

Wohnbaugenossenschaft Lerche 3603 Thun

STATUTEN

I. NAME SITZ UND ZWECK

Art. 1

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Lerche besteht mit Sitz in Thun auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen des 29. Titels des Obligationenrechtes.

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern Eigentums- und Mietwohnungen zu tragbaren Preisen zu verschaffen, unter Ausschaltung jeglicher Spekulation. Dies sucht sie zu erreichen durch:

- a) Kauf von Bauland und Erwerb von Baurechten
- b) Erstellung von Wohnungen
- c) Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- d) Vermietung und Verkauf von Wohnungen
- e) Verbindung mit zweckverwandten Verbänden
- f) alle Geschäfte, die der Förderung des Genossenschaftszwecks dienlich sind

Die Genossenschaft ist eine gemeinnützige Selbsthilfeorganisation und erstrebt keinen Gewinn.

II. MITGLIEDSCHAFT

Art. 3

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) handlungsfähige Personen als Genossenschafter
- b) juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts
- c) im Handelsregister eingetragene Kollektiv- und Kommanditgesellschaften

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Art. 4

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung.

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die materiellen und ideellen Interessen der Genossenschaft zu wahren
- b) die finanziellen Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen
- c) Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu befolgen

Art. 5

Die Eintrittsgebühr beträgt höchstens Fr. 120. — und wird nicht verzinst und nicht zurückerstattet.

Die Mieter bzw. Käufer haben mindestens einen und höchstens 100 Anteilscheine zu nom. Fr. 100. — zu übernehmen. Die Anzahl der durch die Mieter und Käufer zu übernehmenden Anteilscheine werden durch die Verwaltung bestimmt.

Art. 6

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch freiwilligen Austritt (Art. 7)
- b) durch Tod (Art. 8)
- c) bei juristischen Personen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten, durch Auflösung
- d) durch Ausschluss (Art. 9)

Art. 7

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.

Bei Beendigung der Mitgliedschaft wird ein bestehendes Mietverhältnis gemäss Mietvertrag aufgelöst. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 264 ff. OR.

Art. 8

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Mitglieds.

Entweder übernimmt ein Erbe allein die Mitgliedschaft oder aber die Erbengemeinschaft anstelle des Verstorbenen, wobei die Erbengemeinschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen hat.

Art. 9

Die Verwaltung kann einen Genossenschafter ausschliessen:

- a) wenn er den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt oder gegen die Statuten, Reglemente oder Beschlüsse verstösst
- b) wenn er den finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber nicht nachkommt
- c) aus anderen wichtigen Gründen

Der Ausgeschlossene hat innert 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses ein Rekursrecht an die Generalversammlung.

Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, kann der Ausgeschlossene innerhalb von 3 Monaten den Richter anrufen (Art. 846 Abs. 3 OR)

Art. 10

Bei Verkauf von Grundstücken oder Wohnungen sorgt die Genossenschaft mit geeigneten Massnahmen (Vorkaufsrecht etc.) dafür, dass der Erwerber mit diesem Kauf keine Spekulationsgeschäfte tätigen kann.

Der Erwerb einer durch die Genossenschaft erstellten Eigentumswohnung setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Bei Verkauf der Wohnung ist der Verkäufer verpflichtet, diese Bestimmung dem Neuerwerber zu übertragen.

Das Vorkaufsrecht besitzen:

1. die Genossenschaft
2. deren Mitglieder

Art. 11

Ausscheidende oder ausgeschlossene Mitglieder oder deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Die einbezahlten Anteilscheine werden zu dem Wert zurückbezahlt, der sich aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung ergibt, höchstens aber zum einbezahlten Betrag.

Die Rückzahlung erfolgt nur gegen Rückgabe der Anteilscheine, frühestens einen Monat nach Auflösung des Mietvertrages und erst nachdem sämtliche Forderungen der Genossenschaft gegenüber dem Austretenden beglichen sind. Durch Beschluss der Verwaltung kann die Auszahlung bis zu höchstens 2 Jahre aufgeschoben werden.

Die Genossenschaft ist berechtigt, ihre Forderungen mit dem Rückzahlungsanspruch zu verrechnen.

