



# Wohngenossenschaft Albanrheinweg

## Statuten

der

## Wohngenossenschaft Albanrheinweg

### Inhaltsverzeichnis

1.	FIRMA UND SITZ .....	3
ART. 1	FIRMA.....	3
ART. 2	SITZ.....	3
2.	ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE .....	3
ART. 3	ZWECK UND MITTEL .....	3
ART. 4	GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG.....	4
ART. 5	UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN .....	5
3.	MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN .....	5
ART. 6	ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT.....	5
ART. 7	ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT.....	5
ART. 8	AUSTRITT.....	6
ART. 9	TOD .....	6
ART. 10	AUSSCHLUSS .....	6
ART. 11	EHESCHUTZ, EHESCHEIDUNG, EHETRENNUNG, AUFLÖSUNG DER EINGETRAGENEN PARTNERSCHAFT .....	7
ART. 12	VERPFÄNDUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN.....	8
ART. 13	PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER .....	8
4.	FINANZIELLE BESTIMMUNGEN .....	8
	GENOSSENSCHAFTSKAPITAL .....	8
ART. 14	GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	8
ART. 15	VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	9
ART. 16	RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	9
	HAFTUNG.....	9
ART. 17	HAFTUNG.....	9
	RECHNUNGSWESEN .....	10
ART. 18	JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR .....	10
ART. 19	RESERVEFONDS, ERNEUERUNGSFONDS .....	10
ART. 20	ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE.....	11
5.	ORGANISATION.....	11
	ORGANE .....	11
ART. 21	ÜBERBLICK .....	11
	GENERALVERSAMMLUNG .....	12
ART. 22	BEFUGNISSE .....	12
ART. 23	EINBERUFUNG UND LEITUNG.....	13
ART. 24	STIMMRECHT.....	13
ART. 25	BESCHLÜSSE UND WAHLEN .....	13
	VORSTAND.....	14
ART. 26	WAHL UND WÄHLBARKEIT.....	14
ART. 27	AUFGABEN .....	14
ART. 28	KOMPETENZDELEGATION .....	15
ART. 29	VORSTANDSSITZUNGEN.....	15
	REVISIONSSTELLE.....	15
ART. 30	GESETZLICHE REVISIONSSTELLE .....	15
ART. 31	STATUTARISCHE KONTROLLSTELLE .....	16
ART. 32	AUFGABEN DER STATUTARISCHEN KONTROLLSTELLE.....	17
	REKURSKOMMISSION .....	17
ART. 33	AUFGABEN DER REKURSKOMMISSION .....	17
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	18
	AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION .....	18
ART. 34	LIQUIDATION .....	18
ART. 35	LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS .....	18
ART. 36	FUSION.....	18
	BEKANNTMACHUNGEN .....	19
ART. 37	MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN .....	19

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

<sup>1</sup> Unter der Firma „Wohngenossenschaft Albanrheinweg“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

<sup>1</sup> Sitz der Genossenschaft ist Basel.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Wohnhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Wenn Ehepartner oder eingetragene Partner gemeinsam mieten, muss einer von beiden der Genossenschaft beitreten.

<sup>3</sup> Der Mietvertrag lautet auf eine Person, welche Genossenschafter ist. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft (Art. 10 nachfolgend) gekündigt werden.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

<sup>5</sup> Jeder Mieter ist verpflichtet, selber in der von ihm gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Ausnahmen von der Residenzpflicht gelten

- bei Untermiete für den Mieter;
- bei Eheschutz für den Ehepartner oder bei Aufhebung des Zusammenlebens für den eingetragenen Partner, welcher nicht zur Benützung der Wohnung berechtigt ist.

<sup>6</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als "wesentliche Nachteile" im Sinne von Art. 262 Abs. 2 OR gilt jede vertragswidrige Abweichung vom Hauptmietvertrag betreffend Gebrauchszweck und -modalitäten, sowie insbesondere:

- unbefristete Untervermietung, sofern der Mieter keine schutzwürdigen Interessen anführt;
- Überbelegung der Wohnung;
- übermässige Abnützung der Wohnung durch den Untermieter;
- Beeinträchtigung der Anwohner durch den Untermieter, etwa infolge Lärm, Geruch, Haustiere, politische Gesinnung (nicht abschliessend).

## Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. *Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Dreiviertelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. *Ausnahmen*

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

### Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Anteilschein übernimmt. *Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. *Ausländer*

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. *Anzahl Mitglieder*

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist. *Aufnahme*

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Anteilscheine bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 14 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. *Beginn*

<sup>6</sup> Die Mitgliedschaft begründet kein Recht auf die Miete einer Wohnung der Genossenschaft. *Wirkung*

<sup>7</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. *Mitgliederregister*

### Art. 7 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 Auflösung. *Gründe*

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Anteilscheine bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten. *Rückzahlung Anteilscheine*

## Art. 8 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. *Kündigung*

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. *Kündigungsfrist/ Zeitpunkt*

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. *Einschränkung*

## Art. 9 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehepartner oder eingetragene Partner die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner ist nur dann zur Übernahme von Mitgliedschaft und gegebenenfalls Mietvertrag berechtigt, wenn er Erbe des Verstorbenen ist. Hierfür muss er den Nachweis erbringen. *Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner*

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. *Andere Personen*

## Art. 10 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt. *Gründe*

a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.

b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben, sofern er Mieter einer Wohnung ist und nicht eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 5 vorliegt.

c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung infolge des Wegzugs eines oder mehrerer Bewohner, d.h. wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt.

- e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten oder der Hausordnung.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

*Mahnung*

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenem steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

*Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden Wirkung*

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

*Anrufung des Richters*

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

*Mietrecht*

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung, Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

<sup>1</sup> Weist das Gericht im Rahmen von Eheschutzmassnahmen die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch den anderen Ehepartner sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (Art. 14 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann dem Ehepartner und Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

*Eheschutz*

<sup>2</sup> Überträgt das Gericht mit Ehescheidungs- oder Ehetrennungsurteil oder mit Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der

*Ehetrennung, Ehescheidung, Auflösung der eingetragenen Partnerschaft*

Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche Folgen*

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung auf Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

*Verpfändung/  
Belastung*

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

*Übertragung*

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet:

*Grundsatz*

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten, der Hausordnung sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschaftskapital*

<sup>2</sup> Jedes Mitglied muss mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen. Mitglieder, die überdies eine Wohnung der Genossenschaft mieten, müssen zusätzliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Die Anzahl der zusätzlich zu übernehmenden Genossenschaftsanteile ist abhängig von der Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad, und/oder Flur) der gemieteten Wohnung. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

*Pflichtanteile*

<sup>3</sup> Mitglieder können ausserdem freiwillige Genossenschaftsanteile übernehmen. *Freiwillige Anteile*

<sup>4</sup> Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied kann jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung verlangen. *Zertifikate*

#### Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. *Grundsatz*

#### Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 9 und 11 dieser Statuten vom Ehepartner oder eingetragenen Partner übernommen werden. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach den Weisungen des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. *Ausnahmen*

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht. *Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt spätestens nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. *Auszahlung*

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Anteilscheinen zu verrechnen. *Verrechnung*

#### Haftung

#### Art. 17 Haftung

<sup>1</sup> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. *Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

#### Rechnungswesen

#### Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b, 663h – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: *Anhang*

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt;
- c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten;
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl;
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anleiheobligationen;
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist;
- h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neu gebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird;
- i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen;
- j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Pflichtanteilscheinen;
- k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung;
- l) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. *Prüfung*

<sup>4</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. *Geschäftsjahr*

#### Art. 19 Reservefonds, Erneuerungsfonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, wird in erster Linie dem Reservefonds zugewiesen. *Reservefonds, Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. *Höhe der Einlage*

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. *Beanspruchung*

<sup>4</sup> Überdies bestehen mindestens folgende Erneuerungsfonds: *Erneuerungsfonds*  
a) Reparaturfonds  
b) Antennenfonds  
c) Waschmaschinen- und Tumblerfonds

<sup>5</sup> Die Mittel des Reservefonds und der Erneuerungsfonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. *Gemeinsame Bestimmungen: Verwaltung / Verwendung*

<sup>6</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu bilden. *Weitere Fonds*

#### Art. 20 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. *Grundsätze / Vorstand*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle, sofern nicht auf eine solche verzichtet wird, richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Sie wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. *Revisionsstelle*

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. *Ausschluss von Tantiemen*

<sup>4</sup> Ferner werden den Mitgliedern der Organe die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. *Auslagenersatz*

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 21 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: *Überblick*

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle, sofern nicht auf eine solche verzichtet wird; und
- d) die Rekurskommission.

