

Statuten der «Genossenschaft Schwaderhof Birrwil»

1 Name, Sitz und Zweck

1.1 Name

Unter dem Namen «Genossenschaft Schwaderhof Birrwil» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

1.2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Birrwil/AG.

1.3 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstige Atelierräume mit Wohnmöglichkeit, Wohnräume und Gewerberäume zu vermitteln und diese dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft strebt keinen Gewinn an.

Die Genossenschaft vermietet und verkauft preisgünstige Ateliers, Wohnungen und Gewerberäume in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte im In- und Ausland erwerben, belasten und veräussern.

2 Allgemeine Grundsätze

Die Genossenschaft fördert Wohn- und Arbeitsformen, welche den Interessen der Mitglieder optimal entsprechen – insbesondere soll «wohnen und arbeiten unter einem Dach» durch ein entsprechendes Raumangebot gefördert werden.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand.

Oekologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen von Baugenossenschaften erwerben.

Die Genossenschaft beabsichtigt, von der Firma Fehlmann Immobilien AG in Schöftland die Liegenschaften

GB Birrwil Nr. 295, 297, 687,

GB Boniswil Nr. 15, 40, 41, 42, 59 und 909

zum Maximalpreis von Fr. 3'300'000.– zu erwerben.

3 Mitgliedschaft

3.1 Voraussetzung

Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertritt und mindestens einen Genossenschaftsanteil im Nennwert von Fr. 1'000.– erwirbt.

3.2 Mitgliederzahl

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

3.3 Aufnahme

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Genossenschaftsmitglieder haben gegenüber nicht der Genossenschaft beigetretenen Mietern ein Vorrecht zur Übernahme von Räumlichkeiten.

3.4 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 4.7 der Statuten

3.5 Austritt

Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete von Genossenschaftsräumlichkeiten erworben, setzt der Austritt die Aufgabe des Ateliers, der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf das Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen, frühestens jedoch auf den nächsten vertraglich und gesetzlich möglichen Termin. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

3.6 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung, eines Ateliers bzw. eines Gewerberaumes verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Partner oder Partnerin – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen oder gemeinsame Ateliers bzw. Gewerberäumlichkeiten nutzende Partner können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

3.7 Ausschluss

Ein Mitglied der Genossenschaft, welches seine Pflichten als Mitglied oder Mieterin bzw. Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft in schwerwiegender Weise schädigt oder gefährdet, kann vom Vorstand oder der Generalversammlung jederzeit ausgeschlossen werden.

Als Ausschlussgründe gelten auch diejenigen Gründe, die mietrechtlich eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen ermöglichen.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.

Wird der Ausschluss vom Vorstand ausgesprochen, kann die oder der Ausgeschlossene bei diesem innert 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung Einsprache erheben. In diesem Fall beruft der Vorstand eine ausserordentliche Generalversammlung ein, welche abschliessend über den Ausschluss entscheidet. Die Einsprache hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

3.8 Wirkung des Ausscheidens

Das ausscheidende Mitglied hat kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen.

Der Anspruch auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals gemäss Art. 4.7 bleibt vorbehalten.

3.9 Erwerb von Anteilen

Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft nach den Bestimmungen von Art. 3.3 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

4 Finanzielle Bestimmung

4.1 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1'000.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmen von dieser Bestimmung können von der Generalversammlung beschlossen werden.

Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

4.2 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

4.3 Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

4.4 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

4.5 Fonds

4.5.1 Reservefonds

Es wird ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geäufnet. Über die Höhe der Einlagen entscheidet die Generalversammlung.

4.5.2 Erneuerungsfonds

Es wird ein Erneuerungsfonds geäufnet.

Über die Höhe der Einlagen entscheidet die Generalversammlung.

4.5.3 Weitere Fonds

Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung dieser Fonds und die Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel dieser Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

4.6 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder des Vorstandes können für ihre Tätigkeit ein massvolles, von der Generalversammlung festgelegtes, Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

In ihrer Funktion als PräsidentIn, KassierIn, VerwalterIn, SekretärIn und als besonders Beauftragte können sie separat nach Zeitaufwand und nach den von der Generalversammlung festgelegten Ansätzen massvoll entschädigt werden. Dasselbe gilt für Genossenschaftsmitglieder, welche vom Vorstand mit der Ausführung von Aufgaben betraut werden.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen der Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

4.7 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erbinnen oder Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen bezahlten Anteilscheinkapitals. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 4.1 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete von Genossenschaftsräumlichkeiten übernommen wurden und welche auf den oder die allenfalls in den betreffenden Räumlichkeiten verbleibenden Partner zu übertragen sind.

