



Rheinfels Park

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

**Statuten
der
Wohnbaugenossenschaft**

**Rheinfels Park
4332 Stein AG**

(WGRP)

Inhaltsverzeichnis

1. Name und Sitz

- Art. 1 Name
- Art. 2 Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

- Art. 3 Zweck und Mittel
- Art. 4 Grundsätze zur Vermietung
- Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
- Art. 6 Verkauf von Wohnungen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

- Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft
- Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft
- Art. 9 Austritt
- Art. 10 Tod
- Art. 11 Ausschluss
- Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung
- Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

- Art. 15 Genossenschaftsanteile
- Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile
- Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Haftung

- Art. 19 Haftung

Rechnungswesen

- Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
- Art. 21 Reservefonds
- Art. 22 Weitere Fonds
- Art. 23 Entschädigung der Organe

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse
Art. 26 Einberufung und Leitung
Art. 27 Stimmrecht
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit
Art. 30 Befugnisse
Art. 31 Kompetenzdelegation
Art. 32 Vorstandssitzungen

Revisionsstelle

Art. 33a Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung
Art. 33b Aufgaben der Revisionsstelle
Art. 34 Prüferische Durchsicht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation
Art. 36 Liquidationsüberschuss
Art. 37 Fusion

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

Anhänge

Vermietungsreglement

Reglement über Genossenschaftsanteile

Reglement über Genossenschaftsfonds

Organisationsreglement

Der Lesbarkeit halber wird in diesen Statuten nur die männliche Form angewandt; sie gilt für beide Geschlechter.

1. Name und Sitz

Art. 1 Name

Unter dem Namen "**Wohnbaugenossenschaft Rheinfels-Park**" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Name

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist 4332 Stein AG.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

1 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 die älter werdende Generation zu schaffen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

2 Sie kann auch Geschäftsräume und Garagen und dergleichen erstellen, oder erwerben und vermieten.

3 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch

Mittel

- 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) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht.

h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

i) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

4 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

5 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Beteiligungen

6 Sie kann die Mitgliedschaft in einer Dachorganisation gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften erwerben.

Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vermietungsreglement

2 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

3 Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen 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 Eigenkapitals, branchenübliche 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 einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzins

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

Residenzpflicht

5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger 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 bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Untervermietung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb (Mindestanforderungen bei Neubauten: Minergie-Standard). Ausrichtung

2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude und die Umgebung an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude und der Umgebung. Unterhalt

3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Um-, Ersatz- und Neubau
Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 6 Verkauf von Wohnungen

1 Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand. Verkauf

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

3 Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Pflichten

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt und nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertritt. Voraussetzungen

2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsbürger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

4 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. Beitritts-gesuch / Vorstandsbeschluss

5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 der Statuten mit der Bezahlung der ersten Rate.	Beginn
6 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.	Mitgliederregister
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	
1 Die Mitgliedschaft erlischt: a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.	Gründe
2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.	Rückzahlung Anteile
Art. 9 Austritt	
1 Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.	Kündigung Mietvertrag
2 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
3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.	Einschränkung
Art. 10 Tod	
1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.	Ehe- bzw. Lebenspartner
2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.	Andere Personen
Art. 11 Ausschluss	
1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: 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.	Gründe

- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- 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 nach Art. 12 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.

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

Mahnung

3 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 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 Ausgeschlossene das Recht, an der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/
Berufung /
Ausschluss
der aufschiebenden
Wirkung

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

5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied,

Eheschutz /
Ehetrennung

dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der

Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner 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 Ehepartner, auf den der Miet-

Ehescheidung

vertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

3 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 Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/
Belastung

2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 14 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,
- c) die Einzahlungen auf die übernommenen Anteilsscheine pünktlich zu leisten,
- d) die Mitgenossenschafter mit Rat und Tat zu unterstützen und durch Verträglichkeit und Hilfsbereitschaft das Zusammenleben aller Genossenschaftern zu erleichtern.

Treuepflicht

Befolgun-
gs-
Pflicht

Zahlungs-
pflicht

Haus-
frieden

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500.-- 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

<p>2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (siehe Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften (sofern zutreffend) entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.</p>	<p>Wohnungs- anteile</p>
<p>3 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.</p>	<p>Gemeinsames Miet- verhältnis</p>
<p>4 Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen.</p>	<p>Freiwillige Anteile</p>
<p>5 Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.</p>	<p>Kündigung</p>
<p>6 Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine, bezeichnet als Anteilschein WGZD, Wohnungsanteile, Freiwillige Anteile, ausgegeben. Die Ausgabe kann auch mittels einer schriftlichen Bestätigung erfolgen.</p>	<p>Bezeichnung</p>

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

<p>1 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.</p>	<p>Dritte</p>
--	---------------

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<p>1 Der Genossenschaftsanteil gemäss Art. 7 Abs. 1 und die Wohnungsanteile werden nicht verzinst. Eine Verzinsung der freiwilligen Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.</p>	<p>Grundsatz</p>
<p>2 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).</p>	<p>Verzinsung</p>
<p>3 Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli, und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres.</p>	<p>Zinsfuss</p>

