



# STATUTEN

der

## WOHNBAUGENOSSENSCHAFT FÜR BUNDESPERSONAL IN BRUGG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Firma und Sitz</b> .....	<b>4</b>
	Art. 1 Firma .....	4
	Art. 2 Sitz .....	4
<b>2.</b>	<b>Zweck, Mittel und Grundsätze</b> .....	<b>4</b>
	Art. 3 Zweck und Mittel.....	4
	Art. 4 Grundsätze zur Vermietung.....	5
	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	6
	Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	6
<b>3.</b>	<b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b> .....	<b>6</b>
	Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....	6
	Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft.....	7
	Art. 9 Austritt .....	7
	Art. 10 Tod .....	7
	Art. 11 Ausschluss .....	7
	Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	9
	Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	9
	Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	9
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Genossenschaftskapital .....	10
	Art. 15 Genossenschaftsanteile .....	10
	Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....	10
	Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	10
4.2	Weitere finanzielle Bestimmungen .....	11
	Art. 18 Mieter/innen-Darlehen .....	11
4.3	Haftung .....	12
	Art. 19 Haftung.....	12
4.4	Rechnungswesen .....	12
	Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	12
	Art. 21 Reservefonds .....	12
	Art. 22 Weitere Fonds .....	12
	Art. 23 Entschädigung der Organe.....	13
<b>5.</b>	<b>Organisation</b> .....	<b>13</b>
5.1	Organe .....	13
	Art. 24 Überblick.....	13
5.2	Generalversammlung.....	13
	Art. 25 Befugnisse.....	13
	Art. 26 Einberufung und Leitung .....	14
	Art. 27 Stimmrecht .....	15
	Art. 28 Beschlüsse und Wahlen .....	15

5.3	Vorstand.....	15
	Art. 29 Wahl und Wählbarkeit .....	15
	Art. 30 Aufgaben .....	16
	Art. 31 Kompetenzdelegation .....	16
	Art. 32 Vorstandssitzungen .....	16
5.4	Revisionsstelle .....	17
	Art. 33 Wahl und Konstituierung.....	17
	Art. 34 Aufgaben .....	17
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>18</b>
6.1	Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....	18
	Art. 35 Liquidation .....	18
	Art. 36 Liquidationsüberschuss .....	18
	Art. 37 Fusion.....	18
6.2	Bekanntmachungen .....	18
	Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	18
	Art. 39 Genehmigungsvorbehalt .....	19

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

Unter der Firma "Wohnbaugenossenschaft für Bundespersonal in Brugg" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Brugg.

Sitz

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

<sup>2</sup>Sie sucht diesen Zweck unter anderem zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von 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 Selbstkostendeckung.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Überbauungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- i) Dienstleistungen für Dritte.

<sup>3</sup>Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

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

Beteiligungen  
und Mitgliedschaft

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- <sup>1</sup> Die Wohnungen sind in erster Linie zu vermieten an:
- a) aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung und ihrer angegliederten Institutionen, wie Swisscom, Post, SBB, RUAG und PSI;
  - b) aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen die der Pensionskasse des Bundes – PUBLICA angeschlossen sind;
  - c) pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a) und b);
  - d) die übrigen Bewerber/innen.
- <sup>2</sup> Die Vermietung und die Festsetzung der Mietzinsen ist Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- <sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet Ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Mieter/innen die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, muss eine allfällige Zinsvergünstigung aufgrund der Bundesdarlehen nicht weitergegeben werden.
- <sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- <sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands 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. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.
- <sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als 2,5 übersteigt. Bei einer Unterbelegung kann der Vorstand dem Mieter bei qualitativ, preislich und örtlich gleichwertigem Ersatzangebot innert angemessener Frist eine kleinere Wohnung zuteilen. Alle besonderen Verhältnisse werden auf schriftliches Gesuch hin vom Vorstand von Fall zu Fall behandelt.

