

im **g**wohnte

# Statuten

**22. August 2007**

**Aus redaktionellen Gründen wird auf eine unterschiedliche Schreibweise für weibliche und männliche Personen verzichtet.**

## **1 NAME, DAUER UND SITZ**

- 1.1** Unter dem Namen Genossenschaft im gwohnte Dörflingen, nachstehend auch kurz Genossenschaft genannt, besteht auf unbestimmte Zeit eine Genossenschaft im Sinne der Artikel 828 ff OR.
- 1.2** Die Genossenschaft hat ihren Sitz in CH-8239 Dörflingen
- 1.3** Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie hat gemeinnützigen Charakter.

## **2 ZWECK UND ZIELSETZUNG**

- 2.1** Die Genossenschaft fördert die Interessen älterer und /oder behinderter Gemeindeglieder, indem sie für diese Bevölkerungsgruppe entsprechende Wohnungen mit erweiterter Spitexunterstützung erstellt, vermietet und betreibt. Sie betrachtet sich als ein wichtiges, zeitgemässes Glied der gemeinnützigen Einrichtungen in der Gemeinde Dörflingen und will überall, wo es sinnvoll ist und Synergien erzielt werden können, eng mit den sozialen Institutionen der Gemeinde zusammen arbeiten.
- 2.2** Ziel der Genossenschaft ist es, auf der Parzelle GB Nr. 73 des Areals Dorfstrasse 2 in der Gemeinde Dörflingen altersgerechte Wohnungen und Spitexräumlichkeiten sowie die notwendigen Infrastrukturräume zu erstellen und diese zu tragbaren Preisen zu vermieten und zu betreiben.
- 2.3** Die Genossenschaft ist Eigentümerin dieser Wohnbaute mit all ihren Gemeinschaftsräumen. Sie benützt das Grundstück im Baurecht.
- 2.4** Die Vermietung einer Genossenschaftswohnung setzt in der Regel eine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus und erfolgt aufgrund eines Reglements an die Mieter. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen. Es wird ein Mietvertrag abgeschlossen, der für das Mietverhältnis allein massgebend ist.
- 2.5** Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Die Genossenschaft kann unter speziellen Umständen (zur Sicherstellung einer ausreichenden Finanzierung) einzelne Wohnungen verkaufen. Die Genossenschaft sichert die Möglichkeit des Rückkaufs von verkauften STWE-Wohnungen durch ein Vorkaufsrecht zu einem vereinbarten Preis. Die Zusatzleistungen werden durch den Vorstand der Genossenschaft bestimmt und separat verrechnet.
- 2.6** Eine ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer kann nach Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigert werden.
- 2.7** Bei Bedarf kann die Genossenschaft ihre Tätigkeit auf weitere Standorte ausdehnen.

### **3 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

#### **3.1 Die Organe der Genossenschaft sind:**

##### **3.1.1 Die Generalversammlung**

##### **3.1.2 Der Vorstand**

##### **3.1.3 Die Revisionsstelle**

#### **3.2 Die Generalversammlung**

**Die ordentliche Generalversammlung umfasst die Gesamtheit der Genossenschafter. Sie findet alljährlich vor Ende Mai statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit durch den Vorstand einberufen werden.**

**3.2.1 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand, mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zugeben.**

**3.2.2 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt.**

**3.2.3 Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten des Vorstandes, bei dessen Verhinderung durch den Vizepräsidenten oder ein anderes Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, so wählt die Versammlung für die Behandlung der entsprechenden Traktanden einen Tagesvorsitzenden.**

**3.2.4 Eine ausserordentliche Generalversammlung muss einberufen werden, wenn ein Fünftel der Genossenschafter, eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle oder die Liquidatoren dies verlangen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Das Begehren ist dem Vorstand schriftlich, unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte und mit der erforderlichen Anzahl gültiger Unterschriften einzureichen. Die Einberufung hat innert 90 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.**

