

Wohngenossenschaft Rös matt

STATUTEN

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Wohngenossenschaft Rös matt besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Der Sitz befindet sich in Rodersdorf, der Gerichtsstand ist Dornach.

Art. 3 Zweck

¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen, **insbesondere auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichteten** Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

² Die Genossenschaft erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben und belasten.

³ Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in allfälligen Gewerberäumen selber tätig zu sein.

⁴ Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4

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

¹ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

² Die Genossenschaft fördert Wohnformen, welche den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner optimal entsprechen, namentlich in Bezug auf Rechtsstellung, Mitbestimmung, Nutzungsdurchmischung, Architektur und Komfort.

³ Oekologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

III. Mitgliedschaft

Art 6

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft werden, die mindestens einen Anteilschein zum Nennwert von Fr. 500.- erwirbt.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ 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.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 1 der Statuten.

⁵ Miete und Erwerb eines Genossenschaftsobjektes setzen den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus.

Art. 7 Erlöschen

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung
- bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 14 der Statuten.

Art. 8 Austritt

¹ Wurde die Mitgliedschaft zur Genossenschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Beendigung des Mietverhältnisses für die Wohnung bzw. den Gewerberaum voraus.

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

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 9 Tod

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

Art. 10 Ausschluss

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 34 der Statuten genannten Gründen erfolgen.

² Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

³ Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 11 Erwerb, Übertragung und Verpfändung von Anteilen

¹ Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig. Sie benötigt, ausser bei der Übertragung unter Ehe- und Lebenspartnern, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

³ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 12 Genossenschaftskapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben.

² 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 und wird in einem separaten Reglement bestimmt.

³ Mieten mehrere Personen eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteilscheine auf die betreffenden Personen in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.

⁴ Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf diejenigen Mitglieder, die eine Wohnung mieten, zu deren Übernahme verpflichten. Eine Obergrenze beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

⁵ Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweiskunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 13 Finanzierung der Anteilscheine

¹ Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Anteilscheine auch von Dritten finanziert werden.

Art. 14 Verzinsung und Rückzahlung

¹ Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

² Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückerstattung der von Ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

³ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 9 und 13 der Statuten vom/von der Partner/in 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 der Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

⁵ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

⁶ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben.

⁷ 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.

⁸ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 15 Haftung

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

Art. 16 Reservefonds

¹ Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

² Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

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

Art. 18 Darlehenskasse

¹ Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen, welche allen Mitgliedern für verzinsliche Anlagen offen steht.

² Sie wird vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen geführt und darf nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet werden.

³ Die Anlagen werden höchstens zum Satz gemäss Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben vom 27. Juni 1973 (SR 641.1) verzinst.

⁴ Das Nähere wird in einem speziellen Reglement festgelegt.

Art. 19 Weitere Fonds

¹ Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

² Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Art. 20 Entschädigung der Organe

¹ Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Kassier/in, Sekretär/In und Protokollführer/in sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder Ihrer Organe ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 21 Rechnungswesen

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Es ist ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen von Art. 662 bis 670 OR zu erstellen. 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.

² In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

⁴ Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind der Revisions- bzw. Prüfstelle zu unterbreiten und mit dem Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen.

V. Organisation

Art. 22 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisions- bzw. Prüfstelle

Generalversammlung

Art. 23 Kompetenzen

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten,
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes und der Revisions- bzw. Prüfstelle,
- c) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes,
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns,
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes,
- f) teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten,
- g) Beschlussfassungen über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes,
- h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung,
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen,
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die ihr vom Vorstand unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder zu Handen der Generalversammlung müssen spätestens sechzig Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

Art. 24 Einberufung und Leitung

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

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisions- bzw. Prüfstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaft einberufen. 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.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 20 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

⁴ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht Jahresrechnung und Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

⁵ 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.

Art. 25 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² 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 Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

³ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Vorstand

Art. 27 Wahl

¹ Der Vorstand besteht aus 5 oder mehr Mitgliedern. Mindestens je 1 Mitglied soll Mieter, resp. Nichtmieter sein. Der Vorstand konstituiert sich selbst.

² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 28 Kompetenzen und Pflichten

¹ 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 Revisions- bzw. Prüfstelle vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

³ Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 23 h der Statuten.

⁴ Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied in der Genossenschaft sein.

⁵ Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführerin, und Kommissionen festlegt und insbesondere die Berichterstattung regelt.

Art. 29 Beschlussfähigkeit

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der bzw. die Vorsitzende mit Stichentscheid.

² Beschlüsse über den Erwerb, Verkauf und Belastung von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

³ Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 30 Unterschriftsberechtigung

¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art Ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

² Der Vorstand ist befugt Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Revisions- bzw. Prüfstelle

Art. 31 Wahl

¹ Als Revisionsstelle ist ein/e zugelassene/r Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- 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.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, es sei dieser eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen.

Art. 32 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen.

³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

VI. Vorschriften über Vermietung und Kündigung von Wohnungen bzw. Gewerberäumen

Art. 33 Vermietung

¹ Die Vermietung der Wohnungen bzw. Gewerberäume ist Aufgabe des Vorstandes.

² Für alle Wohnungen und übrigen Räume kann der Vorstand ein Reglement über die Vermietungsgrundsätze aufstellen, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist.

³ Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen und Gewerberäume einer Siedlung während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen und Gewerberäume angemessen Rechnung trägt.

Art. 34 Kündigung

¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündi-

gungsgründe gekündigt werden:

² Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn der Mieter/die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung seine/ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist
- b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR
- c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR sowie
- d) Tod des Mieters

³ Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind:

- a) Missachtung wesentlicher Bestimmungen des Vermietungsreglements,
- b) unzulässige Untermiete,
- c) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt,
- d) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden und dies nicht vereinbart war.

Art. 35 Mietzinsgestaltung

¹ Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Bestimmungen von Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung sind einzuhalten. Demnach werden als Liegenschaftskosten insbesondere berücksichtigt:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital sowie Baurechtszinsen;
- Amortisationen (Abschreibungen);
- Unterhaltskosten;
- mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben (z.B. Steuern und Versicherungsprämien);
- Verwaltungskosten;
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds (z.B. Erneuerungsfonds).

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 36 Auflösungsbeschluss

¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 37 Liquidation

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

Art. 38 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtli-

cher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem Solidaritätsfonds zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

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

Art. 39 Bekanntmachungen

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

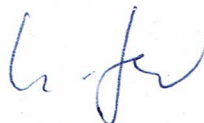
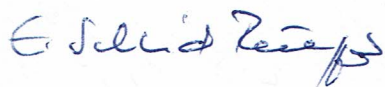
² Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

³ Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Überprüfung vorzulegen.

Rodersdorf, den 1. April 2008 (Gründungsdatum)

die Tagespräsidentin:

der Protokollführer:



E. Schmid Rüeegg

U. Jeker

Die Änderungen der Artikel 1, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 31, 32, 35, 39 wurden an der Generalversammlung vom 24. Juni 2011 beschlossen.

Rodersdorf, den 24. Juni 2011

Der Präsident

Die Protokollführerin



H. Rüeegg

H. Habicht