

# Statuten

der gemeinnützigen

# Wohngenossenschaft

# „Drei Birken“

# Muttenz

# I. Name, Sitz und Zweck

## Art. 1 Name

Unter dem Namen Wohngenossenschaft "Drei Birken" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell neutral.

## Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Muttenz.

## Art. 3 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.
- 2 Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen und Einfamilienhäuser in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern.
- 3 Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in Gewerberäumen selber tätig zu sein.
- 4 Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

# II. Allgemeine Grundsätze

## Art. 4

- 1 Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.
- 2 Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

## Art. 5

Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet von Muttenz und Umgebung.

## Art. 6

- 1 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.
- 2 Die Genossenschaft fördert Wohnformen, welche den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner optimal entsprechen, namentlich in bezug auf Rechtsstellung, Mitbestimmung, Nutzungsdurchmischung, Architektur und Komfort.
- 3 Oekologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

## III. Mitgliedschaft

### Art. 7 Beitritt

- 1 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 100.- erwirbt.  
Zusätzlich ist eine einmalige Beitrittsgebühr zu bezahlen.
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 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.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.
- 5 Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

### Art. 8 Erlöschen

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt
  - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

### Art. 9 Austritt

- 1 Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

## **Art. 10 Tod**

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

## **Art. 11 Ausschluss**

- 1 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 36 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.
- 2 Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist sowie bei der Kündigung wegen Nichtbeachtung von Subventionsbestimmungen.
- 3 Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

## **Art. 12 Erwerb von Anteilen**

- 1 Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 7 der Statuten.
- 2 Die Uebertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Uebertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

# **IV. Finanzielle Bestimmungen**

## **Genossenschaftskapital**

### **Art. 13 Genossenschaftsanteile**

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.- und müssen voll einbezahlt werden.

- 2 Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, müssen Pflichtanteile in der Höhe von Fr. 2000.- gezeichnet werden. Dafür erhält das Mitglied vier Anteilscheine im Nennwert von je Fr. 500.-
- 3 Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner auszustellen.
- 4 Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweiskunden.

## **Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

- 1 Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

## **Haftung**

### **Art. 15**

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

## **Fonds**

### **Art. 16 Reservefonds**

- 1 Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
- 2 Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

### **Art. 17 Weitere Fonds**

- 1 Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.
- 2 Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## **Entschädigung der Organe**

### **Art. 18**

- 1 Der Vorstand kann bestimmen, dass seine Mitglieder für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. Ausserdem kann eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

- 2 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 3 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

## **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

### **Art. 19**

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 13 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- 2 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- 3 Der auszahlende Betrag wird 30 Tage nach dem Ausscheiden fällig.
- 4 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.
- 5 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Rechnungswesen**

### **Art. 20**

- 1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 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 des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 4 Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

# V. Organisation

## Organe

### Art. 21

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisionsstelle

## Generalversammlung

### Art. 22 Kompetenzen

- 1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen
  - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
  - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle;
  - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
  - d) Abnahme der Jahresrechnung, Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Genehmigung des Budgets für das Folgejahr
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
  - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
  - g) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung;
  - h) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
  - i) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
  - k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- 2 Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Art. 23 Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf *Statuten der Wohngenossenschaft „Drei Birken“ 2013*

Aenderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Aenderungen bekannt zu geben.

- 4 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt.
- 5 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

## **Art. 24 Stimmrecht**

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied nach Hinterlegung einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 25 Beschlüsse und Wahlen**

- 1 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 Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2 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. Ueber Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.
- 3 Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
- 4 Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

## **Vorstand**

### **Art. 26 Wahl**

- 1 Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.



- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

## **Art. 27 Kompetenzen und Pflichten**

- 1 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 Kontrollstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

## **Art. 28 Kompetenzdelegation**

- 1 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1 lit. h der Statuten.
- 2 Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- 3 Der Vorstand erstellt ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung festhält.