**3.2.5 Bei allen Wahlen und Abstimmungen entscheidet das einfache Mehr der anwesenden Genossenschafter. Für Statutenänderungen bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschafter. Auf Antrag eines Drittels der anwesenden Genossenschafter ist geheim abzustimmen.**

**3.2.6 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung nur eine Stimme. Bei der Ausübung seines Stimmrechts kann sich das Mitglied mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.**

### **3.2.7 Die Generalversammlung ist für folgende Geschäfte zuständig:**

- **Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung**
- **Abnahme des Jahresberichtes und allfälliger Berichte von Kommissionen, die von der Generalversammlung eingesetzt wurden**
- **Abnahme der Jahresrechnung und Kenntnisnahme des Revisorenberichtes**
- **Abnahme des Budgets**
- **Verwendung des Jahresergebnisses**
- **Decharge-Erteilung an den Vorstand**
- **Statutenänderungen**
- **Anträge des Vorstandes**
- **Anträge von Genossenschaftern, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen**
- **Rekurse gegen den Ausschluss von Genossenschaftern**
- **Wahl des Präsidenten und der Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle sowie deren Abberufung.**

### **3.3 Der Vorstand**

**3.3.1 Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Ein Mitglied soll durch die Bewohner, der Rest durch Genossenschafter, gestellt werden. Der Betriebsleiter wird an die Sitzungen des Vorstandes eingeladen und hat beratende Stimme.**

**3.3.2 Dem Vorstand obliegt die Erledigung aller Geschäfte, welche nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten bleiben. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Er tritt mindestens zwei Mal pro Jahr zusammen, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.**

**3.3.3 Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.**

**3.3.4 Der Vorstand und der Präsident werden durch die Generalversammlung für eine zweijährige Amtsdauer gewählt. Im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.**

**3.3.5 Der Vorstand wählt die Betriebsleitung und ist deren vorgesetzte Behörde.**

**Die Betriebsleitung ist verantwortlich für die kaufmännische Betriebsführung des Hauses und dessen Umgebung, sowie die Aufstellung des Jahresbudget.**

**Die Betriebsleitung kann mit Erlaubnis des Vorstandes Fachpersonal für Administration, Rechnungswesen, Liegenschaftsverwaltung und Hauswartung beiziehen.**

**In Vermietungsangelegenheiten hat die Betriebsleitung Antragsrecht an den Vorstand.**

- 3.3.6 Der Vorstand erstellt eine Kompetenzordnung, die durch die Generalversammlung zu genehmigen ist. Er regelt auch die Arbeitsverhältnisse mit den Mitarbeitern der Genossenschaftsorgane.
- 3.3.7 Der Vorstand erstellt mit der Betriebsleitung das Jahresbudget. Die Jahresrechnung wird vom Vorstand jeweils per Ende des Kalenderjahres abgeschlossen. Rechnung und Budget müssen von der Generalversammlung genehmigt werden.
- 3.3.8 Der Vorstand vertritt die Genossenschaft und bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnung.
- 3.3.9 Der Präsident verfasst den Jahresbericht, leitet die Verhandlungen der Generalversammlung und die Vorstandssitzungen, besorgt die laufenden Geschäfte und erledigt Beschwerden und Reklamationen.
- 3.3.10 Die Entschädigung des Vorstandes regelt die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes.
- 3.4 Die Revisionsstelle
  - 3.4.1 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Sie besteht aus höchstens zwei Personen, die wieder wählbar sind.
  - 3.4.2 Als Revisionsstelle kann ein aussenstehendes Revisionsorgan bezeichnet werden, das nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein braucht.
  - 3.4.3 Die Revisionsstelle nimmt ihre Pflichten gemäss Art. 907 ff OR wahr. Sie hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen. Sie kann jederzeit Zwischenrevisionen vornehmen.