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

Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. 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.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

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

Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind gemäss dem Reglement einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten.

Solange die Übernahme der unter Art. 2 Absatz 4 umschriebenen Liegenschaften noch nicht erfolgt ist, kann der Anspruch auf Rückbezahlung des

Anteilscheinkapitals gemäss der individuellen Vereinbarung mit dem einzelnen Mitglied ganz oder teilweise aufgehoben werden.

5 Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungswesen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen. In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und der Anzahl der Atelier-, Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Flächen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2003.

Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.

6 Organisation

6.1 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Kontrollstelle

6.2 Generalversammlung

6.2.1 Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Genehmigung der Protokolle der letzten Generalversammlung
- b) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- c) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, der Präsidentin bzw. des Präsidenten und der Kontrollstelle
- d) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes
- e) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

- f) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- g) Festlegung der Höhe der Sitzungsgelder der Vorstandsmitglieder und der Entschädigungsansätze der vom Vorstand mit Aufgaben betrauten Mitglieder
- h) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes
- i) teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten
- j) Beschluss über die Finanzierung von Umbauvorhaben, welche den ordentlichen Unterhalt übersteigen
- k) Festsetzung des Anteilscheinkapitals gemäss Art. 4.1
- l) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung
- m) Beschlussfassung über allgemeine Richtlinien für die Vermietung der Atelier-, Wohn- und Gewerberäume
- n) Ratifizieren des Formularmietvertrags
- o) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
- p) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- q) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

6.2.2 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen

- auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen der Kontrollstelle

oder

- auf Verlangen von mindestens drei Genossenschafter, welche ihr Begehren schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und eigenhändig unterzeichnet dem Vorstand einzureichen haben.

Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die Einladung zur (ordentlichen oder ausserordentlichen) Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten bzw. von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident bzw. die Präsidentin in den Ausstand, wählt die Versammlung eine Tagesvorsitzende bzw. einen Tagesvorsitzenden.

6.2.3 Teilnahme, Vertretung und Stimmrecht

Zur Teilnahme an der Generalversammlung sind die Genossenschaftsmitglieder und die Mieterinnen und Mieter berechtigt.

Stimm- und wahlberechtigt sind ausschliesslich die Mitglieder der Genossenschaft. Jedes Mitglied der Genossenschaft hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied, durch eine Mitmieterin bzw. einen Mieter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Keine Person kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

6.2.4 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die bzw. der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung wählt und beschliesst, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das von der Vorsitzenden bzw. vom Vorsitzenden und von der protokollführenden Person zu unterzeichnen ist.

Für Statutenänderungen sowie die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenden Mitglieder notwendig.

Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

6.3 Vorstand

6.3.1 Wahl

Der Vorstand besteht in der Regel aus fünf Mitgliedern.

Die Vorstandspräsidentin bzw. der Vorstandspräsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

6.3.2 Kompetenzen und Pflichten

Dem Vorstand stehen im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmung alle Rechte und Pflichten zu, welche nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Räumlichkeiten der Genossenschaft.

Er hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt, nach den Regeln der kaufmännischen Vorsicht und den gesetzlichen Bestimmungen zu führen. Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

6.3.3 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Er beschliesst mit einfachem Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende mit Stichentscheid.

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

6.3.4 Unterschriftsberechtigung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Der Vorstand ist befugt, Beauftragten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

6.4 Kontrollstelle

6.4.1 Verzicht auf ordentliche oder eingeschränkte Revision

Die Generalversammlung kann den Verzicht auf eine ordentliche oder eine eingeschränkte Revision beschliessen, wenn

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- 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 zehn Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung wird diesfalls bis zum

Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinns keinen Beschluss fassen.

6.4.2 Statutarische Kontrollstelle

Sofern auf die Wahl einer gesetzlichen Revisionsstelle verzichtet und somit weder eine ordentliche noch eine eingeschränkte Revision durchgeführt wird, hat die Generalversammlung eine statutarische Kontrollstelle gemäss nachfolgenden Statutenbestimmungen zu wählen.

Die statutarische Kontrollstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt.

Die 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 Revisoren sind unbeschränkt wieder wählbar. Als statutarische Kontrollstelle können auch Behörden oder juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften oder Revisionsverbände, bezeichnet werden.