Vermietungspriorität

Vermietungsreglement

Mietzins

Residenzpflicht

Untervermietung

Unterbelegung

## **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt und Einsparung von Energie beim Betrieb. Ausrichtung

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

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

<sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

<sup>3</sup> Der Verkauf bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt. Handänderung

## **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft können werden: Voraussetzungen

- a) aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung und ihrer angegliederten Institutionen, wie Swisscom, Post, SBB, RUAG und PSI;
- b) aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen die der Pensionskasse des Bundes – PUBLICA angeschlossen sind;
- c) pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a) und b);
- d) Privatmieter/innen nach Ablauf einer Wartefrist von 3 Jahren;
- e) die übrigen Bewerber/innen.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Mitgliederzahl

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs Beitrittsgesuch/ Vor-

durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

standsbeschluss

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

<sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

## **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Gründe

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 und Art. 18 der Statuten.

Rückzahlung  
Anteile

## **Art. 9 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung des  
Mietvertrags

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

## **Art. 10 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in durch ein schriftliches Gesuch, innert 6 Monaten nach dessen/deren Tod die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Ehe-, eingetragene  
bzw. Lebenspartner

<sup>2</sup> Nachkommen und andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes den Mietvertrag des/der Verstorbenen als Privatmieter übernehmen, Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Nachkommen und  
andere Personen

## **Art. 11 Ausschluss**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer

Gründe

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) Missachtung der Statuten oder eines Reglements.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell von Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR) sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell nach Art. 257f Abs. 4 OR) erfolgt.

Mahnung

<sup>3</sup> 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/der 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss der  
aufschiebenden  
Wirkung

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell nach Art. 846 Abs. 3 OR) innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Anrufung Richter

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Kündigung Mietver-  
trag



## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in 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, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder aus wichtigen Gründen nicht will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

<sup>3</sup> 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/die verbleibende Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche  
Folgen

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

Verpfändung/  
Belastung

<sup>2</sup> 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 darüber an den Vorstand.

Übertragung

## **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Pflichten der Mitglieder

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
- d) Beruflichen Wechsel vom Bund in die Privatwirtschaft dem Vorstand

innert 3 Monaten zu melden.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### 4.1 Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von CHF 100 zu erwerben.

Genossenschafts-  
anteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen, jedoch unter Verrechnung eines Verzugszinses.

Wohnungsanteile

<sup>3</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch ein Zertifikat über die Höhe seiner Beteiligung. Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in einem Zertifikat bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden.

Anteilscheine

<sup>4</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Verzinsung

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

Berufliche Vorsorge

<sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Dritte

#### Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Grundsatz

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln

Ausnahmen

der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauerhaft bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % der übernommenen Anteile in Abzug gebracht. Betrag

<sup>4</sup> 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 zwei Jahren hinauszuschieben. Fälligkeit

<sup>5</sup> 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. Vorzeitige Rückzahlung

<sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

## 4.2 Weitere finanzielle Bestimmungen

### Art. 18 Mieter/innen-Darlehen

<sup>1</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen (vgl. Art. 15) der Genossenschaft ein unverzinsliches Pflichtdarlehen gewähren. Grundsatz

<sup>2</sup> Bei der Festlegung des Darlehensbetrages ist die einkommens- bzw. Vermögenssituation des Mitgliedes angemessen zu berücksichtigen, wobei der Maximalbetrag den Jahreszins der gemieteten Räumlichkeiten nicht übersteigen darf. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Betrag

<sup>3</sup> Das Pflichtdarlehen ist auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges fällig. Mit Zustimmung des Vorstandes kann es unter Verrechnung eines Verzugszinses auch ratenweise erbracht werden. Fälligkeit

<sup>4</sup> Eine Neueinstufung der Pflichtdarlehen kann alle vier Jahre erfolgen. Die Mitglieder sind verpflichtet, dem Vorstand zur Festlegung der Pflichtdarlehen Einblick in ihre Einkommensverhältnisse zu geben. Neueinstufung

<sup>5</sup> Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und Woh- Kündigung/Rückzahlung

nungsabgabe.

<sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt bei der Rückzahlung Ansprüche gegenüber einem Mitglied mit dessen Guthaben aus dem Pflichtdarlehen zu verrechnen. Verrechnung

### 4.3 Haftung

#### Art. 19 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

### 4.4 Rechnungswesen

#### Art. 20 Rechnungslegung, Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Rechnungslegung und Jahresrechnung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sowie unter Berücksichtigung der branchenüblichen Grundsätze. Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung, und Anhang. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

#### Art. 21 Reservefonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell von Art. 860 Abs. 1 OR) über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell von Art. 860 Abs. 3 OR).

Beanspruchung

#### Art. 22 Weitere Fonds

<sup>1</sup> Es wird der folgende Fonds geäufnet:

Durch Zuschüsse aus der jährlichen Betriebsrechnung soll ein Erneuerungsfonds geäufnet werden.

Erneuerungsfonds

<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jewei-

Verwendung Fonds-

ligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. vermögen

<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR (aktuell von Art. 862 und 863 OR) beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

## **Art. 23 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze

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

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Kommissionen

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern vom Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

## **5. Organisation**

### **5.1 Organe**

#### **Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

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

### **5.2 Generalversammlung**

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

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.

- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Genehmigung der durch den Vorstand abgeschlossenen Baurechtsverträge.
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Beschlussfassung über, auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 26 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf Traktandierung

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Anträge innerhalb von Traktanden

## **Art. 26 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 10 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> 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.

Leitung

## Art. 27 Stimmrecht

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- <sup>2</sup> Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

## Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist be-rechtigt die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime Durchführung
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahl-gang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimment-haltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stim-mengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlussfassung
- <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurech-ten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Ge-nossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr
- <sup>5</sup> Die gesetzlichen Bestimmungen nach OR und FusG (aktuell Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG) bleiben vorbehalten. Vorbehalte
- <sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unter-zeichnen ist. Protokoll

## 5.3 Vorstand

### Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

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

Amtsdauer

### **Art. 30 Aufgaben**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

Kompetenz-  
vermutung

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Geschäftsbericht

<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Zeichnungs-  
berechtigung

### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt.

Organisations-  
reglement

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner, wenn eine Mehrheit der Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangt.

Einberufung

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

<sup>3</sup> 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 aufzu-

Zirkulations-  
beschluss



nehmen.

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Protokoll

## 5.4 Revisionsstelle

### Art. 33 Wahl und Konstituierung

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (aktuell Art. 5f RAG) und den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (aktuell Art. 727c OR) auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Wahl

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann zusätzlich 2-3 interne Revisoren wählen als Unterstützung der Revisionsstelle gemäss Ziffer <sup>1</sup>.

Interne  
Revisoren

### Art. 34 Aufgaben

<sup>1</sup> Die von der Generalversammlung gewählte Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR (aktuell nach Art. 729 ff. OR) durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Revisionsstelle

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle ist an dieser Generalversammlung anwesend.

Revisionsbericht

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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

## 6. Schlussbestimmungen

### 6.1 Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 35 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. Durchführung

#### Art. 36 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen wird nach Tilgung aller Schulden in erster Linie für die Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteil zum Nennwert und der Pflichtdarlehen zum Nominalwert verwendet. Liquidations-  
überschuss

Ein Liquidationsüberschuss ist dem Bund für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzuliefern.

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

#### Art. 37 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

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

<sup>3</sup> Die Fusion muss vom Bundesamt vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein. Genehmigung

### 6.2 Bekanntmachungen

#### Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, bzw. durch Aushang am Anschlagbrett im Treppenhaus ihrer Liegenschaften, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne  
Mitteilungen

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

## Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)


<sup>1</sup> Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderungen durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Genehmigungsvorbehalt

Dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO wurde die beantragte Statutenerneuerung zur Prüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2014 bestätigt das BWO, dass die vorliegenden Statuten den Anforderungen an die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals entsprechen.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT FÜR  
BUNDESPERSONAL IN BRUGG

Der Präsident



Louis Schneller

Der Vizepräsident



Hans Meier

Brugg, 7. Mai 2014

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 25. April 2014 angenommen worden. Sie ersetzen die bisherigen Statuten vom 22. Mai 2005, mit Nachtrag vom 3. Mai 2013 und treten per 1. Juli 2014 in Kraft.