## **4 MITGLIEDSCHAFT**

- 4.1 Mitglied der Genossenschaft kann unter Berücksichtigung von Art. 4.4, jede natürliche oder juristische Personen werden.  
Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- 4.2 Die Anzahl der Mitglieder ist nicht beschränkt.
- 4.3 Der Eintritt in die Genossenschaft kann jederzeit durch schriftliche Beitrittserklärung mit Anerkennung der Statuten und Erwerb von Anteilscheinen erfolgen. Die Aufnahme wird durch Beschluss des Vorstandes vollzogen.
- 4.4 Jedes Mitglied hat mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 1'000.00 (Eintausend) zu erwerben.  
Mit dem Erwerb von Anteilscheinen können keine Sonderrechte begründet werden.
- 4.5 Die Anteilscheine sind mit Zustimmung des Vorstandes übertragbar.  
Ausgeschlossen sind die Verpfändung und sonstige Belastung von

**Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind.**

- 4.6** Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen, sofern der Vorstand nicht von seinem Recht zur Verkürzung oder Verlängerung der Kündigungsfrist Gebrauch macht. Der Vorstand kann in begründeten Fällen (Übertritt ins Pflegeheim) den Austritt auch mit einer kürzeren Kündigungsfrist bewilligen oder aus Gründen der Sicherung des Genossenschaftskapitals eine Verlängerung der Kündigungsfrist anordnen bis maximal auf eine Dauer von 3 Jahren ab Ende des Kündigungsmonats. Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Vorstand zu richten. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied allenfalls zustehenden Forderungen mit Anteilscheinen zu verrechnen.
- 4.7** Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, wenn es
- In schwerer Weise den Statuten oder den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt,
  - die eingegangenen Pflichten trotz Mahnung nicht erfüllt,
  - in schwerwiegender Weise gegen die Interessen der Genossenschaft verstösst.
  - den/die Genossenschaftsanteil(e) abtreten muss, weil diese bei Ehescheidung oder –Trennung durch das Gericht dem anderen Ehepartner zugesprochen wird/werden.
- Dem ausgeschlossenen Mitglied steht innert dreissig Tagen nach Zustellung des Beschlusses die schriftliche Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Es kann dort seinen Rekurs persönlich vertreten oder durch ein anderes Mitglied begründen lassen. Ausserdem steht ihm innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen. Ist ein ausgeschlossenes Mitglied Mieter einer Genossenschaftswohnung, muss ihm der Mietvertrag auf den nächsten Termin gekündigt werden.
- 4.8** Soweit der jährliche Reinertrag nicht für die Äufnung von Reserven benötigt wird, sind damit die Anteilscheine gleichmässig zu verzinsen. Über die Höhe der jährlichen Verzinsung, beschliesst auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt maximal 6% p.a. (vgl. Art. 5.7)
- 4.9** Mitglieder, deren Mitgliedschaftsrechte erlöschen, haben Anspruch auf Rückerstattung des von ihnen einbezahlten Anteilscheinkapitals, wenn und soweit ein ausreichendes genossenschaftliches Reinvermögen vorhanden ist. Ausnahme auf Anspruch bei gerichtlichem Entscheid bei Ehescheidung oder –Trennung nach Art. 4.7. Die Berechnung des zur Rückzahlung gelangenden Betrages erfolgt gemäss Art. 864 Abs. 1 OR. Ein über das einbezahlte Anteilscheinkapitals hinausgehender Anspruch auf genossenschaftliches Vermögen ist ausgeschlossen.

- 4.10** Der dem Mitglied zustehende Betrag wird 6 Monate nach dem Erlöschen der Mitgliedschaft fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von 3 Jahren hinauszuschieben. Ein Anspruch auf Verzinsung des zur Rückzahlung gelangenden Genossenschaftskapitals besteht nicht.
- 4.11** Die Mitglieder sind verpflichtet:
- Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
  - Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorganen nachzuleben.
  - Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## **5 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL, RECHNUNGSFÜHRUNG, HAFTBARKEIT**

### **5.1 Das Genossenschaftskapital besteht aus**

- dem Totalbetrag der ausgegebenen Anteilscheine

Die Genossenschaft ist berechtigt, durch Beschluss der Generalversammlung Kredite und Darlehen mit oder ohne Grundpfanddeckung aufzunehmen. Die Generalversammlung genehmigt das Finanzkonzept.

