

Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen

STATUTEN

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	4
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	5
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	5
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9 Austritt	6
Art. 10 Tod	6
Art. 11 Ausschluss	7
Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung	8
Art. 13 Rechte und Pflichten der Mitglieder	8
4. Finanzielle Bestimmungen	8
Genossenschaftskapital	8
Art. 14 Anteilscheine	8
Art. 15 Übertragung und Verpfändung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 16 Verzinsung der Anteilscheine	9
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
Haftung	10
Art. 18 Haftung	10
Rechnungswesen	10
Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 20 Entschädigung der Organe	10
5. Organisation	11
Art. 21 Organe	11
Generalversammlung	11
Art. 22 Befugnisse	11
Art. 23 Anträge auf Traktandierung	11
Art. 24 Durchführung, Einberufung und Leitung	11
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	12
Verwaltung	13
Art. 27 Wahl, Zusammensetzung und Konstituierung	13
Art. 28 Aufgaben	13
Art. 29 Kompetenzdelegation	14

Revisionsstelle	14
Art. 31 Anforderungen an die Revisionsstelle	14
Art. 32 Wahl und Konstituierung	15
Art. 33 Aufgaben	15
6. Auflösung der Genossenschaft	15
Art. 34 Liquidation	15
Art. 35 Liquidationsüberschuss	16
Art. 36 Fusion	16
7. Bekanntmachungen	16
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	16

Der einfacheren Lesbarkeit halber wird in den nachfolgenden Statuten auf das Schreiben der weiblichen Form verzichtet. Selbstverständlich gilt der Text gleichermassen für weibliche und männliche Personen.

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Thun.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- 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.
- f) Fördern von gesellschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Es dürfen keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

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

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

*Vermietungs-
reglement*

- | | |
|--|--|
| <p>² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p> | <p><i>Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz</i></p> |
| <p>³ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p> | <p><i>Residenzpflicht</i></p> |
| <p>⁴ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.</p> | <p><i>Untervermietung</i></p> |

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- | | |
|--|---------------------------|
| <p>¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.</p> | <p><i>Ausrichtung</i></p> |
| <p>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.</p> | <p><i>Unterhalt</i></p> |

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- | | |
|--|------------------------------|
| <p>¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p> | <p><i>Verkaufsverbot</i></p> |
| <p>² Ein Verkauf ist beim Vorliegen wichtiger Gründe möglich.</p> | <p><i>Ausnahmen</i></p> |

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- | | |
|---|-------------------------------|
| <p>¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und Anteilscheine gemäss Art. 14 Abs. 2 der Statuten übernimmt. Die Aufnahmegebühr wird durch die Verwaltung festgelegt.</p> | <p><i>Voraussetzungen</i></p> |
| <p>² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p> | |

³ Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung auf Grund eines schriftlichen Beitrittsgesuches, das die Anerkennung der Statuten enthält. Eine Ablehnung durch die Verwaltung bedarf gegenüber dem Gesuchsteller keiner Begründung, selbst wenn er bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.

*Beitrittsgesuch/
Verwaltungs-
beschluss*

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Anteilscheine bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 14 Abs. 1 der Statuten mit der Bezahlung der letzten Rate.

Beginn

⁵ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

Gründe

- a) Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) Bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Verlust der Rechtspersönlichkeit.

*Rückzahlung
Anteilscheine*

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

*Kündigung des
Mietvertrages*

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich zuhanden der Verwaltung jeweils auf Ende eines Monats unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Verwaltung 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.

*Kündigungs-
frist/
Zeitpunkt*

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Die Verwaltung kann die Übernahme aus wichtigen Gründen ablehnen.

*Ehe- bzw.
Lebenspartner*

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschließen.

*Andere
Personen*

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung 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 der Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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 gewerblichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten, von Reglementen und Weisungen, der Hausordnungen, Waschküchenordnungen und der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- g) 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.
- h) Bei Ersatzneubauten oder Sanierungen in unbewohntem Zustand. Die ausgeschlossenen Mieter haben bei Eignung Vorrang auf die Zuteilung einer neuen Wohnung gegenüber neuen Mietern.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist 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 des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der 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/
 Rekurs/
 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.

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

Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

*Eheschutz/
Ehetrennung/
Ehescheidung*

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Scheidungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann die Verwaltung den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 14 Abs. 2) der Statuten voraus. Die Verwaltung 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.
- ² 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.