6.4.3 Kompetenzen und Pflichten

Die statutarische Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

7 Bestimmungen über die Vermietung der Liegenschaften der Genossenschaft

7.1 Grundsätze der Vermietung

7.1.1 Zuteilung

Bei der Zuteilung von freien Räumen sind folgende, gleichwertige Kriterien zu berücksichtigen:

- Genossenschaftsmitglieder haben Vorrang vor Nicht-Mitgliedern
- Dauer der Mitgliedschaft
- Persönliche finanzielle Verhältnisse

- Bereitschaft, von Vorgängerinnen oder Vorgängern getätigte Investitionen angemessenem Umfang zu übernehmen.

7.1.2 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinse werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt. Dabei sollen insbesondere folgende Faktoren angemessen berücksichtigt werden:

- Baurechtszins
- Hypothekar- und Darlehenszinsen
- Verzinsung des Eigenkapitals
- Amortisation von Hypotheken und Darlehen bzw. Abschreibungen im Rahmen des Baurechtsvertrages
- Versicherungsprämien
- Verwaltungsentschädigungen
- Dritthonorare an Kontrollstelle, Rechts- und Steuerberater, Buchhalter etc.
- Steuern und Gebühren
- Wartungsabonnemente, Wasser- und Stromkosten sowie weitere Betriebskosten
- Unterhaltskosten
- Rückstellungen für Einlagen in die Fonds gemäss Art. 4.5.2 und 4.5.3
- Rückstellung für Mietzinsausfälle

Die Genossenschaft kann Anfangsmieten festsetzen, die die Kostenmiete unterschreiten, sofern die weitere Mietzinsgestaltung in einem Zahlungsplan festgelegt und dem betreffenden Mieter im Voraus bekanntgegeben wird (vgl. OR 269a lit. d).

Die generelle Neubewertung sämtlicher Räumlichkeiten während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, der Fläche und Ausgestaltung der Mietobjekte angemessen Rechnung trägt.

7.2 Form der Mietverträge

Der Vorstand arbeitet einen Formularmietvertrag aus, der von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

Die einzelnen Mietverträge werden schriftlich auf der Basis des Formularmietvertrages abgeschlossen.

7.3 Untermiete

Untermiete ist mit Zustimmung des Vorstandes gestattet. Dieser kann die Zustimmung nur unter den mietrechtlich festgesetzten Voraussetzungen verweigern.

Der Zweck der Genossenschaft sieht vor, dass die Mitglieder gleichzeitig Mieterinnen bzw. Mieter sind. Alleinige Untermiete ist deshalb nur über den Zeitraum von maximal 10 Jahren möglich. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand. Nach Ablauf dieser Frist ist das Genossenschaftsmitglied angehalten, das Objekt entweder zum Eigenbedarf zu benutzen oder seinen Genossenschaftsanteil einer langjährigen Untermieterin bzw. einem langjährigen Untermieter abzutreten.

7.3.1 Rechte der Untermieterinnen und Untermieter

Untermieterinnen und Untermieter haben das Recht, an der Generalversammlung der Genossenschaft teilzunehmen. Sie haben kein Stimm- und Wahlrecht.

Untermieterinnen und Untermieter haben das Recht, dem Vorstand Vorschläge betreffend dem Zusammenleben in der Genossenschaft zu unterbreiten.

Gegen den abschlägigen Entscheid des Vorstandes besteht die Möglichkeit, zuhanden der Generalversammlung einen Antrag zu stellen.

8 Schlussbestimmung

8.1 Auflösung und Liquidation der Genossenschaft

8.1.1 Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die 3/4-Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

8.1.2 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

8.1.3 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, welches nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer gleiche oder ähnliche Zielsetzungen verfolgenden Genossenschaft oder dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

9 Mitteilung

10

Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich.

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtblatt.

Diese Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 19. November 2002 in Birrwil bzw. anlässlich der Nachgründungsversammlung vom 21. Januar 2003 in Birrwil angenommen worden.

Anlässlich der Nachgründungsversammlung am 21. Januar 2003 in Birrwil wurden die Statuten von folgenden Personen unterzeichnet:

Andy Athanassaglou, Zürich

Markus Konrad, Meisterschwanden

Marianne Müller, Birrwil

André Roth, Baden

Gabriela Setz, Meisterschwanden

Hugo Suter, Birrwil

Mariann Suter, Birrwil

Anlässlich der Generalversammlung vom 11. Mai 2009 wurde eine Statutenänderung – Art. 6.4 – beschlossen.