III. ORGANISATION

Art. 12

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung
- c) die Revisionsstelle, sofern nicht zulässigerweise darauf verzichtet werden darf

a) Die Generalversammlung

Art. 13

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschafter. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten und der übrigen Mitglieder der Verwaltung und Wahl der allfälligen Revisionsstelle bzw. internen Kontrollstelle
- c) Abnahme und Genehmigung der Jahresrechnung, der Bilanz sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses
- d) Entlastung der Verwaltung

- e) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der allfälligen Revisionsstelle bzw. internen Kontrollstelle und der Mitglieder. Anträge der Mitglieder sind der Verwaltung wenigstens dreissig Tage vor der nächsten ordentlichen Generalversammlung schriftlich einzureichen. Der Termin der Hauptversammlung ist mindestens 2 Monate, bevor sie stattfindet bekannt zu geben.
- f) Beschlussfassung über die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft
- g) Grundsatzbeschlüsse über zeitlich nicht dringende Renovationen, die zu Mietzinsanpassungen führen, sowie Geschäfte, mit welchen Neubauten erstellt, Stockwerkeigentum errichtet, Liegenschaften erworben oder verkauft werden sollen.
- h) Beschlussfassung über andere Gegenstände, die ihr durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.
- i) Genehmigung des Voranschlages.

Art. 14

Die ordentliche Generalversammlung muss jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres stattfinden. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Eine ausserordentliche Generalversammlung kann jederzeit einberufen werden.

- a) von der Verwaltung oder der allfälligen Revisionsstelle bzw. internen Kontrollstelle
- b) wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter die Einberufung mit eigenhändiger Unterzeichnung des Begehrens unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände verlangt.

Art. 15

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung oder nötigenfalls die allfällige Revisionsstelle bzw. interne Kontrollstelle, unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände spätestens zehn Tage vor deren Abhaltung einberufen.

Bei Statutenänderungen ist der Text der vorgeschlagenen Änderungen mit der Einberufung bekanntzugeben.

In der Generalversammlung darf nur über die auf diese Weise angekündigten Verhandlungsgegenstände Beschluss gefasst werden. Der Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung kann jedoch ohne vorherige Ankündigung zur Abstimmung gebracht werden.

Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es vorgängige Ankündigungen nicht.

Art. 16

Wenn und solange alle Genossenschafter in einer Versammlung anwesend sind, können sie, falls kein Widerspruch erhoben wird, Beschlüsse fassen, auch wenn die Vorschriften über die Einberufung nicht eingehalten worden sind.

Art. 17

Die Befugnisse der Generalversammlung können ganz oder zum Teil durch schriftliche Stimmabgabe (Urabstimmung) der Genossenschafter ausgeübt werden, sofern die Voraussetzungen von Art. 880 des OR erfüllt sind (mehr als 300 Mitglieder).

Art. 18

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung oder in der Urabstimmung eine Stimme.

Ehepaare, Wohngemeinschaften und Erbgemeinschaften, die eine Wohnung nutzen, sind zusammen ein Mitglied und haben eine Stimme. Sie müssen zur Ausübung des Stimmrechts einen gemeinsamen Vertreter bestimmen.

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

Ein Genossenschafter kann sich durch einen andern Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten. Für eine Vertretung an der Generalversammlung bedarf es einer schriftlichen Vollmacht.

Art. 19

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz und die Statuten nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. In einen zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Präsidenten, bei Wahlen das Los.

Die gleiche Regelung gilt für Beschlüsse und Wahlen, die auf dem Wege der Urabstimmung vorgenommen werden.

Auf Verlangen der relativen Mehrheit der Anwesenden erfolgt geheime Abstimmung.

Für Abberufungsanträge von Organen der Genossenschaft bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Ein gefasster Beschluss kann nur mit Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen in Wiederwägung gezogen werden.

Art. 20

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Genossenschaftspräsident oder ein anderes Mitglied der Verwaltung.

Der Präsident der Generalversammlung ernennt den Protokollführer und die Stimmzähler. Die Beschlüsse der Generalversammlung und die von ihr getroffenen Wahlen sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

b) die Verwaltung

Art. 21

Die Verwaltung der Genossenschaft besteht aus 5 - 11 Mitgliedern. Die Mitglieder der Verwaltung werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt und sind wieder wählbar.

