Wohnung der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Ausgenommen bleibt die befristete Vermietung im Hinblick auf grössere bauliche Massnahmen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Eine Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter gilt zugleich als Austrittserklärung aus der Genossenschaft und die Beendigung der Mitgliedschaft gilt als Kündigung des Mietvertrages auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.

Miete einer Genossenschaftswohnung

³ Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

⁴ 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 gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Untervermietung

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 künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, eine sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie 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

Unterhalt

der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung von umgebauten Gebäuden und Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen.

Umbau und Ersatzneubau

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

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

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person 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. Die Aufnahme bedingt aber, dass dem Mitglied eine Wohnung angeboten werden kann.

Mitgliederzahl

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. Der abgeschlossene Mietvertrag kommt nur nach Aufnahme in die Genossenschaft rechtsgültig zustande.

Beitrittsgesuch und Vorstandsbeschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung mit der Bezahlung der ersten Rate nach Art. 15 Abs. 2 der Statuten.

Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitglieder-
register

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Die Kündigung des Mietvertrages gilt zugleich als Austrittserklärung.

Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Rückzahlung
der Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, gilt die Kündigung des Mietvertrags als Austritt.

Kündigung des
Mietvertrags

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 unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Kündigungs-
frist und
Zeitpunkt

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

Art. 10 Tod

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

Ehepartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können nur mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere
Personen

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, selbst 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) Missachtung einer Bestimmung der Statuten, eines Reglements oder anderer Mitgliedschaftspflichten.
- e) Verletzung des Mietvertrages.
- f) Kündigung des Mietvertrages durch den Genossenschafter.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen. Ausgenommen sind Ausschlüsse unter Berufung von Art. 11 Abs. 1 Buchstaben f) und g). 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 selbst 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 des
Richters

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

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner 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. Eheschutz /
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), muss der Vorstand das ausziehende Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstabe f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung

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

Vermögens-
rechtliche
Folgen

⁴ Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Konkubinats- und Mietpartner.

Konkubinats-
und Mietpart-
ner

Art. 13 Verpfändung, Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Jede Verpfändung, Belastung oder Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die statutarisch vorgesehenen Übertragungsmöglichkeiten (Art. 12).

Verpfändung /
Belastung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Pflichten der
Mitglieder

- a) die Interessen der Genossenschaft jederzeit zu wahren;
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) die Mitgenossenschafter mit Nachbarschaftshilfe zu unterstützen und durch Verträglichkeit und Fairness das Zusammenleben aller Genossenschafter zu erleichtern;
- d) Missbräuche und Zustände, die der Genossenschaft schaden, dem Vorstand unverzüglich schriftlich zu melden.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise befristet aufschieben. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossen-
schaftsanteile

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 im Vermietungsreglement.

Wohnungs-
anteile

³ Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, müssen sie entscheiden, welche von ihnen Mitglied der Genossenschaft werden soll. Gemeinsames Mietverhältnis

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung. Beteiligungsbestätigung

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

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

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Keine Verzinsung

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- 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 Weisung 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. Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag

⁴ Die Auszahlung 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 Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. Vorzeitige Rückzahlung

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 19 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. 20 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. 662-670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz

² Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen. Erneuerungsfonds / Amortisationskonto

³ Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang

- a) Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) Die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- c) Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
- d) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- e) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile.
- f) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
- g) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisions- resp. der Prüfstelle geführt haben.

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

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen. 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. 22 Weitere Fonds

¹ Es können folgende weitere Fonds geäufnet werden:

a) ein Unterhaltsfonds. Unterhaltsfonds /
b) ein Mietzinsausgleichsfonds. Der Mietzinsausgleichsfonds dient dem Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten und er kann auch für ökologische Vorhaben verwendet werden. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Mietzinsausgleichsfonds

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. Verwendung Fondsvermögen

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 23 Entschädigung der Organe

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 selbst festgelegt wird. Grundsätze

² Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. Entschädigung Revisions- resp. Prüfstelle

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Entschädigung Kommissionen

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. Publikation Entschädigung

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüf- Spesenersatz
stelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufge-
wendeten Spesen ersetzt.

⁷ Entschädigung und Spesenersatz regelt der Vorstand in einem Reg- Reglement
lement.

V. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand (Verwaltung).
- c) Die Revisions- resp. Prüfstelle.
- e) Die Mediationskommission.

Organe der
Genossen-
schaft

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder von Vorstand und Präsidium,
der Revisions- resp. Prüfstelle und der Mediationskommission.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Ver-
wendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes (Décharge).
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse
des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Kauf und Verkauf von Grundstücken,
Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der
Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen
(Art. 25 Abs. 2).
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Ge-
setz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder
die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Befugnisse
der General-
versammlung

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen
spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim
Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen
Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus
bekannt zu geben.

Anträge auf
Traktandierung

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

Art. 26 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche GV

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle bzw. 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 innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Ausserordentliche GV

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 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. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Jedes Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied 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. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutenmässig einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime Durchführung

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. Beschlussfassung

⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen, für die Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten. Vorbehalte

⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann einen Protokollführer ernennen, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

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

Art. 30 Aufgaben

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. Der Vorstand informiert fristgerecht über grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder. Geschäftsbericht

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an Kommissionen (ständige oder ad hoc) 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. Grundsatz

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung

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. Beschlussfassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste 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. 33 Wahl

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

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

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- c) 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 eine fachkundige Person als Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung. Prüferische Durchsicht

Art. 34 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. Revisionsstelle

² Wird stattdessen ein Opting-out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, legt diese die Aufgaben und den Umfang der Prüfung selbst fest. Prüfstelle

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

Art. 35 Mediationskommission

¹ Die Mediationskommission kann auf Ersuchen einer Konfliktpartei zum Einsatz kommen, wenn Streitigkeiten zwischen Genossenschaftlern, oder Genossenschaftlern und Vorstandsmitgliedern, bisher nicht einvernehmlich beigelegt werden konnten. Ihre Aufgabe besteht darin, bei Differenzen vermittelnd mit dem Ziel zu wirken, dass eine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden kann. Aufgaben

² Die Mediationskommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Ersatzpersonen. Mitglieder des Vorstands sowie deren Angehörige, Ehe- und Konkubinats- oder Wohnpartner sind nicht in die Mediationskommission wählbar. Die Mitglieder werden von der Generalversammlung für die Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Zusammensetzung

VI. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

¹ Der Antrag zur Auflösung der Genossenschaft bedarf, um Gültigkeit zu erlangen, der Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung anwesenden Stimmberechtigten. Erste Generalversammlung

² Wird die Auflösung der Genossenschaft beschlossen, so wählt die Generalversammlung eine Kommission, welche die Lage der Genossenschaft zu untersuchen und in einer folgenden Versammlung Bericht und Antrag vorzulegen hat. Kommission

³ Bei einer weiteren Generalversammlung kann die Auflösung der Genossenschaft beschlossen werden. Zur Gültigkeit des endgültigen Auflösungsbeschlusses ist die Zustimmung von zwei Dritteln sämtlicher Mitglieder notwendig. Wird die Generalversammlung nicht von zwei Dritteln der Mitglieder besucht, so muss eine weitere Generalversammlung innert vierzehn Tagen einberufen werden. Zweite
General-
versammlung

⁴ In dieser entscheiden zwei Drittel der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder endgültig. Erfolgt ein Beschluss auf vollständige Liquidation, muss der Vorstand oder die zu wählenden Liquidatoren die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durchführen. Über die Liquidation ist ein Schlussbericht zu verfassen. Qualifiziertes
Mehr

Bei der Liquidation haben die Liquidatoren unter gleichen Bedingungen solche Übernehmer zu bevorzugen, die den Betrieb der Genossenschaft auf gleicher Basis weiterführen wollen. Übernehmer

Art. 37 Liquidationsüberschuss

¹ Bei der Liquidation erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihre geleisteten Genossenschaftsanteile. Nennwert

² Bleibt nach vollzogener Liquidation über die auszahlenden Anteile und nach Tilgung aller Schulden hinaus noch ein Vermögen, so muss dieses für gleiche Zwecke bestimmt werden, wie sie die Genossenschaft nach Art. 3 dieser Statuten anstrebt, oder es wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übergeben. Überschuss

Art. 38 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger 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. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 40 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)

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

Diese Statuten wurden an der 69. ordentlichen Generalversammlung der Wohngenossenschaft Thierstein vom 27. April 2012 genehmigt und ersetzen die Statuten vom 20. Juni 2007.

Wohngenossenschaft Thierstein

Für den Vorstand:



Michaela Stalder
Präsidium



Karin Bösch
Co-Präsidium