

# **Statuten der Wohngenossenschaft Metzgersmatten, Allschwil**

(Ausgabe 1985)

## **BEGRIFF**

### **1. Name und Sitz**

Unter dem Namen

„WOHNGENOSSENSCHAFT METZGERSMATTEN“

besteht mit Sitz und Gerichtsstand in Allschwil eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.

### **2. Zugehörigkeit**

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Sie ist Mitglied des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW).

### **3. Zweck**

Zweck der Genossenschaft ist es, den Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnungen zu verschaffen.

## **RECHTSVERBINDLICHKEITEN**

### **4. Zeichnungsberechtigungen**

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen die Mitglieder des Vorstandes kollektiv zu zweien.

Es unterschreibt der Präsident (wenn er verhindert ist, ein Ausschussmitglied) mit einem der Vorstandsmitglieder.

Die Unterschriftsberechtigung für Bank und Postcheck wird durch Vollmacht geregelt. Diese Vollmacht kann nur an Vorstandsmitglieder erteilt werden.

### **5. Bekanntmachungen**

Die Mitteilungen der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen schriftlich, Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **MITGLIEDSCHAFT**

### **6. Bewerbung**

Aufgenommen werden können volljährige Personen von unbescholtenem Leumund, die bereit sind, die vorliegenden Statuten anzuerkennen und die Genossenschaft nach Kräften zu fördern.

Wer sich um eine Wohnung bewirbt, hat ein Aufnahmegesuch zu stellen.

## 7. Aufnahme

Der Vorstand beschliesst über die Aufnahme neuer Mitglieder. Er kann eine Bewerbung ohne Begründung ablehnen.

Die Aufnahme vollzieht sich, nachdem ein Aufnahmebeschluss gefasst ist, mit der gegenseitigen Unterzeichnung eines Mietvertrages für eine Wohnung.

## 8. Übertragung

Die Mitgliedschaft ist nur in den durch die Statuten vorgesehenen Fällen übertragbar.

## 9. Wohnungszuteilung

Jedes Mitglied hat Anspruch auf eine Wohnung.

Familien mit Kindern haben den Vorzug.

Die Grösse der Wohnung soll nach Möglichkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der Bewohner sein.

## 10. Wohnrecht

Der Mietvertrag sichert das Wohnrecht. Dadurch soll dem Mitglied ein festes Heim geboten und sein Verantwortungsgefühl für die bezogene Wohnung und das Eigentum der Genossenschaft gefördert werden.

Ein Mietvertrag für eine Wohnung kann von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn ein Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen und vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (Ziff.16).

## 11. Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- b) die Bestimmungen der Genossenschaft, wie Statuten, Mietverträge, Beschlüsse, Hausordnung usw. zu befolgen
- c) Anteilscheine zu übernehmen
- d) Durch Verträglichkeit und Hilfsbereitschaft das Zusammenleben in der Genossenschaft zu erleichtern
- e) Missbräuche und Zustände, die der Genossenschaft zum Nachteil gereichen könnten, dem Vorstand rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen.

## 12. Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- a) durch Austritt
- b) durch Tod
- c) durch Aufgabe des Wohnsitzes
- d) durch Ausschluss

### **13. Austritt**

Der Austritt aus der Genossenschaft ist nur verbunden mit der Aufgabe der Wohnung möglich. Als Austrittserklärung gilt die Wohnungskündigung. Für diese sind die vertraglichen Termine und Fristen zu beachten.

Sobald ein Auflösungsbeschluss nach Ziff.29 gefasst ist, ist ein Austritt nicht mehr möglich.

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Auszug aus der Wohnung, spätestens jedoch auf den gekündigten Termin.

### **14. Tod**

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf den überlebenden Ehegatten über.

### **15. Aufgabe des Wohnsitzes**

Gibt ein Mitglied den Wohnsitz infolge Trennung oder Scheidung der Ehe oder aus anderen persönlichen Gründen auf, so erlischt die Mitgliedschaft.

Möchte der Ehegatte in der Wohnung bleiben, so muss er innert sechs Monaten das schriftliche Begehren stellen, dass die Mitgliedschaft auf ihn übertragen werde.

Über die Aufnahme beschliesst der Vorstand. Kommt es zu einer Ablehnung, so besteht ein Einspruchrecht nach Ziff. 16.

### **16. Ausschluss**

Durch Beschluss des Vorstandes kann ein Mitglied ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seinen Pflichten nach Ziff. 11 nicht nachkommt, insbesondere, wenn es mit der Einzahlung des Anteilscheinkapitals länger als drei Monate im Verzug bleibt, den Mietzins nicht pünktlich zahlt, sonstwie grob gegen die Statuten, den Mietvertrag, die Hausordnung oder gegen Beschlüsse der Genossenschaftsorgane verstösst oder das Zusammenleben in der Genossenschaft in unerträglicher Weise erschwert.

