



# Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

Beschlossen durch die Gründerversammlung vom 12. Januar 2015 (ersetzt die Entwurfs- Fassung X3, vom 26. November 2014, Version V1 vom 12.01.2015)

Im Folgenden beziehen sich alle Personen- und Funktionsbezeichnungen auf beide Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

### I. Name, Sitz, Gerichtstand, Zweck, Mitgliedschaft

- Art. 1 Name, Sitz
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Mitgliedschaft
- Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft
- Art. 5 Austritt
- Art. 6 Ableben eines Genossenschafters
- Art. 7 Ausschluss
- Art. 8 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- Art. 9 Rechte und Pflichten

### II. Finanzielle Bestimmungen

- Art. 10 Kapitalisierung
- Art. 11 Anteilscheine, Darlehen, Hypotheken
- Art. 12 Verzinsung Anteilscheine und Darlehen
- Art. 13 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern
- Art. 14 Haftung
- Art. 15 Rechnungsprüfung
- Art. 16 Fonds
- Art. 17 Entschädigung der Organe

### III. Organisation

- Art. 18 Organe
  
- 1. Die Generalversammlung
- Art. 19 Befugnisse
- Art. 20 Einberufung der Leitung
- Art. 21 Stimmrecht
- Art. 22 Beschlüsse und Wahlen
  
- 2. Der Vorstand
- Art. 23 Wahl
- Art. 24 Aufgaben, Befugnisse und Pflichten
- Art. 25 Beschlussfähigkeit
  
- 3. Die Revision
- Art. 26 Wahl
- Art. 27 Aufgaben der Revisoren

### IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

- Art. 28 Unterschriftsberechtigung
- Art. 29 Geschäftsführung
- Art. 30 Kündigung von Wohnungen
- Art. 31 Mietzinsgestaltung

### V. Auflösung und Liquidation

- Art 32 Auflösungsbeschluss
- Art 33 Liquidation
- Art 34 Liquidationsüberschuss

### VI. Bekanntmachung, Gerichtsstand, Inkrafttreten

- Art 35 Bekanntmachung
- Art. 36 Gerichtsstand
- Art 37 Inkrafttreten



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

### I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

- Art. 1 **Name, Sitz,**  
<sup>1</sup> Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach (im folgenden Genossenschaft genannt) besteht auf unbestimmte Dauer eine Wohnbaugenossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.  
<sup>2</sup> Der Sitz befindet sich in Mandach
- Art. 2 **Zweck**  
<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in erster Linie die langfristige Sicherung des Erhalts des Gasthauses Hirschen in Mandach. Das Gasthaus soll Treffpunkt für alle Bevölkerungskreise sein, um das soziale Leben im Dorf zu erhalten.  
<sup>2</sup> Im Weiteren verfolgt die Genossenschaft in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.  
<sup>3</sup> Die Genossenschaft beabsichtigt, nach der Gründung, von der Erbengemeinschaft des Keller Walter, 1921, das Grundstück Gasthaus Hirschen, Hauptstrasse 27, 5318 Mandach zu erwerben. Grundstück Nummer 70, EGRID: CH 63678 38977 48, Plan Nummer 21, Fläche 829m<sup>2</sup>, Gebäude Scheune mit Schopfbau, Gebäudeversicherungsnummer 25, 178 m<sup>2</sup>. Wohnhaus mit Gasthaus zum Hirschen, Restaurant und Saal, Gebäudeversicherungsnummer 27, 246 m<sup>2</sup>. zum Übernahmepreis von Fr. 650'000.00 zu übernehmen.  
<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann allfällige, weitere für den Betrieb des Gasthauses und der Liegenschaft notwendige Grundstücke oder Rechte daran erwerben, die mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann die Liegenschaft für den Betrieb des Gasthauses erneuern und umgestalten und zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit in das bestehende Gebäude auch Wohnungen und weitere Gewerberäume einbauen und betreiben.  
<sup>5</sup> Die Wohnbaugenossenschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im Inland errichten und sich an anderen Unternehmen im Inland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen.  
<sup>6</sup> Die Wohnbaugenossenschaft kann zudem in Mandach und näherer Umgebung Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten. Sie kann auch Finanzierungen auf eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie alle Geschäfte tätigen, welche geeignet sind, die Erreichung des Gesellschaftszweckes zu fördern oder zu erleichtern.  
<sup>7</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.
- Art. 3 **Mitgliedschaft**  
<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).  
<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.  
<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht eine Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.  
<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 11 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.  
<sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

### Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richten sich nach den Bestimmungen von Art. 13 hiernach.

### Art. 5 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

<sup>2</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.

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

### Art. 6 Ableben eines Genossenschafters

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

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

<sup>3</sup> Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 13.

<sup>4</sup> Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

### Art. 7 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied (vgl. Art. 9) oder Mieter von Wohnungen oder Räumen der Wohnbaugenossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden. Überdies kann es jederzeit aus wichtigen Gründen ausgeschlossen werden.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen.

