



## Statuten

der

Wohngenossenschaft Gempenblick

Seltisbergerstrasse 28, Basel

Die Bezeichnungen in diesen Statuten umfassen gleichberechtigt die männliche und weibliche Form.

21.01.2010

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### **1. Firma und Sitz**

Art.	1 Firma	1
Art.	2 Sitz .....	1

### **2. Zweck, Mittel und Grundsätze**

Art. 3	Zweck und Mittel .....	1
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung .....	2
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	2
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	3

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

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft .....	3
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	4
Art. 9	Austritt .....	4
Art. 10	Ausschluss .....	4
Art. 11	Tod .....	5
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	5
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	6
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	6

### **4. Finanzielle Bestimmungen**

	<i>Genossenschaftskapital</i> .....	6
Art. 15	Genossenschaftsanteile .....	6
Art. 16	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	7
	Haftung .....	7
Art. 17	Haftung .....	7
	<i>Rechnungswesen</i> .....	8

Art. 18	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	8
Art. 19	Reservefonds .....	8
Art. 20	Entschädigung der Organe .....	8

## **5. Organisation**

<i>Organe</i>	.....	9
<i>Art. 21 Überblick</i>	.....	9
<i>Generalversammlung</i>	.....	9
Art. 22	Befugnisse .....	9
Art. 23	Einberufung und Leitung .....	10
Art. 24	Stimmrecht .....	10
Art. 25	Beschlüsse und Wahlen .....	11
<i>Vorstand</i>	.....	11
Art. 26	Wahl und Wählbarkeit .....	11
Art. 27	Aufgaben .....	12
Art. 28	Kompetenzdelegation .....	12
Art. 29	Vorstandssitzungen .....	13
<i>Revisionsstelle</i>	.....	13
Art. 30	Revision .....	13

## **6. Schlussbestimmungen**

<i>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</i>	.....	13
Art. 31	Liquidation .....	13
Art. 32	Liquidationsüberschuss .....	14
Art. 33	Fusion .....	14
<i>Bekanntmachungen</i>	.....	14
Art. 34	Mitteilungen und Publikationsorgan .....	14

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter dem Namen „Wohngenossenschaft Gempenblick“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff.OR. Firma

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Basel. Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck
  
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel
  - a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
  - b) Bau und Erwerb von Ein- und 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 den entsprechenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetzen;
  - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
  - g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
  
- 3 Gaststätten und Gewerbe dürfen auf dem Areal der Genossenschaft nicht betrieben werden. Gewerbeverbot
  
- 4 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Gemeinnützigkeit
  
- 5 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Beteiligungen und Mitgliedschaft

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.   | Vermietungsreglement                |
| 2 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.  | Mitgliedschaft/<br>Kündigungsschutz |
| 3 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. | Mietzins                            |
| 4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.   | Residenzpflicht                     |
| 5 Die Untervermietung ist nur auf schriftliches Gesuch hin und mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet. Jeder Wechsel in der Untervermietung ist erneut bewilligungspflichtig. Untermiete zu Erwerbszwecken ist grundsätzlich verboten.   | Untervermietung                     |
| 6 Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.   |                                     |

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

- |  |             |
|--|-------------|
| 1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. | Ausrichtung |
| 2 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 den Werterhalt der Gebäude.                           | Unterhalt   |

Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

- |   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 3 | Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen. | Um-und Ersatzneubauten |
|---|--|------------------------|

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

- |   |   |                |
|---|---|----------------|
| 1 | Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.  | Verkaufsverbot |
| 2 | Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. | Ausnahmen      |