*Vermögens-
rechtliche
Folgen*

Art. 13 Rechte und Pflichten der Mitglieder

- ¹ Alle Mitglieder stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz nicht eine Ausnahme ergibt.
- ² Die Mitglieder sind verpflichtet:
- a) die Statuten, Reglemente und die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu befolgen und den vertraglichen Verpflichtungen rechtzeitig und unaufgefordert nachzukommen.
 - b) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
 - c) durch Verträglichkeit und Hilfsbereitschaft das Zusammenleben in der Genossenschaft zu fördern.
 - d) Zustände, aus denen der Genossenschaft Nachteile entstehen könnten, der Verwaltung zu melden.

*Gleichbehand-
lungsgebot*

*Treuepflicht
Befolgungs-
pflicht*

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Anteilscheine

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine im Nominalwert von CHF 100.00, CHF 300.00, CHF 500.00 und CHF 1'000.00 ausgegeben. Diese müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
- ² Der Mieter einer Wohnung oder von Räumlichkeiten der Genossenschaft verpflichtet sich zur Übernahme einer bestimmten Anzahl von Anteilscheinen. Die Verwaltung bestimmt den Betrag der zu übernehmenden Anteilscheine. Das

Anteilscheine

Anteilscheinkapital richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Wohnungen und Räumlichkeiten.

³ Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

⁴ Die Anteilscheine oder Zertifikate lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunde.

⁵ Anteilscheine werden nur auf ein Mitglied ausgestellt, auch wenn zwei oder mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten.

Gemeinsames Mietverhältnis

⁶ Genossenschafter können der Genossenschaft Darlehen gewähren. Diese Darlehen werden ½ % unter dem Referenzzinssatz des BWO verzinst.

Darlehen

Art. 15 Übertragung und Verpfändung von Genossenschaftsanteilen

¹ Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die schriftliche Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

² Eine Verpfändung der Genossenschaftsanteile ist nicht gestattet.

Art. 16 Verzinsung der Anteilscheine

Eine Verzinsung der Anteilscheine erfolgt nicht.

Verzinsung

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Rückzahlung Anteilscheine

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden.

Ausnahmen

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

Betrag

⁴ Der auszuzahlende Betrag wird ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Die Verwaltung ist berechtigt, die Rückzahlung auf höchstens ein Jahr hinauszuschieben.

⁵ 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 persönliche 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.

Inhalt der Jahresrechnung

² Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 20 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder der Verwaltung sowie allfälliger Kommissionen und Ausschüsse der Genossenschaft haben Anspruch auf eine Entschädigung und ein Sitzungsgeld gemäss Budgetgenehmigung durch die Generalversammlung.

Entschädigung der Verwaltung

² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

Entschädigung der Revisionsstelle

³ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Tantiemen

⁴ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

⁵ Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagersatz

5. Organisation

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Die Revisionsstelle

Organe

Generalversammlung

Art. 22 Befugnisse

Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Verwaltung.
- f) Genehmigung des Budgets.
- g) Erledigung von Rekursen der Mitglieder.
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 24 Abs. 2).
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Art. 23 Anträge auf Traktandierung

¹ Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens zwei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Frist

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

Abstimmung

Art. 24 Durchführung, Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Geschäftsjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung, Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.

Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung einen Tagespräsidenten, der nicht Mitglied der Verwaltung zu sein braucht, wählen.

Leitung

Art. 25 Teilnahme, Stimmrecht und Vertretung

¹ Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Genossenschafter berechtigt.

Teilnahme

² Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Stimmrecht

³ Ein Genossenschafter kann sich durch einen anderen Genossenschafter oder durch ein anderes Familienmitglied mit Wohnsitz in der Genossenschaft, vertreten lassen. Der Vertreter hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen, ausgenommen Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

⁴ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

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 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 Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlussfassung

⁴ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁵ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Verwaltung

Art. 27 Wahl, Zusammensetzung und Konstituierung

- | | |
|---|--|
| <p>¹ Die Verwaltung besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht der Verwaltung anzugehören braucht.</p> | <p><i>Zusammen-
setzung und
Konstituierung</i></p> |
| <p>² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebzig Jahre.</p> | <p><i>Wählbarkeit</i></p> |
| <p>³ Die Mitglieder der Verwaltung werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p> | <p><i>Amtsdauer</i></p> |

Art. 28 Aufgaben

- | | |
|---|--|
| <p>¹ Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.</p> | <p><i>Sorgfaltspflicht</i></p> |
| <p>² Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere im Rahmen des genehmigten Budgets über die nicht unter Art. 22 fallenden Fragen.</p> | <p><i>Kompetenz-
vermutung</i></p> |
| <p>³ Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.</p> | <p><i>Geschäfts-
bericht</i></p> |
| <p>⁴ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p> | <p><i>Zeichnungs-
berechtigung</i></p> |
| <p>⁵ Die Verwaltung erlässt Reglemente und Weisungen.</p> | |

Art. 29 Kompetenzdelegation

- | | |
|--|--|
| <p>¹ Die Verwaltung 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.</p> | <p><i>Grundsatz</i></p> |
| <p>² Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie die Berichterstattungspflicht regelt.</p> | <p><i>Organisations-
reglement</i></p> |

Art. 30 Verwaltungssitzungen

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <p>¹ Verwaltungssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.</p> | <p><i>Einberufung</i></p> |
| <p>² Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen entsprechend Art. 26 Abs. 3 der Statuten.</p> | <p><i>Beschlussfassung</i></p> |
| <p>³ Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.</p> | <p><i>Zirkulationsbeschluss</i></p> |
| <p>⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.</p> | <p><i>Protokoll</i></p> |

Revisionsstelle

Art. 31 Anforderungen an die Revisionsstelle

- | | |
|--|------------------------------|
| <p>¹ Die Genossenschaft muss im Rahmen der eingeschränkten Revision als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes bezeichnen.</p> | <p><i>Revisor</i></p> |
| <p>² Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden.</p> | <p><i>Unabhängigkeit</i></p> |

Art. 32 Wahl und Konstituierung

- | | |
|--|------------------------------|
| <p>¹ Die Generalversammlung wählt die Revisionsstelle.</p> | <p><i>Wahl</i></p> |
| <p>² Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Verwaltungsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds der Verwaltung sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p> | <p><i>Wählbarkeit</i></p> |
| <p>³ Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.</p> | <p><i>Amtsdauer</i></p> |
| <p>⁴ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.</p> | <p><i>Konstituierung</i></p> |

Art. 33 Aufgaben

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <p>¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften durch.</p> | <p><i>Eingeschränkte Revision</i></p> |
| <p>² Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision. Sie ist gehalten, an der Generalversammlung anwesend zu sein.</p> | <p><i>Berichterstattung</i></p> |
| <p>³ 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.</p> | <p><i>Einsichtsrecht</i></p> |
| <p>⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.</p> | <p><i>Meldepflicht</i></p> |
| <p>⁵ Die Revisionsstelle wahrt das Geheimnis über ihre Feststellungen, soweit sie nicht von Gesetzes wegen zur Bekanntgabe verpflichtet ist. Sie wahrt bei der Berichterstattung, bei der Erstattung von Anzeigen und bei der Auskunftserteilung an die Generalversammlung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft.</p> | <p><i>Geheimhaltungspflicht</i></p> |

6. Auflösung der Genossenschaft

Art. 34 Liquidation

- | | |
|---|--------------------------------|
| <p>¹ Die Auflösung der Genossenschaft findet in den in Art. 911 OR genannten Fällen statt.</p> | <p><i>Auflösungsgründe</i></p> |
| <p>² Bei der Auflösung durch Beschluss der Generalversammlung ist für den Beschluss die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.</p> | <p><i>Quorum</i></p> |
| <p>³ Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.</p> | <p><i>Durchführung</i></p> |

Art. 35 Liquidationsüberschuss

- | | |
|---|--------------------------------------|
| <p>¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.</p> | <p><i>Liquidationsüberschuss</i></p> |
| <p>² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kantonen, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.</p> | <p><i>Wohnbauförderung</i></p> |

Art. 36 Fusion

- ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. *Beschluss*
- ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. *Quorum*

7. Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

- ¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen in der Regel schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. *Interne Mitteilungen*
- ² Durch Gesetz und Verordnung vorgeschriebene Veröffentlichungen erfolgen nach Art. 931 OR im Schweizerischen Handelsamtsblatt. *Publikation im SHAB*

Die vorstehenden Statuten treten nach der Eintragung ins Handelsregister in Kraft und ersetzen die Statuten vom 13.12.1948 bzw. 15.03.1995.

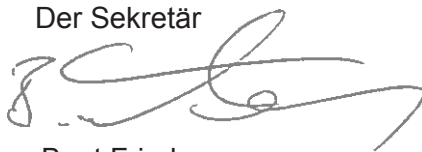
Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen hat die Revision der Statuten an der Generalversammlung vom 19.04.2013 genehmigt.

Die Präsidentin



Ruth Guldemann

Der Sekretär



Beat Frieden