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

- Art. 8 **Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**  
<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.  
<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.
- Art. 9 **Rechte und Pflichten**  
<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Wohnbaugenossenschaft in guten Treuen zu wahren. Sie stehen in gleichen Rechten und Pflichten.  
<sup>2</sup> Die Genossenschafter sind verpflichtet:  
a. Die Statuten und Reglemente der Genossenschaft strikte einzuhalten und die Weisungen und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane auszuführen;  
b. Ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft pünktlich auszuführen;  
c. Volle Diskretion in allen die Geschäftsführung der Genossenschaft betreffenden Fragen zu wahren;  
d. Der Genossenschaft alle von dieser in Ausübung der ihr übertragenen Aufgaben benötigten Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung zu stellen;  
e. Alle zur Stärkung der Genossenschaft erforderlichen und beschlossenen Massnahmen vollumfänglich zu unterstützen;  
f. Den Vorstand schriftlich im voraus über geplante Veränderungen zu informieren.

## II. Finanzielle Bestimmungen

- Art. 10 **Kapitalisierung**  
<sup>1</sup> Das der Genossenschaft eigene Kapital besteht aus:  
a. Genossenschafts-Anteilscheinen, Nominalwert CHF 2'000.00  
b. Darlehen von privaten und juristischen Personen  
c. Geschenken und Legaten  
d. Fonds von Wohnbauförderungen EGW, WFG und weitere  
e. Hypotheken von Banken, Versicherungen, Pensionskassen, etc.
- Art. 11 **Anteilscheine**  
<sup>1</sup> Die Genossenschaft gibt Anteilscheine im Nennwert von CHF 2'000.00 aus. Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein zu übernehmen und darf höchstens 50 Anteilscheine erwerben.  
<sup>2</sup> Mitglieder, die das Gasthaus der Genossenschaft mieten, müssen mindestens 10 Anteile (höchstens aber 50 Anteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand. Ausnahmsweise kann der Vorstand für diese Anteile Ratenzahlung bewilligen.  
<sup>3</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).
- Art. 12 **Verzinsung Anteilscheine und Darlehen**  
<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf erst erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds vorgenommen sind.  
<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz. Bei guter Ertragslage der Genossenschaft kann der Zinssatz angemessen erhöht werden, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

<sup>4</sup> Die Verzinsung von gezeichneten Darlehen wird aufgrund des Geschäftsganges, jährlich vom Vorstand festgelegt. Mindestens aber beträgt der Zinssatz 0.75 % weniger als derjenige, welchen die Aargauische Kantonalbank für variable 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften im 1. Rang verlangt. (Stichtag jeweils 30. Juni).

<sup>5</sup> Die Kündigungs- und Rückzahlungsvereinbarung von Darlehen wird in separaten Darlehensverträgen geregelt.

### Art. 13 **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebs Entschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

<sup>3</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

<sup>4</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

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

<sup>6</sup> Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

<sup>7</sup> Hat das Mitglied von der Genossenschaft Räumlichkeiten gemietet oder erworben, und befindet es sich weiterhin im Besitz der entsprechenden Wohnung setzt der Austritt aus der Genossenschaft den Auszug aus diesen Räumlichkeiten voraus.

<sup>8</sup> Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

### Art. 14 **Haftung**

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

### Art. 15 **Rechnungsprüfung**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen gem. Art. 957 ff. OR sowie nach kaufmännischen Grundsätzen.

Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingesetzt werden. Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinde sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Auf Antrag des Vorstandes kann die Rechnungsführung Dritten übertragen werden.

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind bis spätestens Ende April der Revisions- bzw. Prüfstelle zu unterbreiten.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

<sup>4</sup> Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, der Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle sowie der Antrag auf Verwendung des Reinertrages zugestellt.

### Art. 16 **Fonds**

<sup>1</sup> Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

### Art. 17 **Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## III. Organisation

### Art. 18 **Organe**

<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisions- bzw. Prüfstelle

#### 1. **Die Generalversammlung**

### Art. 19 **Befugnisse**

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, und der Revisions- bzw. Prüfstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- 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.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 19 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- m) Festsetzung der Kompetenzbeträge des Vorstandes für:
  - Erwerb und Veräusserung von Grundstücken inkl. Baurechten, Beschlussfassung über Neu- und Umbauten.
  - Beschlussfassung betreffend Anschaffung, Leasing- und Mietverpflichtungen, sowie Reparaturen und Unterhalt.
  - Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

<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. 20 **Einberufung der Leitung**

<sup>1</sup> Oberstes Organ der Wohnbaugenossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschafter, die vom Vorstand einzuberufen ist, sobald dies als erforderlich erscheint bzw. vom Gesetz verlangt wird. In der Regel findet die Generalversammlung alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- bzw. Prüfstelle 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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

<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.

<sup>5</sup> Der Vorsitzende ernennt den Protokollführer und den Stimmzähler.

<sup>6</sup> Über die gestellten Anträge und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen und in der nächsten Gesellschafterversammlung zu genehmigen ist.

<sup>7</sup> Das Protokoll ist innert 10 Tagen seit der Generalversammlung auszufertigen und zu unterzeichnen und den Wohnbaugenossenschaftern zuzustellen.