Der Ausschlussbeschluss ist dem betroffenen Mitglied sofort durch eingeschriebenen Brief zu eröffnen. Diese Mitteilung gilt zugleich als Kündigung des Mietvertrages auf den vertraglich nächstmöglichen Termin.

Ein ausgeschlossenes Mitglied kann innert 14 Tagen, vom Erhalt des Beschlusses an gerechnet, durch schriftliche Einsprache an den Vorstand den Entscheid der Generalversammlung anrufen. Vor der Generalversammlung hat es das Recht, seine Beschwerde neben dem Vertreter des Vorstandes persönlich vorzutragen.

Heisst die Generalversammlung seine Einsprache nicht gut, so kann es innerhalb von drei Monaten beim Schiedsgericht des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Rekurs einreichen.

Die Anfechtung des Ausschlusses auf dem Wege des Zivilprozesses und die Nachprüfung der zum Ausschluss führenden Gründe durch den ordentlichen Richter sind ausgeschlossen.

### **17. Ansprüche ausscheidender Mitglieder**

Beim Erlöschen der Mitgliedschaft hat das ausscheidende Mitglied keinerlei Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen, ausser dem Anrecht auf Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinkapitals.

Das Guthaben aus Anteilscheinen wird spätestens zwei Monate nach dem Auszug aus der Wohnung ausbezahlt.

Verbietet die Finanzlage der Genossenschaft eine solche Auszahlung, so kann der Vorstand die Rückzahlungsfrist bis auf drei Jahre verlängern.

Allfällige Verbindlichkeiten der Ausscheidenden gegenüber der Genossenschaft werden mit ihren Guthaben aus Anteilscheinen verrechnet.

## FINANZEN

### 18. Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt. Es wird beschafft durch Ausgabe von auf den Namen des Mitgliedes lautenden Anteilscheinen von hundert Franken.

Die Anteilscheine dürfen mit höchstens 5% verzinst werden.

Anstelle der Anteilscheine können auch Zertifikate ausgegeben werden.

Das Anteilscheinkapital, das ein Mitglied zu übernehmen hat, richtet sich nach der Grösse der zugeteilten Wohnung. Es soll in der Regel die Höhe eines Jahresnettomietzinses nicht übersteigen. Bei internen Wohnungswechseln wird es entsprechend angepasst.

Das Anteilscheinkapital ist wie folgt einzubezahlen:

- 1/3 bei Abschluss des Mietvertrages für eine Wohnung
- 1/3 bei Wohnungsbezug
- 1/3 ein Jahr nach Wohnungsbezug.

Jedes Mitglied haftet der Genossenschaft auch für die noch nicht einbezahlten Anteile.

Auf begründetes Gesuch hin kann der Vorstand eine Fristverlängerung für die Einbezahlungen gewähren.

Die Anteile können weder übertragen (ausgenommen Fälle von Ziff. 14 und 15) noch verpfändet werden.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet allein das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche oder solidarische Haftung der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

### 19. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung der Genossenschaft schliesst mit dem Kalenderjahr ab. Sie ist gemäss OR Art. 959 ff. aufzustellen, 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Sitze der Genossenschaft aufzulegen und allen Mitgliedern in einem Auszug mitzuteilen. Sie soll enthalten: die Betriebsrechnung, die Bilanz, den Revisorenbericht und den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung eines allfälligen Überschusses.

Vor der Festlegung des Überschusses sind angemessene Abschreibungen auf Mobilien und Immobilien vorzunehmen.

Vom so ermittelten Überschuss

- a) sind mindestens 10% dem Reservefonds zu überweisen
- b) werden allfällige weitere zweckgebundene Fonds gespiesen
- c) ist ein eventueller Zins auf das Anteilscheinkapital aufzubringen
- d) wird ein verbleibender Rest auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Reservefonds darf nur zur Deckung eines allfälligen Defizits der Jahresrechnung angegriffen werden.

## ORGANISATION

## 20. Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Rechnungsrevisoren (Kontrollstelle)
- d) die Beschwerdekommision

## 21. Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal innerhalb der ersten sechs Monate nach Schluss des Rechnungsjahres statt. Sie ist von Vorstand unter Bekanntgabe der Traktanden mindestens 14 Tage zum voraus einzuberufen.

Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen,

- a) wenn es vom Vorstand beschlossen wird
- b) wenn es die Revisoren verlangen
- c) wenn ein Zehntel aller Mitglieder ein eigenhändig unterschriebenes Begehren mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte einreicht
- d) wenn es eine vorhergehende Generalversammlung beschliesst.