In die Verwaltung kann höchstens ein Nichtmitglied der Genossenschaft gewählt werden.

Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die neu gewählten treten in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

Die Amtsdauer endet mit dem Tage der jeweiligen Generalversammlung.

Die Verwaltung konstituiert sich selbst mit Ausnahme des Präsidenten, welcher durch die Generalversammlung gewählt wird

Art. 22

Verwaltungssitzungen werden vom Präsidenten der Verwaltung einberufen, so oft es die Umstände erfordern oder wenn wenigstens 3 Verwaltungsmitglieder es verlangen.

Art. 23

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschafter mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern. Sie kann einen Teil ihrer Pflichten von ihr zu wählenden Kommissionen übertragen.

Art. 24

Die Verwaltung ist dafür verantwortlich, dass ihre Protokolle und diejenigen der Generalversammlung sowie die nötigen Geschäftsbücher (OR Art. 957 ff.) regelmässig geführt werden, die Betriebsrechnung und die Jahresbilanz nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und der allfälligen Revisionsstelle bzw. internen Kontrollstelle zur Prüfung unterbreitet werden.

Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Die Obliegenheiten der Verwaltung sind insbesondere:

- a) die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse durchzuführen
- b) allfällige Kommissionen gemäss Art. 23 zu bestellen oder aufzulösen
- c) die Tätigkeit der Kommissionen im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, Statuten und Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen
- d) die erforderlichen Reglemente zu erlassen
- e) Mitglieder aufzunehmen und auszuschliessen
- f) die vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt über Ein- und Austritte von Mitgliedern der Verwaltung zu machen
- g) Verträge über den Kauf von Bauland oder den Erwerb von Baurechten sowie über weitere dingliche Rechte abzuschliessen
- h) Arbeiten und Aufträge zu vergeben
- i) Hypotheken und Kredite aufzunehmen
- j) Darlehen zu gewähren
- k) allfällige Zinssätze für die Anteilscheine festzusetzen
- l) Verträge mit Mietern und Käufern von Wohnungen abzuschliessen
- m) allfällige weitere Personen mit der Geschäftsführung oder andern Aufgaben zu betrauen, diesen Weisungen zu erteilen, deren Tätigkeit zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen
- n) die Höhe der Beiträge der Genossenschafter gemäss Art. 5 festzusetzen

- o) überhaupt alles zu tun, was den Zweck der Genossenschaft fördert, und nicht von Gesetz wegen oder aufgrund der Statuten einem andern Organ obliegt

Art. 25

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft nach aussen, bezeichnet die unterschriftsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnungsberechtigung.

Art. 26

Die Mitglieder der Verwaltung erhalten ausser dem Ersatz ihrer Auslagen eine angemessene Entschädigung.

c) Die gesetzliche Revisionsstelle / statutarische Kontrollstelle

Art. 27

Gesetzliche Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

- a) 10% der Genossenschafter
- b) jede Generalversammlung
- c) die Verwaltung

Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Statutarische Kontrollstelle

Untersteht die Genossenschaft nicht der ordentlichen Revision und verzichtet sie rechtmässig auf die eingeschränkte Revision, so hat die Generalversammlung anstelle der gesetzlichen Revisionsstelle eine statutarische Kontrollstelle zu wählen.

Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die nicht Genossenschafter und nicht zugelassene Revisoren nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zu sein brauchen. Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung oder Angestellte der Genossenschaft sein. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisoren sind unbeschränkt wieder wählbar. Als statutarische Kontrollstelle können auch juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften, bezeichnet werden.

Aufgaben der statutarischen Kontrollstelle

Die statutarische Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach

den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung der statutarischen Kontrollstelle die nötigen Aufschlüsse zu geben.

Die statutarische Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.

Die statutarische Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Verwaltung und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen.

Die statutarische Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Der statutarischen Kontrollstelle ist es untersagt, von den bei den Ausführungen ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaftern oder Dritten Kenntnis zu geben.

