

# Wohngenossenschaft Lerchenbühl Burgdorf



## Statuten

**Genehmigung durch die ausserordentliche  
Generalversammlung vom 31. Oktober 2008.**  
(Eintrag HR Nr. 623 vom 16.01.2009 / Publikation SHAB Nr. 14 vom 22.01.2009)

# Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz .....

Art. 1 Name, Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....

Art. 2 Zweck und Mittel .....

Art. 3 Grundsätze zur Vermietung .....

Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....

Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke .....

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft .....

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft .....

Art. 8 Austritt .....

Art. 9 Tod .....

Art. 10 Ausschluss .....

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....

4. Finanzielle Bestimmungen .....

Genossenschaftskapital .....

Art. 14 Genossenschaftsanteile .....

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....

Haftung .....

Art. 17 Haftung .....

Rechnungswesen .....

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....

Art. 19 Entschädigung der Organe.....

**5. Organisation.....**

**Organe .....**

**Art. 20 Überblick .....**

**Generalversammlung .....**

**Art. 21 Befugnisse .....**

**Art. 22 Einberufung und Leitung .....**

**Art. 23 Stimmrecht .....**

**Art. 24 Beschlüsse und Wahlen .....**

**Vorstand .....**

**Art. 25 Wahl und Wählbarkeit .....**

**Art. 26 Aufgaben .....**

**Art. 27 Kompetenzdelegation .....**

**Art. 28 Vorstandssitzungen .....**

**Revisionsstelle .....**

**Art. 29 Wahl und Konstituierung .....**

**Art. 30 Aufgaben .....**

**6. Schlussbestimmungen .....**

**Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....**

**Art. 31 Liquidation .....**

**Art. 32 Liquidationsüberschuss .....**

**Art. 33 Fusion .....**

**Bekanntmachungen .....**

**Art. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan .....**

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma / Sitz

Unter der Firma „Wohngenossenschaft Lerchenbühl Burgdorf“ besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft mit Sitz in Burgdorf, gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften von Art. 828 ff. OR. Firma und Sitz

Diese Genossenschaft wurde am 17. 04. 1912 unter der Firma „Eisenbahner Bau- und Wohngenossenschaft“ gegründet und entstand mit Eintrag vom 27.11.1912. Sie wurde am 21.05.1976 in „Wohngenossenschaft Lerchenbühl Burgdorf“ umbenannt.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 2 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft hat zum Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern Wohnraum nach baubiologischen und ökologischen Richtlinien zu verschaffen, sowie dessen Verwaltung. Sie ist bestrebt, Wohnraum zu beschaffen, um insbesondere für Mitarbeiter/innen der Bundesverwaltung und des öffentlichen Verkehrs so wie von Firmen, an denen der Bund beteiligt ist, zu bevorzugen. Zweck  
In dem Zweck eingeschlossen sind auch das Erwerben, das Umbauen und das Renovieren von Liegenschaften die diesem Artikel entsprechen.

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
  - b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
  - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
  - d) Beanspruchung von Finanzierungen durch die SBB gemäss der Richtlinie „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ sowie von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
  - e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
  - f) Allfälliger Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten.
- Mittel

<sup>3</sup> Die Genossenschaft kann mit zweckverwandten Organisationen zusammenarbeiten.

Sie beabsichtigt keinen Gewinn.

Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

### Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Bei Neuvermietung werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:

Vermietungs-  
Reglement

- a) An aktive Mitarbeiter/innen der SBB und an aktive Mitarbeiter/innen von Tochtergesellschaften der SBB.
- b) An pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchst. a)
- c) An aktive Mitarbeiter/innen der Post, der Swisscom und deren Tochtergesellschaften (Beteiligung der Gesellschaften mindestens 50%) oder der öffentlichen Verwaltung.
- d) An aktive Mitarbeiter/innen von anderen Bahnunternehmungen und an aktive Mitarbeiter/innen von Tochtergesellschaften von Bahnunternehmungen, sofern die Beteiligung des Bahnunternehmens an diesen Gesellschaften mindestens 50% beträgt.
- e) An pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchst. c) und d);
- f) An die übrigen Bewerber/innen.

Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenüblichen Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden 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 für eine zeitgemässe Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Die Genossenschaft kann von Mieter/innen nach Art. 3 Abs. 1 Buchst. f) einen um die fehlende Hypothekarverbilligung durch die SBB höheren Mietzins verlangen als von Mieter/innen nach Art. 3 Abs. 1 Buchst. a) bis e); Werden die Wohnungen noch zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinse auch nach jenen Vorschriften.

Mietzins

<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement

Untervermietung

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

#### Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

<sup>1</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Ausrichtung

Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude ist die Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege wichtig.

<sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Umbauten

#### 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 Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

Ausnahmen

<sup>3</sup> Bei geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

### 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 die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 500.00.

Voraussetzungen

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

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

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Eine Ablehnung bedarf gegenüber dem Gesuchsteller/in keine Begründung.

Beitrittsge-  
such/  
Vorstandsbe-  
schluss

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Bewilligt der Vorstand eine Ratenzahlung (Art. 14 Abs. 1) so beginnt die Mitgliedschaft mit der Bezahlung der letzten Rate.

Beginn

<sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederre-  
gister

## Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Gründe

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

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

Rückzahlung  
Anteile

## Art. 8 Austritt

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

Kündigung  
des  
Mietvertrags

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand muss 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.