Eine ausserordentliche Generalversammlung muss vom Vorstand unter Bekanntgabe der Traktanden mindestens 5 Tage zum voraus einberufen werden.

Der Präsident, im Verhinderungsfalle ein anderes Mitglied des Vorstandes, führt an der Generalversammlung den Vorsitz.

Der Vorsitzende ernennt die Stimmzähler.

Das Protokoll über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist vom Vorsitzenden, dem Sekretär und dem Protokollführer zu unterzeichnen.

## 22. Befugnisse der Generalversammlung

Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:

- a) Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitglieder
- b) Wahl der Revisoren (Kontrollstelle)
- c) Wahl der Beschwerdekommision
- d) Abberufung der unter a) bis c) aufgeführten Organe oder einzelner Mitglieder, wozu es einer Mehrheit von vier Fünfteln der Stimmenden bedarf
- e) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten, der Jahresrechnung und des Revisorenberichtes
- f) Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Überschusses im Rahmen der statutari-schen Bestimmungen
- g) Entlastung des Vorstandes
- h) Genehmigung des Budgets für das laufende Geschäftsjahr
- i) Revision der Statuten (Ziff. 28)
- k) Beschlussfassung über Fusion, Auflösung und Liquidation der Genossenschaft und Ernennung der Liquidatoren (Ziff. 29)
- l) Beschlussfassung über Einsprachen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes

- m) Beschlussfassung über alle Geschäfte, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

Über Geschäfte, die nicht auf der Traktandenliste stehen, kann die Generalversammlung keinen Beschluss fassen; ausgenommen jenen, eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen.

### **23. Anträge an die Generalversammlung**

Anträge der Mitglieder an die Generalversammlung, die mindestens 10 Tage zum voraus dem Vorstand schriftlich eingereicht werden, gelten als traktandiert. Die Generalversammlung kann über sie Beschluss fassen.

Anträgen, die erst später oder an der Generalversammlung selbst gestellt werden, sind bekannt zu geben, Werden sie als erheblich erklärt, sind sie dem Vorstand oder einer besonderen Kommission zur Berichterstattung zu überweisen und in einer folgenden Generalversammlung zu behandeln.

Beschwerden über Zustand und Unterhalt der Liegenschaften können an der Generalversammlung nur besprochen werden, wenn sie 10 Tage vorher dem Vorstand schriftlich eingereicht worden sind.

Streitigkeiten unter den Mietern können an der Generalversammlung nicht vorgebracht werden. Sie sind der Beschwerdekommision zu unterbreiten.

### **24. Wahlen und Abstimmungen an der Generalversammlung**

An der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Ein Eheteil kann sich durch den andern vertreten lassen.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, ausser wenn geheime Stimmabgabe ausdrücklich beschlossen wird.

Entscheidend ist das absolute Mehr der Stimmenden, unter Vorbehalt der in Ziff. 22d, 28 und 29 aufgeführten Abweichungen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Bei der Abstimmung über den Jahresbericht, die Jahresrechnung und die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

### **25. Vorstand**

Zur Vertretung und Leitung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung aus den Reihen der Mitglieder einen Vorstand von mindestens fünf Personen. Die Fähigkeit, die Ämter der Genossenschaft fachgerecht ausüben zu können, muss für die Berufung in den Vorstand massgebend sein.

Die Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes muss aus Schweizerbürgern bestehen. (OR Art. 895).

Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder beträgt drei Jahre.

Vorstandsmitglieder sind wiederwählbar.

Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten, der von der Generalversammlung gewählt wird. Aus seiner Mitte ernennt er einen Ausschuss von drei Personen, dem der Präsident von Amtes wegen anzugehören hat.

Falls durch einen eingegangenen Baurechtsvertrag ein Staatlicher Delegierter ausbedungen wird, nimmt dieser als stimmberechtigtes Mitglied im Vorstand Einsitz.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Dem Vorsitzenden steht nötigenfalls der Stichentscheid zu.

Dem Vorstand ist die gesamte Leitung der Genossenschaft übertragen, soweit dafür nicht die Generalversammlung zuständig ist (OR Art.902).

Der Vorstand entscheidet über den Wortlaut der Mietverträge, der Hausordnung und weiterer ergänzender Reglemente sowie über Abschluss und Kündigung von Mietverträgen. Er setzt die Höhe der Mietzinse und die Höhe des zu übernehmenden Anteilscheinkapitals fest.

Der Vorstand kann Dritte durch Vertrag mit der Liegenschaftsverwaltung beauftragen.

