

# Siedlungsgenossenschaft im Möösli, Biel/Bienne

## Statuten

### ***Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft***

#### 1 Name, Sitz, Dauer

**Art. 1** Unter dem Namen Siedlungsgenossenschaft im Möösli besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff GR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Biel

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

#### 2 Zweck

**Art. 2** Die Genossenschaft verfolgt den Zweck in Sinne des preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbaus für ihre Mitglieder unter Abschluss jeder spekulativen Absicht.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in guten baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

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

#### 3 Mitgliedschaft

##### **Art. 3 Eintritt, Beginn**

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von

Fr. 1500.-für ein alleinstehendes Einfamilienhaus und

Fr. 1000.-für ein Reiheneinfamilienhaus übernimmt.

Erfolgt der Beitritt zur Genossenschaft in Verbindung mit der Miete einer Familienwohnung, können grundsätzlich beide Ehegatten als Mitglieder der Genossenschaft aufgenommen werden, unter anteilmässiger Übernahme der für die betreffende Wohnung festgelegten Pflichtanteilscheine (Art. 10 Abs. 2 der Statuten). Vorgehalten bleibt Art. 3 und Abs. 4.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss der Verwaltung nötig. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 10 der Statuten.

#### **Art 4 Erlöschen**

Die Mitgliedschaft erlischt

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

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

#### **Art 5 Austritt**

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende Oktober und Ende April unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

Erfolgt der Mitgliedschaftserwerb im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

#### **Art. 6 Nachfolger**

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehegatte, soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies von der Verwaltung nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Andere Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.

#### **Art. 7 Trennung, Scheidung**

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafters zu, kann die Verwaltung dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten 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 Ehegatten einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteile voraus.

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

#### **Art. 8 Ausschluss**

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

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

#### **Art. 9 Erwerb von Anteilen**

Der Erwerber von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung der Verwaltung.

## ***Finanzielle Bestimmungen***

### 1 Genossenschaftskapital

#### **Art. 10 Anteilscheine**

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gekennzeichneten Anteilscheine. Die auf den Kapitalbetrag laufenden Anteilscheine müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete an Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteil

scheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Die Verwaltung kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

### 2 Haftung

**Art. 11** Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

### 3 Fonds

#### **Art. 12 Reservefonds**

Über die Höhe der Einlage in die Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 GR.

#### **Art. 13 Weitere Fonds**

Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Solidaritätsfonds äufnen. Die Äufnung

weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

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

Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## 4 Verzinsung

**Art. 14** Die Genossenschafter haben grundsätzlich keinen Anspruch auf Verzinsung der Einlage.

## 5 Entschädigung der Organe

**Art. 15** Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeiten ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. Für Präsident, Kassier, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

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

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

## 6 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

**Art. 16** Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteile im Sinne von Art. 10 Abs 2 der Statuten, welche in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und welche auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibende Ehegatten zu übertragen sind.

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

Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Die Verwaltung ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

Für allfällige Gegenforderungen steht der Genossenschaft das Recht der Verrechnung zu.

## 7 Rechnungswesen

**Art 17** Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in der Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessenen, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Kontrollstelle vorzulegen und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt. A

### III. Organisation

#### 1 Organe

**Art. 18** Die Organe der Genossenschaft sind

- 1) Die Generalversammlung.
- 2) Die Verwaltung.
- 3) Die Revisionsstelle.

#### 2 Generalversammlung

**Art. 19** In die Befugnisse der Generalversammlung fallen

- a) Die Annahme und Abänderung der Statuten.
- b) Die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle.
- c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- e) Die Entlastung der Verwaltung.
- f) Die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken.
- g) Der Erwerb von Grundstücken.
- h) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung.
- i) Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung.
- j) Die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- k) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens zwei Wochen vor der Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

#### **Art. 20 Einberufung, Leitung**

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler einberufen.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

## **Art. 21 Stimmrecht**

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlassung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 22 Beschlüsse, Wahlen**

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn 1/3 der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmen Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von 2/3 aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

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

## **3 Verwaltung**

Die Verwaltung besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Die Verwaltung konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 19 der Statuten.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

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

Der Verwaltung stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein.

**Art 25** Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

## **4 Revisionsstelle**

### **Art. 26 Die Revisionsstelle**

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen, eingeschränkten Revision verpflichtet ist; Sämtliche Genossenschafter zustimmen; und 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.

Auf eine eingeschränkte Revision wird gemäss Artikel 727a Absatz 2 OR verzichtet. Die Generalversammlung wählt für jeweils zwei Jahre als Revisor eine Person mit der nötigen Sachkunde, die eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung vornimmt und der Generalversammlung Bericht erstattet.

## *IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit*

### 1 Unterschriftsberechtigung

**Art. 28** Die Verwaltung bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindlichen Unterschriften für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

### 2 Geschäftsführung

**Art. 29** Die Verwaltung kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 19 lit. i der Statuten.

### 3 Vermietung von Wohnungen

**Art. 30** Die Vermietung der Wohnungen obliegt der Verwaltung.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden

a) Bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehegatten;

b) Bei Untermiete ohne Bewilligung der Verwaltung, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selbst bewohnt;

c) Wenn der Mieter oder mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen, gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzt;

d) Wenn die Haustierhaltung zu Beanstandungen führt und den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann;

e) Wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

### 4 Verkauf von Wohnungen

**Art 31** Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch die Verwaltung.

Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

## V.Schlussbestimmungen

### 1 Auflösung und Liquidation

#### **Art. 32 Auflösungsbeschluss**

Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

#### **Art. 33 Liquidation**

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

#### **Art. 34 Liquidationsüberschuss**

Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Einwohnergemeinde Biel für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.

### 2 Bekanntmachungen

**Art. 35** Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Die Bekanntmachung an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 1. April 2009 angenommen worden.