- 5.2** Die Genossenschaft erwirbt von der politischen Gemeinde ein Baurecht für das Grundstück GB 73, 1326m<sup>2</sup> an der Dorfstrasse 2, in Dörflingen. Das Baurecht ist in einem separaten Vertrag geregelt.
- 5.3** Die Rechnungsführung erfolgt nach den Bestimmungen der Art. 957 ff OR und nach den kaufmännischen Regeln und Usanzen. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.
- 5.4** Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle bis spätestens Ende März vorzulegen. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Revisionsstelle müssen während mindestens zwanzig Tagen vor der ordentlichen Generalversammlung allen Genossenschaftern zur Einsicht offen stehen.
- 5.5** Bei der Berechnung der Mietzinse für die Wohnungen sind neben dem direkten Aufwand die notwendigen Mittel für die angemessene Dotierung der Fonds für Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen sowie für die Kompensation von Leerwohnungen zu berücksichtigen. Dazu sind Mittel für die Verzinsung und Tilgung von Fremdkapital und für die allfällige Verzinsung der Anteilscheine zu erbringen.
- 5.6** Eine Auszahlung von Tantiemen wird ausgeschlossen.
- 5.7** Das Anteilscheinkapital wird zu maximal 6% pro Jahr verzinst. Ein nicht einbezahlter Betrag wird nicht verzinst.
- 5.8** Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen. Sie sind auch nicht verpflichtet, zur Deckung von Bilanzverlusten Nachschüsse in die Genossenschaft zu leisten.

## **6 REGLEMENTE**

- 6.1 In Reglementen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind, ordnet der Vorstand u.a. Voraussetzungen, Prioritäten und Vorgehen bei der Erst- und Weitervermietung von Wohnungen.**
- 6.2 Die Hausordnung für Mieter bzw. Bewohner wird vom Vorstand erlassen.**

## **7 STATUTENÄNDERUNGEN**

- 7.1 Statutenänderungen fallen in die Zuständigkeit der Generalversammlung. Es bedarf dazu der Anwesenheit von mindestens einem Fünftel der Mitglieder und einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschafter.  
Sind weniger als ein Fünftel der Mitglieder anwesend, wird zu einer zweiten Versammlung eingeladen, wo dann das einfache Mehr genügt.**

## **8 AUFLÖSUNG**

- 8.1 Die Auflösung der Genossenschaft kann nur durch die Generalversammlung erfolgen und erfordert eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder.**
- 8.2 Es ist anzustreben, die Aufgaben der Genossenschaft und die Liegenschaften auf eine geeignete Institution zu übertragen.**
- 8.3 Das nach Tilgung allfälliger Schulden verbleibende Vermögen wird in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine verwendet, und zwar zu einem Ansatz, der nach den Bestimmungen von Art. 864 Abs. 1 OR jährlich von der Revisionsstelle ermittelt wird, höchstens jedoch zum Nominalwert. Wird die Aufgabe nicht durch eine andere Organisation weitergeführt, ist der verbleibende Überschuss des Genossenschaftsvermögens von der Gemeinde Dörflingen zweckgebunden für die gemeinnützige Alters- und Behindertenvorsorge zu verwenden.**

## **9 BEKANNTMACHUNG**

- 9.1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden, internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.**

**Dörflingen, den 22. August 2007**

**Die Gründer:**

**Name / Vorname**

**Unterschrift**

Oedistin Peter

P. Oedistin

Waldvogel Rosa

P. Waldvogel

Zimmermann Peter

P. Zimmermann

Kieser David

D. Kieser

Tanner Ursula

Ursula Tanner

Burkhardt Karl

K. Burkhardt

**DEHENRAGI BRUNO**

B. Dehenragi

Roland Bernath

R. Bernath

Schlatter Ursula

Ursula Schlatter

MAYER JOLF

J. Mayer

**CAZZAFERRI BEATRICE**

B. Cazzaferrri

Zumbühl Josef

J. Zumbühl

Karl Isler

K. Isler