### Art. 21 **Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

<sup>2</sup> Ein Genossenschafter kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft Lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>3</sup> Ein Genossenschafter und auch Vorstandsmitglied darf sein Stimmrecht nicht ausüben, wenn über seine Entlastung oder über seinen Ausschluss abgestimmt wird.

### Art. 22 **Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

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

<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.

<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.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

## 2. **Der Vorstand**

### Art. 23 **Wahl**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei, maximal sieben 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 kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, welche in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

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

### Art. 24 **Aufgaben, Befugnisse und Pflichten**

<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 der Generalversammlung oder der Revisions- bzw. Prüfstelle vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Insbesondere stehen ihm die Kompetenzen zu, Vorbereitungen zum Ankauf oder zur Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen sowie zur Realisierung von Bauprojekten zu tätigen.

<sup>3</sup> Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und den Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft sein.

<sup>4</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Genossenschafter sein müssen.

<sup>5</sup> Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

<sup>6</sup> Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisions- bzw. Prüfstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

### Art. 25 **Beschlussfähigkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

<sup>2</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

<sup>3</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.

### 3. **Die Revisions- bzw. Prüfstelle**

#### Art. 26 **Wahl**

<sup>1</sup> Als Revisions- bzw. Prüfstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von vier Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisions- bzw. Prüfstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat aber das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisions- bzw. Prüfstelle, so

- a) wählt die Generalversammlung zwei Personen in der Funktion der Revisoren auf die Dauer von vier Jahren. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- b) Ist es nicht möglich aus den eigenen Mitglieder Revisoren zu finden, kann die Generalversammlung, vom Vorstand vorgeschlagene Nicht Mitglieder als Revisoren wählen.
- c) Ist es nicht möglich Mitglieder oder Nicht Mitglieder als Revisoren zu finden, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

#### Art. 27 **Aufgaben der Revisoren**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisions- bzw. Prüfstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Revisions- bzw. Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

<sup>4</sup> Oder wählt die Generalversammlung Mitglieder oder Nicht Mitglieder als Revisoren, prüfen diese die Jahresrechnung. Sie legen der ordentlichen Generalversammlung ihren Bericht und Antrag vor.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

### IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

- Art. 28 **Unterschriftsberechtigung**  
<sup>1</sup> Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der Präsident oder der Vizepräsident mit einem weiteren Vorstandsmitglied.
- Art. 29 **Geschäftsführung**  
<sup>1</sup> Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung.  
<sup>2</sup> Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.  
<sup>3</sup> Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.
- Art. 30 **Kündigung von Wohnungen**  
<sup>1</sup> Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft für Wohnungen darf von Seiten der Wohnbaugenossenschaft nur bei Ausschluss gekündigt werden, Vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages an dessen Ehe- oder Lebenspartner;
- Art. 31 **Mietzinsgestaltung**  
<sup>1</sup> Die Mietzinsen der von der Wohnbaugenossenschaft vermieteten Wohnungen und anderen Räumlichkeiten werden vom Vorstand festgelegt.  
<sup>2</sup> Dabei hat der Vorstand die statutarischen Ziele und Pflichten einzuhalten. Insbesondere die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:  
a) Zinsen  
b) Reparaturen und Unterhalt  
c) Abgaben und Versicherungen  
d) Steuern  
e) Verwaltung  
f) Betriebskosten gemäss Budget (Unkosten)

### V. Auflösung und Liquidation

- Art 32 **Auflösungsbeschluss**  
<sup>1</sup> Die Auflösung der Wohnbaugenossenschaft erfolgt, wenn drei Viertel der Mitglieder diese unterschriftlich verlangen und zu diesem Zweck die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung fordern.
- Art 33 **Liquidation**  
<sup>1</sup> Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, kann aber auch eine externe Institution damit beauftragen.
- Art 34 **Liquidationsüberschuss**  
<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird wie folgt verwendet:  
<sup>2</sup> Es wird gemäss GV Beschluss einer oder mehreren gemeinnützigen/kulturellen Organisation(en), welche in Mandach aktiv sind, übergeben.



## Statuten der Wohnbaugenossenschaft Hirschen Mandach

### VI. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Art 35 **Bekanntmachung**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

<sup>2</sup> Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

<sup>3</sup> Soweit und solange die Genossenschaft Bundesförderungsgelder beansprucht, bedürfen diese Statuten vor einer Änderung der Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Art. 36 **Gerichtsstand**

<sup>1</sup> Für Streitigkeiten über Angelegenheiten der Wohnbaugenossenschaft im weitesten Sinne, zwischen der Wohnbaugenossenschaft und ihren Organen oder ihren Wohnbaugenossenschaffern oder zwischen den Organen selbst oder zwischen den Organen und den Wohnbaugenossenschaffern ist das Bezirksgericht Brugg zuständig.

Art 37 **Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Statuten wurden an der fortgesetzten Gründerversammlung am 12. Januar 2015 genehmigt und treten nach Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Mandach, 12. Januar 2015

Der Präsident / Versammlungsleiter

Andreas Krebs

Der Protokollführer:

Janine Albiez