



STATUTEN

**GEMEINNÜTZIGE GENOSSENSCHAFT
ALTERSWOHNEN BEATENBERG
GGAB**

I. NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT

Name, Sitz,
Dauer

Art. 1

¹ Unter dem Namen „Gemeinnützige Genossenschaft Alterswohnen Beatenberg GGAB“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

² Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Beatenberg.

Zweck

Art. 2

¹ Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstige Alterswohnungen und Gemeinschaftsräume, insbesondere in Beatenberg, zu vermitteln und diese dauernd der Spekulation zu entziehen.

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

³ 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.

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

Mitgliedschaft

Art. 3

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 250.-- übernimmt.

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

³ Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

⁴ Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Erlöschen

Art. 4

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

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

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

Austritt

Art. 5

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

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

Ausschluss

Art. 6

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

² 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.

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

Erwerb von
Anteilen

Art. 7

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

² Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Genossenschaftskapital

Anteilscheine

Art. 8

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 250.-- und müssen voll einbezahlt werden.

² Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

³ 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

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

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

Weitere Fonds

Art. 11

¹ 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.

² Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

³ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Verzinsung

Art. 12

¹ Die Anteilscheine dürfen höchstens zu einem Zinssatz von 3.5 Prozent verzinst werden.

² 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.

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

Entschädigung der Organe

Art. 13

¹ 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.

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.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 14

¹ Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

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

³ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinausschieben.

⁴ In besonderen Fällen können die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

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

Art. 15

¹ 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.

² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2018.

³ Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Revisionsstelle oder Kontrollstelle zu unterbreiten und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

III. ORGANISATION

Art. 16

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand
3. die Revisionsstelle

Generalversammlung

Kompetenzen

Art. 17

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle
- 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;
- g) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- 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 vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

Einberufung
und Leitung

Art. 18

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt und wird vom Vorstand einberufen.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 20 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.

⁴ 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.

Stimmrecht

Art. 19

¹ 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.

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

Beschlüsse und Wahlen

Art. 20

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmengleichheit 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 Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

³ 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 Ziff. 11 OR bleibt vorbehalten.

Vorstand

Wahl

Art. 21

¹ Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Genossenschaftsmitgliedern. ~~OR 895 ist verbindlich.~~ Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 17 der Statuten.

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

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Kompetenzen und Pflichten

Art. 22

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 Revisionsstelle oder der Kontrollstelle 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 besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Beschlussfähigkeit

Art. 23

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

² Beschlüsse über den Erwerb 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.

Revisionsstelle

Wahl und Amtsdauer

Art. 24

¹ Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

² Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

³ Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss in diesem Fall die Revisionsstelle wählen.

⁴ Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle können verlangen:

1. 10 % der Genossenschafter;
2. Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 Prozent des Anteilscheinkapitals vertreten;
3. Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.

⁵ Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Möglichkeit des Verzichtes auf die eingeschränkte Revision

Art. 25

¹ Untersteht die Genossenschaft nicht der ordentlichen Revision und verzichtet rechtsgültig auf die eingeschränkte Revision, so hat die Generalversammlung anstelle der gesetzlichen Revisionsstelle eine statutarische Kontrollstelle zu wählen.

² Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die nicht Genossenschafter und nicht zugelassene Revisoren nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zu sein brauchen. Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder des Vorstandes oder Angestellte der Genossenschaft sein. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Die Revisoren sind unbeschränkt wieder wählbar. Als Kontrollstelle können auch juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften, bezeichnet werden.

Rechte und
Pflichten einer
Revisionsstelle oder
Kontrollstelle

Art. 26

¹ Die Revisionsstelle oder Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zweck hat der Vorstand der Revisionsstelle oder der Kontrollstelle die nötigen Aufschlüsse zu geben.

² Die Revisions- oder Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.

³ Die Revisions- oder Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften dem Vorstand und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen.

⁴ Die Revisions- oder Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

⁵ Der Revisions- oder Kontrollstelle ist es untersagt, von den bei den Ausführungen ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaftern oder Dritten Kenntnis zu geben.

IV. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Unterschrifts-
berechtigung

Art. 27

¹ Der Vorstand bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

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

Geschäftsführung

Art. 28

¹ Der Vorstand kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die Mitglied der Genossenschaft sind, übertragen.

² Der Vorstand 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. 29

¹ Die Vermietung der Wohnungen obliegt dem Vorstand.

² 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 des Vorstandes, 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.

³ Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mietzinsgestaltung **Art. 30**

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. 31

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelsmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Liquidation

Art. 32

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Liquidations-
überschuss

Art. 33

¹ 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.

² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekannt-
machungen

Art. 34

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.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 21. August 2017 angenommen worden.

Der Präsident: sig. Hans-Peter Grossniklaus

Die Sekretärin: sig. Verena Moser