## **Art. 29 Beschlussfähigkeit**

- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 2 Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.
- 3 Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

## **Art. 30 Unterschriftsberechtigung**

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

## **Revisionsstelle**

### **Art. 31 Wahl**

- 1 Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

- 2 Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
  1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
  2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
  3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.
- 3 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.
- 4 Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:
  1. 10% der Genossenschafter
  2. jede Generalversammlung
  3. die Verwaltung
- 5 Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.
- 6 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## Art. 32 Rechte und Pflichten

- 1 Die Revisionsstelle 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
- 2 Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.
- 3 Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- 4 Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

## Art. 33 Anforderungen

- 1 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.
- 2 Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
- 3 Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revisions verpflichtet, so muss die Generalversammlung einen zugelassenen Revisionsexperten gemäss RAG vom 16.12.2005 wählen. Bei eingeschränkter Revision ein zugelassener Revisor gemäss RAG.
- 4 Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.
- 5 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

# VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

## Vermietung und Kündigung von Wohnungen

### Art. 34 Vermietung

- 1 Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 2 Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen einer Liegenschaft, einer Siedlung oder einer Genossenschaft während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen angemessenen Rechnung trägt.

### Art. 35 Kündigung

- 1 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:
- 2 Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:
  - a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist;
  - b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
  - c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
  - d) Tod des Mieters;
  - e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR);
  - f) Verletzung der Subventionsbestimmungen,
- 3 Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:
  - a) Unzulässige Untermiete
  - b) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

### Art. 36 Trennungs- und Scheidungsurteil

- 1 Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen.

Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus.

- 2 Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

## **Mietzinsgestaltung**

### **Art. 37**

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.
- Rückstellungen für Altersentwertung

## **Verkauf von Liegenschaften/ einzelner Wohnungen**

### **Art. 38**

- 1 Der Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen erfolgt im Rahmen der statutarischen Bestimmungen durch den Vorstand.
- 2 Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.
- 3 Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 4 Bei einem Verkauf von genossenschaftseigenen Liegenschaften an Genossenschafter gelten folgende Grundsätze:
  - a) Als Verkaufspreis gilt: Gestehungspreis + 5%  
Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag, welche die Bauteuerung überschreiten, werden beim Zuschlag von 5% in Abzug gebracht. Massgebend für die Berechnung der Teuerung ist der ZH-Baukostenindex.
  - b) Geleistete und nicht verwendete Rückstellungen für Altersentwertung werden angerechnet, zu niedriger Verzinsung (im Falle eines Zinsstufenmodells) wird dazugeschlagen. Rückstellungen für Renovationen gehören nicht dazu.
  - c) Alle durch einen Verkauf anfallenden Geometer-, Grundbuch- und Handänderungskosten gehen ganz zu Lasten des Käufers.

- d) Für den Fall, dass ein Genossenschafter die Liegenschaft ausserhalb seiner Familie (Ehepartnerin / Kinder) verkaufen will, hat die Genossenschaft ein Vorkaufsrecht. Als Wiederverkaufspreis wird festgelegt: Kaufpreis + wertvermehrende Investitionen + halbe Teuerung gemäss Baukostenindex. Eine negative Teuerung wird nicht verrechnet. Verzichtet die Genossenschaft auf den Erwerb der Liegenschaft, so hat sie innerhalb von 10 Jahren ab Verkauf Anrecht auf die halbe Differenz zwischen dem effektiv erzielten Verkaufspreis und dem oben festgelegten Wiedererwerbspreis.
- e) Diese Regelung ist im Grundbuch einzutragen und einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## VII. Schlussbestimmungen

### Auflösung und Liquidation

#### Art. 39 Auflösungsbeschluss

- 1 Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### Art. 40 Liquidation

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

#### Art. 41 Liquidationsüberschuss

- 1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen oder einer andern ähnlichen Institution übereignet.
- 2 Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

# Bekanntmachungen

## Art. 42

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt und der Muttener Amtsanzeiger .
- 3 Bei Beanspruchung von Bundeshilfe nach WEG oder EGW-Anleihen bedürfen die Statuten der Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen.

Die vorliegenden Statuten basieren auf den Musterstatuten des SVW. Daraufhin sind sie an der Generalversammlung vom 5. Juni 2012 angenommen worden und lösen die Statuten vom 8. Juni 1999 samt allen vorgängigen Änderungen ab.

4132 Muttenz, den 01.01.2013

Für die Wohngenossenschaft „Drei Birken“

Der Präsident



Alain Zurbuchen

Der Verwalter



Karl Martin