

# STATUTEN

der

## wohnen malters Genossenschaft

### I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

#### Art. 1

Name, Sitz, Dauer, Mitgliedschaft

<sup>1</sup>Unter dem Namen „wohnen malters Genossenschaft“ besteht mit Sitz in Malters auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft im Sinne der Artikel 828 ff OR.

<sup>2</sup>Die Genossenschaft ist Mitglied des Schweiz. Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE, mit Sitz in Luzern.

#### Art. 2

Zweck

<sup>1</sup>Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung, die Erstellung und Erhaltung von zweckmässigen und preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechende kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

<sup>2</sup>Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.

#### Art. 3

Spekulationsverbot

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WEG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

### II. Mitgliedschaft

#### Art. 4

Grundsatz, Anteilscheine

<sup>1</sup>Mitglied der Genossenschaft können werden:

- a) natürliche Personen
- b) juristische Personen
- c) öffentlich-rechtliche Körperschaften

<sup>2</sup>Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Der Erwerb von Anteilscheinen im Mindestbetrag von 1'000 Franken ist zwingend.

<sup>3</sup>Die Mitgliedschaft ist persönlich.

**Art. 5**  
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 Liquidation.
- c) bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

<sup>2</sup>Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 15.

**Art. 6**  
Austritt

<sup>1</sup>Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

<sup>2</sup>In Ausnahmefällen kann der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt entscheiden.

**Art. 7**  
Ausschluss

Genossenschafter, die die Interessen der Genossenschaft verletzen, können durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

**Art. 8**  
Tod eines Genossenschafters

Stirbt ein Genossenschafter, so können die Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 15.

**Art. 9**  
Verpfändung

Verpfändungen der Anteilscheine verleihen dem Pfandnehmer keine persönlichen Mitgliederrechte.

**III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen**

**Art. 10**  
Genossenschaftskapital und Anteilscheine

<sup>1</sup>Das Vermögen der Genossenschaft besteht aus:

- a) Genossenschaftskapital
- b) Reserven

<sup>2</sup>Die Anteilscheine haben einen Nennwert von Fr. 1'000.-- oder Fr. 5'000.--. Sie sind auf den Namen des Mitgliedes ausgestellt.

<sup>3</sup>Ueber die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes.

**Art. 11**  
Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

**Art. 12**  
Verzinsung der Anteilscheine

<sup>1</sup>Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).

<sup>2</sup>Der Zinsfuss wird auf Antrag des Vorstandes durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgesetzt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

**Art. 13**  
Gewinnbeteiligung, Tantièmen

<sup>1</sup>Ueber die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Anlagen in den Reservefonds und über die Aeufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Artikel 860 OR.

<sup>2</sup>Eine Gewinnbeteiligung und eine Ausrichtung von Tantièmen sind ausgeschlossen.

**Art. 14**  
Rechnungswesen

<sup>1</sup>Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen.

<sup>2</sup>Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>3</sup>Die Jahresrechnung ist spätestens Ende Februar der Kontrollstelle vorzulegen. Es werden den Genossenschaftlern vor der Generalversammlung Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

**Art. 15**  
Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

<sup>1</sup>Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.

<sup>2</sup>Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Artikel 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalwert.

**IV. Organisation**

**Art. 16**  
Organe

Organe von "wohnen malter's Genossenschaft" sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

### **Art. 17**

#### Befugnisse der Generalversammlung

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Entgegennahme und Beschlussfassung über:
  - den Jahresbericht des Präsidenten
  - die Jahresrechnung und Bilanz
  - das Budget
  - den Bericht und die Anträge der Revisionsstelle und Décharge-Erteilung an Vorstand und Rechnungssteller
  - Verwendung des Reinertrages
- b) Wahl bzw. Abberufung des Präsidenten und der Mitglieder des Vorstandes
- c) Wahl bzw. Abberufung der Mitglieder der Revisionsstelle
- d) Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften sowie die Erstellung von Neubauten.
- e) Erteilung von Bau- und Renovationskrediten mit einer Kreditsumme von über Fr. 100'000.--
- f) Festsetzung der Einlagen in den Reservefonds
- g) Änderung der Statuten
- h) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Genossenschafter
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- k) Beschlussfassung über Fusion
- l) Alle weiteren ihr durch Gesetz oder diese Statuten zugewiesenen Aufgaben

### **Art. 18**

#### Einberufung

<sup>1</sup>Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen

- a) auf Beschluss des Vorstandes
- b) auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter
- c) auf Verlangen der Revisionsstelle

Vorbehalten bleibt Artikel 881 Abs. 2 OR.

<sup>2</sup>Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand spätestens zwanzig Tage vor deren Abhaltung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

### **Art. 19**

#### Stimmrecht

<sup>1</sup>Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Der die Versammlung leitende Präsident hat den Stichentscheid.

<sup>2</sup>Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes sowie über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes bzw. der Revisionsstelle kein Stimmrecht.

### **Art. 20**

#### Stellvertretungen

Stellvertretungen sind gestattet. Es kann aber kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

**Art. 21**  
Abstimmungsverfahren

Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt.