Der Vorstand entscheidet über Anstellung und Entlassung des Hauswartes.

## **26. Rechnungsrevisoren (Kontrollstelle)**

Zur Prüfung der Jahresrechnung wählt die Generalversammlung aus den Reihen der Mitglieder zwei Rechnungsrevisoren und einen Ersatzrevisor.

Sie kann jedoch auch ein Treuhandbüro als Kontrollstelle bestimmen.

Die Rechnungsrevisoren haben vor allem zu prüfen, ob Betriebsrechnung und Bilanz mit den Büchern übereinstimmen, ob letztere ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Sie sind jederzeit berechtigt, zwecks Prüfung der Geschäftsführung zu verlangen, dass Protokolle, Bücher, Belege und Kassenbestand ihnen vorgelegt werden.

Die Rechnungsrevisoren erstatten der Generalversammlung über ihre Feststellungen schriftlich Bericht und erstellen entsprechenden Antrag. Ohne dass ein Revisorenbericht vorliegt, kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung, die Bilanz und den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Überschusses keinen Beschluss fassen.

Die Rechnungsrevisoren sind gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen. Es ist ihnen untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages machen, einzelnen Mitgliedern oder Dritten Kenntnis zu geben (OR Art. 909).

Vorstandsmitglieder dürfen nicht als Rechnungsrevisoren gewählt werden.

## **27. Beschwerdekommision**

Zur Behandlung von Streitigkeiten persönlicher Natur, die innerhalb der Genossenschaft entstehen und die nicht friedlich beigelegt werden können, wählt die Generalversammlung aus den Reihen der Mitglieder eine Beschwerdekommision, die aus fünf Mitgliedern besteht.

Die Beschwerdekommision ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

Die Entscheide der Beschwerdekommision sind für die Genossenschaft endgültig.

Vorstandsmitglieder dürfen nicht in die Beschwerdekommision gewählt werden.

Jährlich befindet sich ein Mitglied der Beschwerdekommision im Ausstand. Es ist wiederwählbar.

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **28. Revision der Statuten**

Die Generalversammlung ist befugt, einen Antrag auf Revision der Statuten mit Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder erheblich zu erklären. Die Änderungen sind vom Vorstand, allenfalls zusammen mit einer Spezialkommission vorzubereiten.

Die Änderungsanträge müssen 14 Tage vor der beschlussfassenden Generalversammlung den Mitgliedern zugestellt oder öffentlich bekannt gemacht werden.

Zur rechtsgültigen Annahme der vorgeschlagenen Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Mitglieder notwendig. Wird die Generalversammlung nicht von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Mitglieder besucht, so muss eine ausserordentliche Generalversammlung innert 14 Tagen einberufen werden. In dieser entscheiden zwei Drittel der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder endgültig.

## **29. Auflösung der Genossenschaft**

Der Antrag auf Auflösung der Genossenschaft bedarf, um erheblich erklärt zu werden, der Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder. Wird er erheblich erklärt, so wählt die Generalversammlung eine Kommission, welche die Lage der Genossenschaft zu untersuchen und in einer folgenden Generalversammlung Bericht und Antrag vorzulegen hat.

Bei einer zweiten Beratung kann die Auflösung der Genossenschaft beschlossen werden. Damit der Auflösungsbeschluss gültig wird, müssen drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder zustimmen. Wird die Generalversammlung nicht von drei Vierteln aller stimmberechtigten Mitglieder besucht, so muss eine ausserordentliche Generalversammlung innert 14 Tagen einberufen werden. In dieser entscheiden drei Viertel der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder endgültig.

Erfolgt ein Beschluss auf Liquidation, so sind Liquidatoren zu wählen, die nach der Liquidation einen Schlussbericht abzugeben haben. Bei der Liquidation haben die Liquidatoren unter den gleichen Bedingungen solche Übernehmer zu bevorzugen, die die Genossenschaft auf gleicher Basis weiterführen wollen.

Bei der Liquidation erhalten die Mitglieder nicht mehr als das von ihnen einbezahlte Anteilscheinkapital zurück. Bleibt nach vollzogener Liquidation über die Anteilscheine hinaus noch Vermögen, so muss dieses für gleiche Zwecke bestimmt werden, wie sie die Genossenschaft nach Ziff. 3 dieser Statuten anstrebt. Es ist mit dieser Auflage dem Bund Schweizerischer Bau und Wohngenossenschaften zur Verfügung zu stellen.

## **INKRAFTSETZUNG**

Diese Statuten sind von der Generalversammlung vom 7.Juni 1985 gutgeheissen worden. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen jene vom 17.August 1968.

Allschwil, den 21.November 1985

Der Vorstand