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art. 28

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt. Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

- a) Ausgabe von auf den Namen lautenden Genossenschaftsanteilen im Nominalbetrag von Fr. 100.—
- b) Darlehen der Genossenschafter bis höchstens in der doppelten Höhe des gestützt auf Art. 5 Statuten für die betreffende Wohnung festgelegten Anteilscheinkapitals.
- c) Beiträgen der Genossenschafter, welche eine Eigentumswohnung erwerben wollen oder Eigentümer einer, durch die Genossenschaft vermittelten Wohnung sind bis höchstens in der doppelten Höhe des gestützt auf Art. 5 der Statuten für die betreffende Wohnung festgelegten Anteilscheinkapitals. Über die Beitragspflicht werden durch die Verwaltung, die auch die Höhe der Beiträge festsetzt, Reglemente erlassen).
- d) Ertragsüberschüssen
- e) Aufnahme grundpfändlich sichergestellter Darlehen und Anleihen
- f) Aufnahme von Darlehen beim Verband für Wohnungswesen und ähnlichen Organisationen
- g) Geschenke und Legate
- h) Subventionen der öffentlichen Hand
- i) weitere, gesetzlich zulässige Massnahmen zur Deckung des Finanzbedarf
- j) Eintrittsgebühren der Mitglieder von höchstens CHF 120.— pro Mitglied

Art. 29

Die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Belastung der Anteilscheine sind der Genossenschaft gegenüber ohne Wirkung. Insbesondere begründet die Abtretung von Anteilscheinen keine neuen Mitgliedschaftsrechte. Der Erwerber wird erst durch einen dem Gesetz und den Statuten entsprechenden Aufnahmebeschluss Genossenschafter.

Art. 30

Die Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen verwaltet werden. Das Rechnungsjahr umfasst das Kalenderjahr.

Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung, die über die Abnahme der Erfolgsrechnung, der Bilanz und des Revisorenberichts, sofern eine gesetzliche Revisionsstelle eingesetzt ist (Art. 856 Abs. 1 OR), zu befinden hat, hat die Verwaltung diese den Genossenschaftern zur Einsichtnahme am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.

Art. 31

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung der einzelnen Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 32

Ein Reinertrag ist wie folgt zu verwenden:

- a) mindestens ein Zwanzigstel ist dem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, bis dieser einen Fünftel des Genossenschaftskapitals erreicht hat
- b) als dann werden die Anteilscheine verzinst. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne Sicherheiten nicht übersteigen
- c) ein allfälliger Rest wird zur Anlage einer Spezialreserve verwendet. Die Spezialreserve darf nur im Rahmen des Gesellschaftszweckes verwendet werden

Die Ausschüttung von Tantiemen an die Mitglieder der Verwaltung und andere Organe ist ausgeschlossen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33

Die Änderung der Statuten kann von der Verwaltung jederzeit beantragt werden. Änderungsbeschlüsse bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit einer Mehrheit von zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt.

Von den Mitgliedern gestellte Änderungsanträge müssen, sofern sie von der Generalversammlung mit einfacher Mehrheit als erheblich erklärt werden, an besondere Kommission zur Prüfung und Begutachtung überwiesen werden. Solche Anträge sind sodann der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Art. 34

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) durch Beschluss der Generalversammlung, wenn sich mindestens vier Fünftel sämtlicher Mitglieder dafür aussprechen. Stellvertretung gemäss Art. 18 der Statuten ist in diesem Fall ausgeschlossen
- b) durch Eröffnung des Konkurses
- c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen

Bei Auflösung der Genossenschaft werden nach Deckung aller Verbindlichkeiten in erster Linie die Genossenschaftsanteile bis zum Nennwert zurückbezahlt. Ein allfällig noch ver-

bleibender Überschuss fliesst in den Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen oder bei dessen Wegfall an eine Organisation mit gleicher gemeinnütziger Zweckbestimmung, wie sie diese Genossenschaft hat.

Art. 35

Soweit diese Statuten keine andere Regelung treffen, gelten die Bestimmungen des 29. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 36

Die Mitteilungen und Einladungen an die Mitglieder erfolgen in brieflicher Form, die Bekanntmachungen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 37

Diese Statuten ersetzen diejenigen der Gründungsversammlung vom 16. November 1977/15. Juni 1978.

Sie wurden an den Generalversammlungen vom 7. Juli 2011 und 7. Dezember 2011 angenommen. Sie treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

Thun-Lerchenfeld, 7. Dezember 2011

Wohnbaugenossenschaft Lerche



Simon Dräyer
Präsident WBG Lerche



Hans Peter Schüpbach
Mitglied Verwaltung WBG Lerche