**Art. 22**  
GV-Beschlussfähigkeit

Für Statutenänderungen, Kauf oder Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken, Erstellung von Neubauten ist 2/3, für Auflösung der Genossenschaft ¾ Mehrheit der stimmenden Mitglieder erforderlich, unter Bekanntgabe des Traktandums in der Einladung.

**Art. 23**  
Antragsfrist

Anträge von Genossenschaftlern, die an der Generalversammlung zur Verhandlung kommen sollen, sind mindestens zwei Wochen vor deren Abhaltung dem Vorstand schriftlich einzureichen.

**Art. 24**  
Vorstandswahlen

<sup>1</sup>Der Vorstand besteht aus 3 - 9 Mitgliedern. Er wird auf die Dauer von vier Jahren von der Generalversammlung gewählt. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt. Im übrigen konstituiert sich der Vorstand selber.

<sup>2</sup>Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus, so kann durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer getroffen werden.

**Art. 25**  
Vorstandsbeschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

**Art. 26**  
Befugnisse

<sup>1</sup>Der Vorstand ist befugt

- a) alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringt
- b) sich in Finanz-, Bau- und Rechtsfragen durch Beizug von Fachleuten beraten zu lassen.
- c) Investitionen pro Geschäftsfall bis Fr. 100'000.-- zu tätigen.

<sup>2</sup>Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

**Art. 27**  
Revisionsstelle

<sup>1</sup>Die Revisionsstelle wird alljährlich von der Generalversammlung gewählt.

<sup>2</sup>Die Revisoren prüfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz und legen der ordentlichen Generalversammlung Bericht und Antrag vor.

## V. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

### Art. 28 Vorstand

Der Vorstand verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und vermietet die Wohnungen. Er kann einen Liegenschaftsverwalter bestimmen. Die näheren Aufgaben werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

### Art. 29 Geschäftsführung

Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen oder Institutionen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

### Art. 30 Unterschriftsberechtigung

Die Genossenschaft wird durch Kollektivunterschrift zu zweien vertreten. Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und der Zeichnungsberechtigten.

### Art 31

#### Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen

Der Vorstand ist befugt, Mieter von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

### Art. 32 Publikation

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft an Dritte erfolgen durch Publikationen im Schweiz. Handelsamtsblatt.

## VI. Fusion, Auflösung und Liquidation

### Art. 33 Fusion

Eine Fusion darf nur mit einer Organisation oder mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues erfolgen.

### Art. 34 Auflösung der Genossenschaft

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) nach Massgabe der Statuten
- b) durch einen Beschluss der Generalversammlung
- c) durch Eröffnung des Konkurses
- d) in den übrigen vom Gesetze vorgesehenen Fällen<sup>12</sup>

### Art. 35 Liquidation

Ein allfälliger Gewinn bzw. Erlös bei einer Liquidation der Genossenschaft wird zur zweckgebundenen Verwendung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaues übertragen.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 36 Genehmigungspflicht

Die Genehmigung oder eine Aenderung der vorliegenden Statuten bedarf der Genehmigung der zuständigen kantonalen Amtsstelle.

### Art. 37 Inkrafttreten

Die vorliegende Statutenänderung (Namensänderung) wurden an der Generalversammlung vom 23. Mai 2003 und 15. Mai 2004 genehmigt und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Dadurch werden die Statuten vom 15. Mai 1998 ersetzt.

6102 Malers, den 15. Mai 2004

## wohnen malers Genossenschaft

Der Präsident:

Der Aktuar:

(Peter Bachmann)

(Clau Derungs)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Name, Sitz, Dauer und Zweck</b>	Artikel
Name, Sitz, Dauer, Mitgliedschaft	1
Zweck	2
Spekulationsverbot	3
<b>II. Mitgliedschaft</b>	
Grundsatz, Anteilscheine	4
Erlöschen der Mitgliedschaft	5
Austritt	6
Ausschluss	7
Tod eines Genossenschafters	8
Verpfändung	9
<b>III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen</b>	
Genossenschaftskapital und Anteilscheine	10
Haftung	11
Verzinsung der Anteilscheine	12
Gewinnbeteiligung, Tantièmen	13
Rechnungswesen	14
Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	15
<b>IV. Organisation</b>	
Organe	16
Befugnisse der Generalversammlung	17
Einberufung	18
Stimmrecht	19

Artikel

Stellvertretungen	20
Abstimmungsverfahren	21
GV-Beschlussfähigkeit	22
Antragsfrist	23
Vorstandswahlen	24
Vorstandsbeschlussfähigkeit	25
Befugnisse	26
Revisionsstelle	27
<b>V. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit</b>	
Vorstand	28
Geschäftsführung	29
Unterschriftsberechtigung	30
Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen	31
Publikation	32
<b>VI. Fusion, Auflösung und Liquidation</b>	
Fusion	33
Auflösung der Genossenschaft	34
Liquidation	35
<b>VII. Schlussbestimmungen</b>	
Genehmigungspflicht	36
Inkrafttreten	37