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

<p>2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.</p>	<p>Ausnahmen</p>
<p>3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.</p>	<p>Betrag</p>
<p>4 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.</p>	<p>Fälligkeit</p>
<p>5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.</p>	<p>Vorzeitige Rückzahlung</p>
<p>6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.</p>	<p>Verrechnung</p>

Haftung

Art. 19 Haftung

<p>Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitgliedes ist ausgeschlossen.</p>	<p>Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht</p>
--	--

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<p>1 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 – 670 OR sowie branchenübliche Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in der Bilanz aufgeführt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen aufzuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.</p>	<p>Grundsatz</p>
--	------------------

2 Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

Vorlage
Jahresrechnung

3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der
Einlage

3 Über Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 22 Weitere Fonds

1 Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

a) Ein Erneuerungsfonds. Die Höhe der Einlagen wird von der Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes beschlossen.

Erneuerungsfonds

b) Ein Genossenschaftsfonds. Die Verwendung ist im separaten Reglement geregelt.

Genossenschaftsfonds

2 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

3 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 23 Entschädigung der Organe

1 Der Vorstand erhält eine Entschädigung, die von der Generalversammlung festgelegt wird.

Grundsatz

2 Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld, das vom Vorstand festgelegt wird.

4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a. Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- b. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- c. Abnahme der Bilanz und Erfolgsrechnung
- d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
- e. Entlastung des Vorstandes
- f. Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes
- g. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstellen und von den Mitgliedern
- h. Annahme und Änderung der Statuten
- i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- k. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellen von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.00 übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex gebunden
- l. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

2 Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung, dem Vorstand schriftlich eingereicht wurden.

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

Art. 26 Einberufung und Leitung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche
Generalver-
sammlung

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder mindestens der fünfte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

3 Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens 20 Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet.

Leitung

Art. 27 Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.

Vertretung

3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes sowie über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse haben Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

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

Beschlussfähigkeit

2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

Geheime Durchführung

3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr. Im zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr (Stimmhaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt). Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Beschlussfassung

4 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.

Qualifiziertes Mehr

5 Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, davon mindestens einem Vertreter der Einwohnergemeinde Stein AG. Der Vorstand besteht aus Genossenschaf tern. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- 2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar, sofern sie am 31. Dezember vor der Wiederwahl das 75. Altersjahr noch nicht überschritten haben. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 30 Befugnisse

- 1 In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem andern Organ vorbehalten sind. Vorstand
- 2 In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.00 nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden. Finanzkompetenz
- 3 Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen. Sorgfaltspflicht

Art. 31 Kompetenzdelegation

- 1 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). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Grundsatz
- 2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüsse und Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt, sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Das Organisationsreglement untersteht keiner Genehmigungspflicht durch die Generalversammlung. Organisationsreglement

Art. 32 Vorstandssitzungen

- 1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung
Stichentscheid
- 3 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
- 4 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. 33a Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

- ¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. Wählbarkeit
- ² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleitungen für die Genossenschaft zu erbringen. Unabhängigkeit
- ³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer
- ⁴ Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn: Verzicht
- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
 - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

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. Die Generalversammlung wird diesfalls bis zum Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes keinen Beschluss fassen.

Art. 33b Aufgaben der Revisionsstelle

- ¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung
- ² 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
- ³ 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
- ⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht
- ⁵ 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

Art. 34 Prüferische Durchsicht

- ¹ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann sie stattdessen intern eine prüferische Durchsicht durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich (WBG-Schweiz) beschliessen. Prüferische Durchsicht
- ² Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer richten sich nach Art. 33a der Statuten. Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer
- ³ Der Inhalt einer prüferischen Durchsicht und die Aufgaben der Prüfstelle richtet sich nach dem Reglement der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Reglement für eine prüferische Durchsicht; MB 2.2.3). Prüfungsumfang

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

Durchführung

Art. 36 Liquidationsüberschuss

1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich von der Einwohnergemeinde Stein AG bis zur weiteren Verwendung im sozialen Wohnungsbau verwaltet.

Liquidations-
überschuss

2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Wohnbau-
förderung

Art. 37 Fusion

1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Beschluss

2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Interne -
Mitteilungen

2 Publikationsorgane der Genossenschaft sind das Schweizerische Handelsamtsblatt und das amtliche Publikationsorgan der Einwohnergemeinde Stein AG.

Publikationen

Genehmigung

Die vorstehenden Statuten sind an der a.o. Generalversammlung vom 14. Okt. 2020 beschlossen worden und treten per sofort in Kraft. Sie ersetzen die bisher gültigen Statuten vom 28. Mai 2013.



Rheinfels Park

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

Wohnbaugenossenschaft

**Rheinfels Park
4332 Stein AG**

(WGRP)

Richard Weilenmann
Der Präsident:

Hansjörg Güntert
Der Aktuar: