

# STATUTEN

## der Genossenschaft 50+ **in buona compagnia**

Revidierte Fassung vom 2. Mai 2015

Neues Layout vom 8. Februar 2022

Unveränderter Text mit neuer Struktur

- neue Durchnummerierung der Artikel
- neue Absatzbezeichnung

Die im Text verwendete männliche Form wurde zur besseren Lesbarkeit gewählt, steht jedoch gleichermassen für die weibliche

# Inhaltsverzeichnis

## I. NAME, SITZ UND ZWECK

Name, Sitz	Art. 1
Zweck	Art. 2

## II. MITGLIEDSCHAFT

Erwerb	Art. 3
Beendigung	Art. 4
Austritt	Art. 5
Ausschluss	Art. 6
Erwerb von Anteilen	Art. 7

## III. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Anteilscheine	Art. 8
Haftung	Art. 9
Verzinsung	Art. 10
Rückzahlung	Art. 11
Entschädigung der Organe	Art. 12
Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	Art. 13
Rechnungswesen, Mietzinse	Art. 14
Solidaritätsfonds	Art. 15
Buchführung	Art. 16
Fonds	Art. 17

## IV. VERMIETUNG

Anwendbares Recht	Art. 18
Vermietung	Art. 19

## V. ORGANISATION

Organe	Art. 20
--------	---------

### 1. Generalversammlung

Stellung	Art. 21
Kompetenzen	Art. 22
Einberufung	Art. 23
Stimmrecht	Art. 24
Beschlussfähigkeit	Art. 25
Leitung, Protokoll	Art. 26

### 2. Vorstand

Zusammensetzung, Wahl	Art. 27
Beschlussfähigkeit	Art. 28
Kompetenzen, Pflichten	Art. 29

### 3. Revisionsstelle

Wahl	Art. 30
Unabhängigkeit	Art. 31
Amtsdauer	Art. 32
Konstituierung	Art. 33
Aufgaben	Art. 34

### 4. BewohnerInnen-Versammlung

BewohnerInnen-Versammlung	Art. 35
Aufgaben	Art. 36

## **VI. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION DER GENOSSENSCHAFT**

Auflösung, Fusion	Art. 37
Liquidationsüberschuss	Art. 38
Liquidation	Art. 39
Bekanntmachung und Mitteilungen	Art. 40
Publikationsorgan	Art. 41
Genehmigungsvorbehalt	Art. 42

## I. Name, Sitz und Zweck

### Name, Sitz

### Art. 1

- 1) Unter dem Namen, „Wohnbaugenossenschaft in buona compagnia“ besteht mit Sitz in 7402 Bonaduz eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches / Fünfter Teil Obligationenrecht (OR).
- 2) Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

### Zweck

### Art. 2

- 1) Die gemeinnützige Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe den Bau, den Kauf und den sorgfältigen Unterhalt sowie die Verwaltung von neuzeitlichen, gesunden und preiswerten Wohnungen für die nachberufliche und/oder postfamiliäre Lebensphase 50+. Die Genossenschaft verwaltet sich so weit als möglich selbst. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 2) Sie sucht dieses Ziel zu erreichen durch:
  - 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) Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen oder kommunalen Gesetzen;
  - e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
  - f) Fördern der genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- 3) Die Grundstücke, Häuser, Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 4) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen oder Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder ihnen beitreten. Sie ist Mitglied im Verband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften (wbg).
- 5) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

## II. MITGLIEDSCHAFT

### Erwerb

### Art. 3

- 1) Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts werden, welche einen Genossenschaftsanteil übernehmen (Mitgliedschaftsanteil). Über ein Doppeltes an Mitgliedschaftsanteilen pro Mitglied entscheidet der Vorstand; die Rechte aller Genossenschaftsmitglieder müssen dabei gewahrt bleiben. Eine Akkumulation von mehr als zwei Mitgliedschaftsanteilen pro Mitglied ist ausgeschlossen.
- 2) Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 3'000.-.
- 3) Aus der Mitgliedschaft kann kein Anspruch auf Bau- oder Unterhaltsaufträge abgeleitet werden.

- 4) Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es eines schriftlichen Beitrittsgesuchs sowie eines Vorstandsbeschlusses. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

---

## **Beendigung**

**Art. 4**

- 1) Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt.
  - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

---

## **Austritt**

**Art. 5**

- 1) Der Austritt aus der Genossenschaft ist schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu erklären.  
Er kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.
- 2) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. Ein Gesuch um Wiederaufnahme in die Genossenschaft ist jederzeit möglich. Der Vorstand beschliesst über ein solches Gesuch nach Art. 3 der Statuten.

---

## **Ausschluss**

**Art. 6**

- 1) Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
  - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes, sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
  - b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort (im Regelfall) zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung ohne Zustimmung des Vorstandes, namentlich wenn Wohnung und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
  - d) Missachtung einer Bestimmung 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) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- 2) Dem Ausschluss hat eine entsprechende, schriftliche Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mieterrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs.4 OR erfolgt.  
Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 3) Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs.3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

- 4) Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.
- 5) Mit dem Ausschluss werden die übernommenen Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) auf Ende des laufenden Geschäftsjahres zur Rückzahlung fällig, sofern die Mitgliedschaft mindestens drei Jahre gedauert hat. Ansonsten verfallen die Genossenschaftsanteile der Genossenschaft.
- 6) Der Vorstand ist befugt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erfordert.

#### **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) Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile) sowie Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- 3) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen (Mitgliedschaftsanteilen) ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.
- 4) Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### **III. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

#### **Anteilscheine**

**Art. 8**

- 1) Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) lauten auf einen Nennwert von Fr. 3'000.-, die Wohnungsanteile variieren nach Anlagewert der Wohnung.
- 2) Für Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) werden Anteilscheine ausgegeben. Als Genossenschaftsanteile zählen auch die Wohnungsanteile (Pflichtanteile für die gemietete Wohnung), die gleicherweise durch Anteilscheine dokumentiert werden.
- 3) Die gezeichneten Beträge sind nach dem Beschluss des Vorstandes einzuzahlen. Nicht einbezahlte Beträge werden nicht verzinst. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) ausgeben.
- 4) Mitglieder, welche Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil, (vergleiche Artikel 3) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen.  
Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.  
Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Einzahlung der Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen.
- 5) Mit Einverständnis des Vorstandes können Wohnungsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.
- 6) Die Anteilscheine für die Wohnungsanteile werden erst nach vollständigem Zahlungseingang erstellt.

## **Haftung**

**Art. 9**

- 1) Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

## **Verzinsung**

**Art. 10**

- 1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile und Wohnungsanteile) darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2) Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten sowie der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überstiegen werden darf. Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
- 3) Erfolgt eine Verzinsung, dann erhält jedes Mitglied eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit dem Zinsausweis.

## **Rückzahlung**

**Art. 11**

- 1) Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile), dies jedoch erst nach drei Jahren Mitgliedschaft.
- 2) Genossenschaftsanteile, die über dem statuarisch zwingend vorgesehenen Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen liegen (siehe dazu Art. 8) können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahres zur Rückzahlung gekündigt werden.
- 3) Die Rückzahlung von statuarisch zwingend vorgesehenen Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen ist lediglich nach Beendigung der Mitgliedschaft möglich. Die Rückzahlung erfolgt im Regelfall zum Nominalbetrag; sie kann zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen erfolgen, wenn dies durch den Rechnungsprüfer angeraten wird. Eine Auszahlung über dem Bilanzwert ist ausgeschlossen.  
Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.
- 4) Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung.
- 5) Der Vorstand kann bis zu 50% der Pflichtanteile (Wohnungsanteile) innerhalb zwei Monaten nach Auszug an die ehemaligen Mieterinnen und Mieter auszahlen. Dabei muss der Vorstand besorgt sein, dass in dem entsprechenden Geschäftsjahr die Liquidität für diese vorzeitige Auszahlung vorhanden ist und es muss jedes Jahr neu geprüft und entschieden werden, ob diese vorzeitige Auszahlung von max. 50% der Pflichtanteile an die ausgezogenen Mieterinnen und Mieter finanziell möglich ist, ohne dass es zu Liquiditätsengpässen der Genossenschaft kommt. Kann dies nicht eindeutig sichergestellt werden, dann erfolgt die Auszahlung der Pflichtanteile (Wohnungsanteile) innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung an der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

- 6) Der Vorstand ist befugt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erfordert.

---

### **Entschädigung der Organe**

**Art. 12**

- 1) 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. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 2) Der Vorstand kann für erhebliche zusätzliche Aufwände (insbesondere wenn er Aufgaben der Geschäftsführung/Verwaltung übernimmt) separat entschädigt werden.
- 3) Besondere Beauftragte können separat nach Aufwand entschädigt werden.
- 4) Sämtliche Entschädigungen bzw. Sitzungsgelder sind im Anhang zur Jahresrechnung auszuweisen. Zusätzlich informiert der Vorstand an der nächsten Generalversammlung detailliert über die ausbezahlten Entschädigungen.

---

### **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

**Art. 13**

- 1) Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile und Wohnungsanteile) gemäss den Bestimmungen von Art. 6 / Art. 11 zurückbezahlt.

---

### **Rechnungswesen, Mietzinse**

**Art. 14**

- 1) Die Mietzinsen der Wohnungen werden durch den Vorstand bestimmt und basieren auf der Kostenmiete. Sie müssen ausreichen für:
  - a) die Verzinsung des investierten Kapitals und die Leistung der ordentlichen Tilgungsraten;
  - b) Deckung aller übrigen Ausgaben, Steuern, Gebühren, Abgaben und allfälliger Baurechtszinsen;
  - c) angemessener und werterhaltender Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes sowie dafür notwendige Rückstellungen;
  - d) Äufnung der ordentlichen und freiwilligen Reserven und zur Deckung allfälliger Risiken;
  - e) Vorstands- und Geschäftsführungskosten.
- 2) Neben dem Mietzins können zusätzlich Solidaritätsbeiträge erhoben werden. Diese werden mit dem Mietzins fällig und sind im Mietvertrag separat auszuweisen. Über die Höhe der Solidaritätsbeiträge beschliesst die Generalversammlung.

---

### **Solidaritätsfonds**

**Art. 15**

- 1) Die Genossenschaft kann einen Solidaritätsfonds äufnen (siehe Art. 14). Einzelheiten dazu sind im von der Generalversammlung genehmigten Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.



## **Buchführung**

**Art. 16**

- 1) Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach Art. 957 ff. OR sowie den kaufmännischen Grundsätzen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 2) Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen und drei Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Revisionsstellenbericht sowie der Gewinn- und Verlustrechnung den Genossenschaftern zuzustellen.

## **Fonds**

**Art. 17**

- 1) Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR. Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs.3 OR.
- 2) Die Mittel der übrigen Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet, sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

# **IV. VERMIETUNG**

## **Anwendbares Recht**

**Art. 18**

- 1) Für die Mietverhältnisse gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff OR.  
Der Vorstand besorgt den Abschluss der Mietverträge.

## **Vermietung**

**Art. 19**

- 1) Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Über die Vermietung entscheidet der Vorstand.
- 2) Der Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit einem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 3) Die ganze oder teilweise Untervermietung einer ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig.
- 4) Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Vermietungsreglement und informiert über Änderungen an der nächsten Generalversammlung.

# **V. ORGANISATION**

## **Organe**

**Art. 20**

- 1) Die Organe der Genossenschaft sind:
  1. die Generalversammlung
  2. der Vorstand
  3. die Revisionsstelle
  4. die BewohnerInnen-Versammlung

## **1. Generalversammlung**

### **Stellung**

**Art. 21**

- 1) Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.

### **Kompetenzen**

**Art. 22**

- 1) In die Kompetenzen der Generalversammlung fallen:
  - a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
  - b) Wahl des Präsidenten, der Mitglieder der Vorstandes und der Revisionsstelle. Der Vorstand konstituiert sich selbst;
  - c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Beschlussfassung über die Verteilung des Reingewinnes;
  - d) Entlastung des Vorstandes;
  - e) die Entgegennahme des Jahresberichtes des Präsidenten;
  - f) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von Baurechten;
  - g) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken, Liegenschaften und/oder Erstellung von Neu- oder Umbauten;
  - h) Beschlussfassung über Reparaturen und Renovationen im Gesamtbetrag von über Fr. 200'000.-;
  - i) Beschlussfassung über Neuinvestitionen von mehr als Fr. 25'000.-, welche nicht den Unterhalt des Gebäudes betreffen;
  - j) Stellungnahme zu neuen Reglementen und zu Änderungen an bestehenden Reglementen;
  - k) Bestätigung von Kommissionen;
  - l) Entscheid über Beteiligungen und Beitritte gemäss Art.2 Abs.4;
  - m) Berufungsentscheid über den Ausschluss von Mitgliedern;
  - n) Auflösung und Fusion der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren;
  - o) die Beschlussfassung über Sachgeschäfte, welche der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind sowie über Anträge des Vorstandes;
  - p) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern zu Sachgeschäften, welche in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Solche Anträge sind dem Vorstand mindestens sechs Wochen vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen;
  - q) Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge, falls ein Solidaritätsfonds eingerichtet wird;
  - r) Beschlussfassung über den Antrag des Vorstandes bezüglich der Gelder, welche der BewohnerInnen-Versammlung für das kommende Jahr zur Verfügung gestellt werden.
- 2) Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### **Einberufung**

**Art. 23**

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Das Datum wird an der Generalversammlung im Vorjahr bekannt gegeben.

- 2) Ausserordentliche Generalversammlungen werden vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder auf Beschluss der BewohnerInnen-Versammlung einberufen. Dies gilt insbesondere für Anträge auf Änderung der Statuten, welche im Wortlaut bekannt zu geben sind.
- 3) Eine ausserordentliche Generalversammlung muss zudem einberufen werden, wenn dies von mindestens einem Zehntel der Genossenschafter, mindestens aber von drei Genossenschäftern, unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte, durch schriftliche Eingabe an den Vorstand, verlangt wird oder wenn es die Generalversammlung beschliesst. Eine Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 4) Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt mindestens 3 Wochen vor dem Versammlungstag durch eine schriftliche Einladung an die Mitglieder der Genossenschaft unter Mitteilung der Traktanden.
- 5) Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung beizulegen.
- 6) Zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung stellt der Vorstand den Genossenschaftsmitgliedern folgende Unterlagen zu:
  - die Erfolgsrechnung und die Bilanz, inkl. Anhang
  - das Budget
  - den Jahresbericht
  - den Bericht der Revisionsstelle

---

**Stimmrecht****Art. 24**

- 1) Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme. Bei Ausübung seines Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.
- 2) Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

---

**Beschlussfähigkeit****Art. 25**

- 1) Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.
- 2) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt wird. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 3) Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 4) Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln sämtlicher Genossenschafter

---

**Leitung, Protokoll****Art. 26**

- 1) Vorsitzender der Generalversammlung ist der Präsident oder bei einer Verhinderung der Stellvertreter.

- 2) Sind sowohl der Präsident als auch der Stellvertreter verhindert, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.
- 3) Der Aktuar oder ein anderes Mitglied des Vorstandes führt das Protokoll. Dieses ist von dem Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen.

## **2. Vorstand**

### **Zusammensetzung, Wahl**

**Art. 27**

- 1) Der Vorstand besteht in der Regel aus 5 bis 7 Mitgliedern, welche Genossenschaftsmitglieder sein müssen. Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des von der Generalversammlung gewählten Präsidenten selber.
- 2) Die Vorstandsmitglieder werden auf 3 Jahre gewählt und sind wieder wählbar.
- 3) Die Mitglieder des Vorstandes sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen ins Handelsregister einzutragen.

### **Beschlussfähigkeit**

**Art. 28**

- 1) Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2) Schriftliche Beschlussfassung (Zirkulation) über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern kein Mitglied mündliche Beratung verlangt. Ein schriftlicher Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit aller Vorstandsmitglieder zugestimmt hat. Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 3) Die Vorstandsprotokolle werden an geeigneter Stelle zugänglich gemacht.

### **Kompetenzen, Pflichten**

**Art. 29**

- 1) Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der Genossenschaft. Er beschliesst über alle Angelegenheiten, soweit sie nicht durch das Gesetz oder die Statuten einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2) Der Vorstand bestimmt die kollektiv zeichnungsberechtigten Personen und die Art, wie sie zeichnen.
- 3) Der Vorstand hat insbesondere folgende Kompetenzen und Pflichten:
  - a) Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und deren Vollzug;
  - b) Erstellen eines Budgets;
  - c) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern, unter Vorbehalt des Rekursrechts gemäss Art.6 dieser Statuten;
  - d) Festlegung der Geschäftspolitik;
  - e) Bestimmung und Wahl der Geschäftsführung; Überwachung und Kontrolle der Geschäftsführung;
  - f) Festlegung der Besoldungen und Entschädigungen an die Organe der Genossenschaft;
  - g) Festlegung der Gebühren, Tarife und Mietzinsen;
  - h) Beschlussfassung über Reparaturen und Renovationen im Gesamtbetrag bis Fr. 200'000.-;

- i) Beschlussfassung über Neuinvestitionen bis Fr. 25'000.-, die nicht den Unterhalt des Gebäudes betreffen;
  - j) Bildung von Kommissionen, welche jeweils von der Generalversammlung bestätigt werden müssen;
  - k) Fortlaufender, nachhaltiger, kosten- und qualitätsbewusster Unterhalt zur Werterhaltung der Gebäude der Genossenschaft;
  - l) Erstellung von Reglementen zur sachgerechten Umsetzung der Geschäfte (z.B. Vermietungsreglement, Finanztransaktionsreglement). Über neue Reglemente und Änderungen an bestehenden Reglementen muss der Vorstand an der nächsten Generalversammlung informieren.
- 4) Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige Ad-hoc-Kommissionen und / oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle, Treuhand).

### **3. Revisionsstelle**

#### **Wahl**

**Art. 30**

- 1) Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

#### **Unabhängigkeit**

**Art. 31**

- 1) Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR, Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleitungen für die Genossenschaft zu erbringen.

#### **Amtsdauer**

**Art. 32**

- 1) Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf; eine Wiederwahl ist zulässig.

#### **Konstituierung**

**Art. 33**

- 1) Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.

#### **Aufgaben**

**Art. 34**

- 1) Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.

- 3) 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. Desgleichen kann der Vorstand oder eine Mehrheit von 2/3 der Mitglieder eine Zwischenrevision einfordern, die dann innerhalb von 6 Wochen zu erfolgen hat.
- 4) Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregel-mässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- 5) 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.

#### **4. BewohnerInnen-Versammlung**

##### **BewohnerInnen-Versammlung**

**Art. 35**

- 1) Die Bewohner und Bewohnerinnen bilden die Hausgemeinschaft, welche sich selber strukturiert und organisiert und in der Regel 4 mal pro Jahr, mindestens aber 2 mal, eine BewohnerInnen-Versammlung abhält.

##### **Aufgaben**

**Art. 36**

- 1) Die BewohnerInnen-Versammlung strukturiert und organisiert möglichst viele der alltäglichen Aufgaben des Zusammenlebens in Eigenverantwortung. Dies wird in einem Reglement von der BewohnerInnen-Versammlung festgehalten.

## **VI. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION DER GENOSSENSCHAFT**

##### **Auflösung, Fusion**

**Art. 37**

- 1) Ein Auflösungs- oder Fusionsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung mit einer Mehrheit von zwei Dritteln sämtlicher Genossenschaftsmitglieder gefasst werden.
- 2) Nach erfolgtem Auflösungsbeschluss kann kein Mitglied aus der Genossenschaft austreten, bis die Liquidation durchgeführt ist.
- 3) Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

##### **Liquidationsüberschuss**

**Art. 38**

- 1) Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird dem Verband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften (wbg) zugeführt.

**Liquidation****Art. 39**

- 1) Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

**Bekanntmachung und Mitteilungen****Art. 40**

- 1) Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder auf elektronischem Wege, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

**Publikationsorgan****Art. 41**

- 1) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das kantonale Handelsamtsblatt des Kantons Graubünden und in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen das Schweizerische Handelsblatt (SHAB).

**Genehmigungsvorbehalt****Art. 42**

- 1) Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.

Diese Statuten wurden erstmals an der Gründungsversammlung vom 8. Oktober 2007 angenommen. Art. 12 und 15 wurden am 22. September 2008 von der Vollversammlung revidiert. Diese umfassend revidierte Version der Statuten wurde am 2. Mai 2015 von der Generalversammlung angenommen.

Bonaduz, 2. Mai 2015

Der Präsident  
Ruedi Jecklin

Die Aktuarin  
Doris Schuhmacher