

# **Statuten**

---

**Genossenschaft  
Alterswohnungen  
Habkern**

## I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Name, Sitz,  
Dauer

### Art. 1

<sup>1</sup> Unter dem Namen „Genossenschaft Alterswohnungen Habkern“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

<sup>2</sup> Sitz ist Habkern, der Gerichtsstand befindet sich in Interlaken.

Zweck

### Art. 2

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstige Alterswohnungen und Gemeinschaftsräume zu vermitteln und diese dauernd der Spekulation zu entziehen.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Mitgliedschaft

### Art. 3

<sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 500.-- übernimmt.

<sup>2</sup> Mietet ein Ehepaar oder ein Konkubinatspaar eine Wohnung, dann müssen beide Partner Mitglied der Genossenschaft werden.

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

<sup>4</sup> Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss der Verwaltung nötig. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Erlöschen

**Art. 4**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

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

Austritt

**Art. 5**

<sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.

<sup>2</sup> Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

Ausschluss

**Art. 6**

<sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden.

<sup>2</sup> Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

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

Erwerb von  
Anteilen

**Art. 7**

<sup>1</sup> Der Erwerber von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung der Verwaltung.

## II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### Genossenschaftskapital

Anteilscheine

#### Art. 8

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.-- und müssen voll einbezahlt werden.

<sup>2</sup> Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

<sup>3</sup> Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

Haftung

#### Art. 9

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

### Fonds

Reservefonds

#### Art. 10

<sup>1</sup> Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds sowie weiterer Fonds.

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

Weitere Fonds

#### Art. 11

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

<sup>2</sup> Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

<sup>3</sup> Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## Verzinsung

### **Art. 12**

<sup>1</sup> Die Anteilscheine dürfen höchstens zum für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur die Verzinsung fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Anteile sind jeweils vom ersten Januar des der Einzahlung folgenden Jahres an verzinslich.

## Entschädigung der Organe

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. 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.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

## Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

### **Art. 14**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

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

<sup>3</sup> Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf die Verwaltung die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinausschieben.

<sup>4</sup> In besonderen Fällen können die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

## Rechnungswesen **Art. 15**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgenommen werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2008.

<sup>3</sup> Die Betriebsrechnung und die Bilanz sind zusammen mit dem von der allfällig vorhandenen Revisionsstelle erstellten Revisionsbericht spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung zur Einsicht der Genossenschafter am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.

## **III. ORGANISATION**

### **Art. 16**

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung;
2. die Verwaltung;
3. die Revisionsstelle, sofern nicht auf eine solche verzichtet werden darf.

## Generalversammlung

### Kompetenzen

#### Art. 17

<sup>1</sup> In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle (sofern eine bestellt wird);
- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d) die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) die Entlastung der Verwaltung;
- f) die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken;
- g) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
- h) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
- i) die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
- k) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Einberufung und Leitung

#### Art. 18

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt und wird von der Verwaltung einberufen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisionsstelle (sofern eine bestellt wird), von den Liquidatoren oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaffer einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

## Stimmrecht

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

## Beschlüsse und Wahlen

### **Art. 20**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit  
 a) gibt der Vorsitzende bei Abstimmungen den Stichentscheid  
 b) zieht der Vorsitzende bei Wahlen das Los.

<sup>2</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 einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

<sup>3</sup> 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 OR und Art. 18 Abs. 1 d) FusG bleiben vorbehalten.

## Verwaltung

### Wahl

#### Art. 21

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus fünf oder mehr Genossenschaftsmitgliedern. Die Verwaltung konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten/der Präsidentin, der/die durch die Generalversammlung gewählt wird (Art. 17 Abs. 1 b) Statuten).

<sup>2</sup> Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat Habkern hat das Recht, ein Verwaltungsmitglied zu stellen.

### Kompetenzen und Pflichten

#### Art. 22

<sup>1</sup> Die Verwaltung 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 Revisionsstelle (sofern eine bestellt wird) vorbehalten sind.

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

<sup>3</sup> Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

### Beschlussfähigkeit

#### Art. 23

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

<sup>2</sup> Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsmitglieder.

<sup>3</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

## Revisionsstelle

Wahl

### Art. 24

<sup>1</sup> Sofern eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung für jeweils zwei Geschäftsjahre eine Revisionsstelle.

<sup>2</sup> Sofern die Genossenschaft der ordentlichen Revision nicht unterliegt, kann mit Zustimmung aller Genossenschafter auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. Ein solcher Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

<sup>3</sup> Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tagen vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Eine (ausserordentliche) Generalversammlung muss diesfalls eine Revisionsstelle wählen.

<sup>4</sup> Eine ordentliche Revision können gemäss Art. 906 Abs. 2 OR verlangen:

- 10 Prozent der Genossenschafter;
- Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 Prozent des Anteilscheinkapitals vertreten;
- Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.

<sup>5</sup> Eine eingeschränkte Revision kann verlangen:

- ein oder mehrere Genossenschafter;
- jede Generalversammlung;
- die Verwaltung.

<sup>6</sup> Hat die Gesellschaft keine Revisionsstelle, so kann jeder Genossenschafter in die Bücher und Akten uneingeschränkt Einsicht nehmen.

<sup>7</sup> Für die Aufgaben der Revisionsstelle sind die gesetzlichen Vorschriften massgebend.

<sup>8</sup> Wird eine ordentliche Revision durchgeführt, so muss die Revisionsstelle an der Generalversammlung anwesend sein, sofern die Generalversammlung darauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichtet.

#### IV. VORSCHRIFTEN UEBER DIE GESCHÄFTSTAETIGKEIT

Unterschrifts-  
berechtigung

##### **Art. 25**

<sup>1</sup> Die Verwaltung bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Geschäftsführung

##### **Art. 26**

<sup>1</sup> Die Verwaltung kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die Mitglied der Genossenschaft sind, übertragen.

<sup>2</sup> Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 17 lit. h der Statuten.

Vermietung von  
Wohnungen

##### **Art. 27**

<sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen obliegt der Verwaltung.

<sup>2</sup> Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss des Genossenschafters;
- b) bei Verletzung von Belegungsvorschriften;
- c) bei Untermiete ohne Bewilligung der Verwaltung, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- d) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen;
- e) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

<sup>3</sup> Die Verwaltung ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Sie sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

**Mietzinsgestaltung Art. 28**

Die Mietzinse 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.

**V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Auflösung und Liquidation**

Auflösungs-  
beschluss

**Art. 29**

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

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Liquidation

**Art. 30**

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Liquidations-  
überschuss

**Art. 31**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer anderen wegen Gemeinnützigkeit oder öffentlichem Zweck steuerbefreiten juristischen Person mit Sitz in der Schweiz übertragen.

<sup>2</sup> Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekannt-  
machung

**Art. 32**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

<sup>2</sup> Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt, dem offiziellen Publikationsorgan.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 12.03.2008 angenommen worden.

**GENOSSENSCHAFT ALTERSWOHNUNGEN HABKERN:**

Der Präsident:

Der Sekretär:

*sig. W. Zurbuchen*

*sig.F. Siegenthaler*

W. Zurbuchen

F. Siegenthaler