Kündigungs-  
frist/  
Zeitpunkt

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

Einschrän-  
kung

## Art. 9 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Ehe- bzw.  
Lebenspartner

## 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.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
- f) 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> 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.

Mitteilung/  
Berufung/

<sup>3</sup> Dem/der Ausgeschlossenen 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Ausschluss  
der aufschiebenden  
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.

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

#### Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen.

Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 3 Abs. 6 und des Vermietungsreglements bleiben vorbehalten.



<sup>4</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/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-  
rechtliche  
Folgen

#### Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/  
Belastung

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Übertragung

#### Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Treuepflicht/  
Befolgun-  
gspflicht

### 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 Fr. 300 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossen-  
schafts-  
anteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der Maximalbetrag CHF 1'000.00 pro Zimmer der gemieteten Räumlichkeiten betragen darf.

Wohnungs-  
anteile

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Gemeinsames  
Mietverhältnis

<sup>4</sup> Diese Genossenschaftsanteile (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile) werden nicht verzinst. Unter Vorbehalt von Art. 15 werden die darüber hinausgehenden freiwilligen Anteile verzinst.

Verzinsung

<sup>5</sup> Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen.

Die Kündigung richtet sich nach Art. 16

Die Verzinsung richtet sich nach Art. 15

Grundsatz  
Kündigung  
Verzinsung

<sup>6</sup> Für die übernommenen Genossenschaftsanteile wird jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung ausgestellt.

#### Art. 15 Verzinsung der freiwilligen Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Die Verzinsung erfolgt wenn Einlagen in die gesetzliche Reserve sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Macht die Genossenschaft keinen Gewinn, darf kein Zins bezahlt werden. Art. 859, insbesondere Abs. 3 OR bleiben auf jeden Fall vorbehalten.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, der sich nach dem vom Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) publizierten Referenzzinssatz richtet. Der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz darf nicht überschritten werden.

Zinssatz

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tage der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Betrag

Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. Die Rückzahlung von freiwilligen Anteilen (Art. 14 Abs. 5) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf das Jahresende hin bleibt vorbehalten.

Fälligkeit

<sup>3</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

## Haftung

### Art. 17 Haftung

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. 662 bis 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Richtlinien der SBB für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist zur Prüfung einer zugelassenen Revisionsstelle zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>3</sup> Ein Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.  
(1. Januar – 31. Dezember)

Geschäftsjahr

### Art. 19 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf Sitzungsgeld und eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Für jedes Geschäftsjahr darf insgesamt eine Entschädigung von 4 % der Brutto-Mietzinseinnahmen ausgerichtet werden

Grundsätze

<sup>2</sup> Mitglieder der Revisionsstelle haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ist eine juristische Person Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

<sup>5</sup> Den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 20 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.

### Generalversammlung

#### Art. 21 Befugnisse

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

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen sowie über den Abbruch und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen. (Art. 21 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf  
Traktandierung

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## Art. 22 Einberufung und Leitung

- <sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres 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. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Ausserordentliche Generalversammlung
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 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 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung
- <sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen. Leitung

## Art. 23 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 durch eine/n handlungsfähige/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten. Vertretung
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

## Art. 24 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. Geheime Durchführung
- <sup>3</sup> 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. 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 zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Die Art. 889 OR und Art.18 Abs. 1 lit. FusG OR bleiben vorbehalten.

Qualifiziertes  
Mehr

<sup>5</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Protokoll

## **Vorstand**

### **Art. 25 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann Fachleute ernennen die nicht dem Vorstand anzugehören brauchen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.

Wählbarkeit

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

Amtsdauer

### **Art. 26 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 21 Abs. 1 Buchst. h) fallenden Baufragen.

Kompetenz-  
vermutung

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

Geschäftsbe-  
richt

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

Zeichnungsbe-  
rechtigung

## Art. 27 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige 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 (Geschäftsstelle.) Grundsatz

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Geschäftsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Geschäftsreglement

## Art. 28 Vorstandssitzungen

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in 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 einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die 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/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. Protokoll

## Revisionsstelle

### Art. 29 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt und von der Revisionsaufsichtsbehörde zugelassen ist, sowie im Handelsregister eingetragen ist. Falls die Genossenschaft lediglich eingeschränkt zu revidieren ist, richtet sich die Unabhängigkeit grundsätzlich nach ART. 729 OR, jedoch ist das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Genossenschaft nicht zulässig. Wahlbarkeit

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Unabhängigkeit

Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahre gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

#### Art. 30 Aufgaben

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt – falls gesetzlich zulässig – nur eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den Gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht

<sup>5</sup> Die Revisionsstelle 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

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 31 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 Liquidator/innen beauftragt. Durchführung



## Art. 32 Vorverkaufsrecht der SBB und Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Bei Liquidation der Genossenschaft haben die SBB das Recht, im Verhältnis ihrer finanziellen Beteiligung die Liegenschaften zu übernehmen. Die SBB vergüten den bei der Liquidation vorhandenen Verkehrswert. Die Wohnungen müssen weiterhin als Personalwohnungen zu Verfügung stehen. Vorkaufsrecht

<sup>2</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. Liquidationsüberschuss

## Art. 33 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft 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. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

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

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 31. Oktober 2008 angenommen worden und ersetzen die bisher geltenden Statuten vom 08. April 2005, sowie alle mit den neuen im Widerspruch stehenden Beschlüsse und Anordnungen.

Burgdorf, 31. Oktober 2008

Wohngenossenschaft  
Lerchenbühl

Präsident:



Werner A. Eberhard

Kassier:



Jacques Stähli