

Statuten

Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania

Neuhausen am Rheinfeld

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania Neuhausen am Rheinflall besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Neuhausen am Rheinflall

Art. 3 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

Die Genossenschaft erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

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

Art. 5

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

III. Mitgliedschaft

Art. 6

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens Anteilscheine in Höhe von Fr. 1000.00 erwirbt.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus. Bei Ehepaaren genügt es, wenn der Ehemann oder die Ehefrau Mitglied wird, selbst wenn sie den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnen. Gleiches gilt bei eingetragenen Partnerschaften.

Art. 7 Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt, bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod und bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

Art. 8 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

Art. 9 Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende EhepartnerInn soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende MitbewohnerInnen können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen.

Art. 10 Ausschluss

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.
- 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 allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag oder die Untermiete.
- f Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 266OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

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

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

Art. 11 Erwerb von Anteilen

Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 12 Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 250.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

Die Pflichtanteilscheine der Mieter werden nicht verzinst.

Der Vorstand kann jederzeit neue Pflichtanteilscheine ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die Mitglieder zu deren Übernahme verpflichten.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 13 Finanzierung der Anteilscheine

Mit Einverständnis des Vorstandes können Pflichtanteilscheine auch von Dritten finanziert werden.

Haftung

Art. 14

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

Fonds

Art. 15 **Reservefonds**

Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

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

Art. 16 **Weitere Fonds**

Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet

Verzinsung

Art. 17

Die Anteilscheine dürfen höchstens zum für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

Entschädigung der Organe

Art. 18

Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung erhalten, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht.

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

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 19 **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilscheinen im Sinne von Art. 12 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.

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

Der auszahlende Betrag wird ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine vorzeitig zurückbezahlt werden.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 20

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kontrollstellenbericht mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

V. Organisation

Organe

Art.21

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 22 Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a Die Annahme und Abänderung der Statuten.
- b Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, des Kassiers und der Kontrollstelle.
- c Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- e Die Entlastung des Vorstandes.
- f Die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften.
- g Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- h Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i Die Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

Art. 23 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

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

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 24 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Die Mieter können sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Vertreter der übrigen Mitglieder bedürfen einer Vollmacht.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

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

Die Art. 889 und 914 OR bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 26 Wahl

Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaffern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 1 lit. b der Statuten.

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

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss hat das Recht, ein Mitglied des Gemeinderates in den Vorstand abzuordnen.

Art. 27 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

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

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 28 Beschlussfähigkeit

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

Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

Art. 29 Wahl der Revisionsstelle

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.

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 Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 Aufgaben

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727aOR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

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.

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.

Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

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.

VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Unterschriftsberechtigung

Art. 31

Der Vorstand bezeichnet die Personen, die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Geschäftsführung

Art. 32

Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 33 Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Für die nicht subventionierten Wohnungen kann über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Insbesondere kann dieses Reglement Unterbesetzungsbeiträge einführen und bei Zuwiderhandlung gegen seine Bestimmungen die Kündigung der Wohnung als Sanktion vorsehen.

Art. 34 Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Art. 35 Trennungs- und Scheidungsurteil

Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Der oder die verbleibende Ehepartner hat zu diesem Zweck alle Pflichtanteile für die betreffende Wohnung zu übernehmen. Art. 33 Abs. 2 bleibt in jedem Fall vorbehalten.

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

Mietzinsgestaltung

Art. 36

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 37 Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 38 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 39 Liquidationsüberschuss

Die Anteilscheine werden höchstens zum Nominalwert zurückbezahlt. Die Liegenschaften sind in erster Linie der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall oder dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen anzubieten.

Ein allfälliger Überschuss muss wieder in den gemeinnützigen Wohnungsbau zurückfliessen.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten

Bekanntmachungen

Art. 40

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Inkrafttreten

Art. 41

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen falls Fördergelder des Bundes bezogen werden vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 28. Juni 2022 angenommen worden.

Sie ersetzen diejenigen vom 08. Mai 2008.

Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania



Dominik Schnieper
Präsident



Marina Meier
Aktuarin