



**Statuten**

**der**

**Genossenschaft  
Seniorenwohnungen Lausen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Name und Sitz .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Name.....	4
Art. 2	Sitz und Gerichtsstand .....	4
<b>2.</b>	<b>Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>4</b>
Art. 3	Zweck und Mittel .....	4
Art. 4	Grundsätze der Vermietung .....	4
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	5
Art. 6	Eigenstromerzeugung .....	5
Art. 7	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	5
<b>3.</b>	<b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>6</b>
Art. 8	Erwerb der Mitgliedschaft .....	6
Art. 9	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 10	Austritt .....	6
Art. 11	Tod .....	6
Art. 12	Ausschluss .....	7
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	7
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	8
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen.....</b>	<b>8</b>
	Genossenschaftskapital .....	8
Art. 15	Genossenschaftsanteile.....	8
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....	8
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	9
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	9
	Fremdkapital.....	9
Art. 19	Genossenschaftsdarlehen .....	9
	Haftung .....	10
Art. 20	Haftung.....	10
	Rechnungswesen .....	10
Art. 21	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	10

Art. 22	Fonds .....	10
Art. 23	Rücklagen und Wertberichtigungen.....	10
Art. 24	Entschädigung der Organe .....	11
<b>5.</b>	<b>Organisation .....</b>	<b>11</b>
	Organe.....	11
Art. 25	Überblick .....	11
	Generalversammlung .....	11
Art. 26	Befugnisse .....	11
Art. 27	Einberufung und Leitung.....	12
Art. 28	Stimmrecht.....	13
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen .....	13
	Vorstand .....	13
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit.....	13
Art. 31	Aufgaben und Befugnisse .....	14
Art. 32	Vorstandssitzungen .....	14
	Revisionsstelle.....	15
Art. 33	Wahl und Konstituierung.....	15
Art. 34	Aufgaben.....	15
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>15</b>
	Auflösung durch Liquidation und Fusion .....	15
Art. 35	Liquidation.....	15
Art. 36	Liquidationsüberschuss .....	16
Art. 37	Fusion .....	16
	Bekanntmachungen.....	16
Art. 38	Mitteilungen und Publikationsorgan .....	16
	Genehmigungsvorbehalt .....	16
Art. 39	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) .....	16

## 1. Name und Sitz

### Art. 1 Name

Unter dem Namen "Genossenschaft Seniorenwohnungen Lausen" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Name*

### Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft befinden sich in Lausen.

*Sitz und Gerichtsstand*

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preiswerten, insbesondere auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichteten Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

*Zweck*

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

*Mittel*

- 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) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostentante.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

*Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

*Beteiligungen und Mitgliedschaften*

### Art. 4 Grundsätze der Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

*Vermietungsreglement*

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

*Mitgliedschaft*

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremdkapitals, 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.

*Mietzins*

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

*Residenzpflicht*

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

<sup>1</sup> Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand. Ökologische Aspekte werden beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

*Ausrichtung*

## **Art. 6 Eigenstromerzeugung**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

*Eigenverbrauchsgemeinschaft*

## **Art. 7 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Ausrichtung*

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

*Ausnahmen*

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

### **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

#### **Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil in der Höhe von Fr. 1'000 übernimmt (Pflichtanteil).

*Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung nach vollständiger Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftsanteils durch einen Vorstandsbeschluss. Dieser beschliesst endgültig über die Aufnahme und braucht eine Ablehnung nicht zu begründen.

*Beitrittsge-  
such/Vorstands-  
beschluss*

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### **Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

*Gründe*

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung
- c) bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

*Rückzahlung Anteile*

#### **Art. 10 Austritt**

<sup>1</sup> 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*

#### **Art. 11 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - mit Zustimmung des Vorstands die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

*Ehe-, eingetragene/r  
bzw. Lebens-  
partner/in*

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

*Andere Personen*

## Art. 12 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Genossenschaftsmitglied, das die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

*Gründe*

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen 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 [oder amtlich gemeldeten Wohnenaufenthalt] zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- e) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- g) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese unnötig ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

*Mahnung*

<sup>3</sup> Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheidung ist es in der Ausübung seiner Genossenschaftsrechte eingestellt. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

*Mitteilung/Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden Wirkung*

<sup>4</sup> Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

*Anrufung des Ge-  
richts*

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Kündigung des Miet-  
vertrages*

## Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossen-

*Verpfändung/  
Belastung*

schaft sind, ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> 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.

*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.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

### **4. Finanzielle Bestimmungen**

#### **Genossenschaftskapital**

##### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Es gibt Anteilscheine von CHF 1'000. Anstelle von mehreren Anteilscheinen, können Zertifikate ausgestellt werden.

*Genossenschaftsanteile*

<sup>2</sup> Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstands vollständig zu liberieren. Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben.

<sup>3</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 8 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

*Wohnungsanteile*

<sup>4</sup> Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen oder Zertifikaten bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden.

*Anteilscheine/  
Zertifikate*

##### **Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

*Dritte*

## **Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> 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 in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

*Zinssatz*

## **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

*Ausnahme*

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

*Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

*Fälligkeit*

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

*Verrechnung*

## **Fremdkapital**

### **Art. 19 Genossenschaftsdarlehen**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann verzinsliche Darlehen entgegennehmen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Verzinsung der Darlehen regelt der Vorstand.

*Zinssatz*

<sup>3</sup> Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

*Reglement*

## Haftung

### Art. 20 Haftung

<sup>1</sup> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen (Art. 868 OR).

*Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

## Rechnungswesen

### Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene von Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

### Art. 22 Fonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Reservefonds.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

*Höhe der Einlage*

### Art. 23 Rücklagen und Wertberichtigungen

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Rückstellungen in den Erneuerungsfonds zu belasten.

*Erneuerungsfonds*

<sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

*Abschreibungen/  
Wertberichtigung für  
Heimfall*

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

## **Art. 24 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit Sitzungsgeld und Spesenersatz beanspruchen.

*Grundsatz und Auslagenersatz*

<sup>2</sup> Präsidium, Kassier/in, Verwalter/in, Sekretär/in, Protokollführer/in sowie besonders Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden. Der Vorstand legt die Ansätze fest.

*Ansätze*

<sup>3</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions-/Prüfstelle*

<sup>4</sup> Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen sind ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantiemen*

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 25 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Überblick*

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

### **Generalversammlung**

#### **Art. 26 Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Bilanz sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- 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, Abschluss von Bauverträgen und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) Zustimmung zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten mit einer Summe von über Fr. 100'000.-;
- 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. 26 Abs. 2);
- m) Beschlussfassung über den Beitritt zu einem Genossenschaftsverband gemäss Art. 921 ff. OR;
- n) Beschlussfassung über weitere Angelegenheiten, die von Gesetzes wegen von der Generalversammlung beschlossen werden müssen.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. l) müssen spätestens 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

*Anträge auf Traktandierung*

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

## **Art. 27 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

*Ordentliche Generalversammlung*

<sup>2</sup> 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. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 3 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

*Ausserordentliche Generalversammlung*

<sup>3</sup> Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 30 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. Ebenso werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

*Einberufung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

*Leitung*

## **Art. 28 Stimmrecht**

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine/n Familienangehörige/n oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. *Vertretung*
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüsse haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. *Ausstand*

## **Art. 29 Beschlüsse und Wahlen**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. *Geheime Durchführung*
- <sup>3</sup> 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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende, wenn eine einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung bringt. *Beschlussfassung*
- <sup>4</sup> 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. *Qualifiziertes Mehr*
- <sup>5</sup> Die Art. 889 und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.
- <sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. *Protokoll*

## **Vorstand**

### **Art. 30 Wahl und Wählbarkeit**

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. *Wählbarkeit*

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

*Amtsdauer*

## **Art. 31 Aufgaben und Befugnisse**

<sup>1</sup> 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 hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach bestem Wissen zu erfüllen. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.

*Kompetenz*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle der Generalversammlung und der Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für das Erstellen des Jahresberichts, für das Aufstellen der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Unterbreitung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

*Geschäftsbericht*

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

*Zeichnungsberechtigung*

<sup>4</sup> Der Vorstand kann Dienstleistungen in Auftrag geben.

<sup>5</sup> Der Vorstand kann Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann ein Geschäftsreglement erlassen, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

<sup>6</sup> Der Vorstand ist für die Anstellung des Personals zuständig.

## **Art. 32 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

*Einberufung*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

*Beschlussfassung*

<sup>3</sup> Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

*Zirkulationsbeschluss*

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

*Protokoll*

## Revisionsstelle

### Art. 33 Wahl und Konstituierung

- <sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f RAG) und Art. 727c OR zu wählen. *Mitglieder*
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. *Wählbarkeit*
- <sup>3</sup> Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*
- <sup>4</sup> Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst. *Konstituierung*

### Art. 34 Aufgaben

- <sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. *Prüfung*
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor, der mit der Jahresrechnung 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufliegt (Art. 908 OR). *Prüfungsbericht*
- <sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. *Einsichtsrecht*

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 35 Liquidation

- <sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. *Beschluss*
- <sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt. *Durchführung*

## **Art. 36 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Einwohnergemeinde Lausen für einen gleichen oder ähnlichen Zweck übereignet.

*Liquidationsüberschuss*

## **Art. 37 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

*Beschluss*

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

*Durchführung*

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich (Brief oder E-Mail), sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

*Interne Mitteilungen*

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt und der Lausner Anzeiger.

*Publikationen*

## **Genehmigungsvorbehalt**

### **Art. 39 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

<sup>1</sup> Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen – falls Fördergelder des Bundes bezogen werden – vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

*Genehmigung*

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 16. Mai 2019 angenommen worden und ersetzen die Statuten vom 5. Mai 2010. Sie treten sofort in Kraft.

Lausen, 16. Mai 2019

Die Präsidentin:



Ursula Studer

Der Aktuar:



Hanspeter Baumann