### Generalversammlung

#### Art. 22 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden unübertragbare Befugnisse zu: *Unübertragbare Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Abnahme der Jahresrechnung und gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- d) die Entlastung des Vorstandes;
- e) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind

<sup>2</sup> Im weiteren stehen der Generalversammlung die nachfolgenden Befugnisse zu: *Weitere Befugnisse*

- a) Wahl und Abberufung des Vorstandspräsidenten;
- b) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- c) Wahl und Abberufung der statutarischen Kontrollstelle;
- d) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- e) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- f) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- g) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- h) Beschlussfassung über Einzelausgaben, sowie über mehrere Ausgaben die in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die Genossenschaft in anderer Weise belasten, wenn sie 10 % der Bilanzsumme übersteigen;
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- j) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandiert Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 22 Abs. 3);
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>3</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. j) müssen spätestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. *Anträge auf Traktandierung*

<sup>4</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. *Abstimmung über Anträge*

## Art. 23 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. *Ordentliche Generalversammlung*

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. *Ausserordentliche Generalversammlung*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. *Einberufung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. *Leitung*

<sup>5</sup> Der Sitzungsleiter bestimmt die Stimmzähler und ernennt einen Protokollführer. *Stimmzähler und Protokollführer*

## Art. 24 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder den im gleichen Haushalt lebenden Ehepartner, eingetragenen Partner bzw. Lebenspartner vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. *Vertretung*

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. *Ausstand*

## Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt oder der Versammlungsleiter dies anordnet. *Geheime Durchführung*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, mit Ausnahme der unter Abs. 4 aufgeführten Geschäfte, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. *Beschlussfassung*

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. *Qualifiziertes Mehr*

<sup>5</sup> Bei der Ermittlung der abgegebenen Stimmen werden Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen nicht mitgezählt. *Stimmenthaltungen/ ungültige Stimmen*

<sup>6</sup> Bei Stimmgleichheit hat der Sitzungsleiter den Stichentscheid. *Stimmgleichheit*

<sup>7</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten. *Vorbehalt*

<sup>8</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. *Protokoll*

## Vorstand

### Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafte rn bestehen, welche gleichzeitig auch Mieter einer Wohnung sind. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. *Unvereinbarkeit*

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden jeweils an einer ordentlichen Generalversammlung für eine Amtsperiode von drei Jahren gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Die periodischen Neu- bzw. Wiederwahlen sind derart abgestuft, dass jährlich jeweils ein Drittel der Mitglieder der Vorstandes zur Neu- bzw. Wiederwahl steht. *Amts-dauer*

<sup>4</sup> Scheidet ein Mitglied des Vorstandes aus, bevor seine Amtsperiode abgelaufen ist, so wird an einer Generalversammlung ein neues Mitglied gewählt. Dieses tritt in die laufende Amtsperiode ein. *Vorzeitiges Ausscheiden*

### Art. 27 Aufgaben

<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. *Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

*Zeichnungsberechtigung*

#### Art. 28 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, einzelne Bereiche der Geschäftsführung an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Der Vorstand kann in diesem Fall ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

*Organisationsreglement*

#### Art. 29 Vorstandssitzungen

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

*Einberufung*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

*Beschlussfassung*

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

*Zirkulationsbeschluss*

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

*Protokoll*

#### Revisionsstelle

#### Art. 30 Gesetzliche Revisionsstelle

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

*Grundsatz*

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.

<sup>2</sup> 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.

*Verzicht*

<sup>3</sup> Eine ordentliche Revision können zudem verlangen:

*Ausnahme*

1. 10 % der Genossenschafter;
2. Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 % des Genossenschaftskapitals vertreten;
3. Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.

<sup>4</sup> Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften von Art. 906 i.V.m. Art. 727 ff. OR.

*Amtsdauer*

#### Art. 31 Statutarische Kontrollstelle

<sup>1</sup> Sofern auf die Wahl einer gesetzlichen Revisionsstelle verzichtet und somit weder eine ordentliche noch eine eingeschränkte Revision gemäss Art. 30 dieser Statuten durchgeführt wird, hat die Generalversammlung eine statutarische Kontrollstelle gemäss den vorliegenden Statutenbestimmungen zu wählen. Diese kann nicht im Handelsregister eingetragen werden.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die statutarische Kontrollstelle besteht aus drei Mitgliedern, die Genossenschafter aber weder zugelassene Revisoren noch Revisi- onsexperten nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zu sein brauchen.

*Zusammensetzung*

<sup>3</sup> Die Mitglieder der statutarischen Kontrollstelle dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung der Genossenschaft sein.

*Unvereinbarkeit*

<sup>4</sup> Die Mitglieder der statutarischen Kontrollstelle werden jeweils an einer ordentlichen Generalversammlung für eine Amtsperiode von drei Jahren gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Die periodischen Neu- bzw. Wiederwahlen sind derart abgestuft, dass jährlich jeweils ein Mitglied der Kontrollstelle zur Neu- bzw. Wiederwahl steht.

*Amtsdauer*

<sup>5</sup> Scheidet ein Mitglied der statutarischen Kontrollstelle aus, bevor seine Amtsperiode abgelaufen ist, so wird an einer Generalver- sammlung ein neues Mitglied gewählt. Dieses tritt in die laufende Amtsperiode ein.

*Vorzeitiges Ausscheiden*

## Art. 32 Aufgaben der statutarischen Kontrollstelle

<sup>1</sup> Die statutarische Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Erfolgsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung der statutarischen Kontrollstelle die Bücher und Belege vorzulegen und auf Verlangen über das Inventar und die Grundsätze, nach denen es aufgestellt ist, sowie über einzelne bestimmte Gegenstände Aufschluss zu geben. *Prüfung*

<sup>2</sup> Die statutarische Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Jahresrechnung nicht Beschluss fassen. Mindestens ein Mitglied der statutarischen Kontrollstelle muss der ordentlichen Generalversammlung beiwohnen, sofern die Versammlung nicht auf seine Anwesenheit verzichtet. *Prüfungsbericht*

<sup>3</sup> Die statutarische Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrags wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Generalversammlung unverzüglich mitzuteilen. Sie haftet der Genossenschaft und jedem einzelnen Genossenschafter für den Schaden, welchen sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung ihrer obliegenden Pflichten verursachen. *Meldepflicht*

<sup>4</sup> Die statutarische Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. *Pflicht zu Verschwiegenheit*

## Rekurskommission

### Art. 33 Aufgaben der Rekurskommission

<sup>1</sup> Zur Behandlung von Streitigkeiten persönlicher Natur, die zwischen einzelnen Mitgliedern der Genossenschaftsorgane, zwischen den Organen und Angestellten, zwischen den Angestellten und Mitgliedern, oder zwischen Mitgliedern unter sich entstehen und nicht friedlich beigelegt werden können, wählt die Generalversammlung eine aus fünf Mitgliedern bestehende Rekurskommission. *Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Entscheide der Rekurskommission sind endgültig. *Entscheide*

<sup>3</sup> Mitglieder des Vorstandes sind in die Rekurskommission nicht wählbar. *Unvereinbarkeit*

<sup>4</sup> Die Mitglieder der Rekurskommission werden jeweils an einer ordentlichen Generalversammlung für eine Amtsperiode von fünf Jahren gewählt. Die periodischen Neu- bzw. Wiederwahlen sind derart abgestuft, dass jährlich jeweils ein Mitglied der Rekurskommission zur Neu- bzw. Wiederwahl steht. *Amtsdauer*

<sup>5</sup> Scheidet ein Mitglied der Rekurskommission aus, bevor seine Amtsperiode abgelaufen ist, so wird an einer Generalversammlung ein neues Mitglied gewählt. Dieses tritt in die laufende Amtsperiode ein. *Vorzeitiges Ausscheiden*

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 34 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. *Beschluss*

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. *Durchführung*

#### Art. 35 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Anteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich Institutionen übereignet, welche sich für gleiche Zwecke einsetzen, wie sie die Genossenschaft nach Art. 3 dieser Statuten anstrebt. *Liquidationsüberschuss*

#### Art. 36 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. *Beschluss*

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. *Durchführung*

## Bekanntmachungen

### Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden inter- *Interne Mitteilungen*  
nen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch  
Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vor-  
schreibt.

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische *Publikationen*  
Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 29. April 2010 ge-  
nehmigt worden; sie ersetzen diejenigen vom 19. Oktober 1943 und 6. April 2009.

Basel, 29. April 2010

Wohngenossenschaft Albanrheinweg  
Der Präsident: Felix Maurer