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

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

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher eine Wohnung vermietet werden kann und welche die nach Art. 15 Abs.2 erforderlichen Genossenschaftsanteile übernimmt.   | Voraussetzungen                                     |
| 2 | Grundsätzlich treten beide Ehegatten, Konkubinatspartner und in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen der Genossenschaft mit allen Mitgliedschaftsrechten und –pflichten bei, sofern die Statuten im Einzelfall nicht etwas anderes bestimmen. | Aufnahmebedingungen                                 |
| 3 | Die Mitgliedschaft ist persönlich und nur in den durch die Statuten vorgesehenen Fällen übertragbar.  |   |
| 4 | Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.   |   |
| 5 | Die Aufnahme erfolgt durch einen Vorstandsbeschluss aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs. Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.  | Aufnahme/<br>Beitrittsgesuch/<br>Vorstandsbeschluss |
| 6 | Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile nach Art. 15 Abs. 2 bzw. bei Ratenzahlung mit der Bezahlung der ersten Rate.  | Beginn  |
| 7 | Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.  | Mitgliederregister                                  |

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

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  | Gründe                       |
| 2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten. | Rückzahlung<br>Anteilscheine |

## **Art. 9 Austritt**

- |  |  |
|--|--|
| 1 Der Austritt aus der Genossenschaft hat schriftlich und eingeschrieben an den Vorstand zu erfolgen. Hierbei ist die nach dem gültigen Mietvertrag geltende Kündigungsfrist einzuhalten. Mit dem Austritt aus der Genossenschaft muss der Mietvertrag aufgelöst werden. Das Austrittsschreiben ist von beiden Ehegatten oder in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen zu unterzeichnen. | Kündigung des<br>Mietvertrages/<br>Zeitpunkt |
| 2 Mit der Auflösung des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Bestimmungen erlischt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft automatisch.  |  |
| 3 Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt bzw. die Auflösung des Mietverhältnisses auch unter Beachtung von kürzeren Fristen bewilligen, solange der Genossenschaft daraus keine finanziellen Nachteile entstehen.  |  |
| 4 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.  | Einschränkung                                |

## **Art. 10 Ausschluss**

- |   |        |
|---|--------|
| 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:<br>a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht (OR Art. 866), Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;<br>b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;<br>c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden;<br>d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten, Hausordnung und Vermietungsreglement über die Untermiete;<br>e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 | Gründe |
|---|--------|

vorgesehen ist;

- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

- |   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| 2 | Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.  | Mahnung                               |
| 3 | 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.  | Mitteilung/Berufung                   |
| 4 | Dem 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 Ausgeschlossene das Recht, in der nächsten Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. | Ausschluss der aufschiebenden Wirkung |
| 5 | Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.  |                                       |
| 6 | Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.  |                                       |

#### **Art. 11 Tod**

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. | Ehe- bzw. Lebenspartner |
| 2 | Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.   | Andere Personen         |

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

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der erforderlichen Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 Abs.2 voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der | Eheschutz/<br>Ehetrennung |
|---|---|---------------------------|



Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

- |   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| 2 | Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Genossenschaftsanteile übernehmen. | Ehescheidung               |
| 3 | Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftsanteilen erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner den dem Mietobjekt entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.   | Vermögensrechtliche Folgen |

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

- |   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglied sind, ist ausgeschlossen.  | Verpfändung/<br>Belastung |
| 2 | 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 an die Genossenschaft. | Übertragung               |

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| a) | Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;   | Treuepflicht      |
| b) | Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;  | Befolgungspflicht |
| c) | Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. | Teilnahmepflicht  |

### **4. Finanzielle Bestimmungen**

#### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

- |   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 1 | Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt und besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese lauten auf einen Nennwert von je 100 CHF und müssen voll einbezahlt werden. | Genossenschaftsanteile |
|---|--|------------------------|

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 2 Die Höhe, in welcher die Mitglieder Genossenschaftsanteile übernehmen müssen, bestimmt der Vorstand. Der zu übernehmende Betrag ist je nach Grösse und Anlagekosten der Räumlichkeit abgestuft. Der Maximalbetrag beträgt einen Jahresnettomietzins der gemieteten Räumlichkeit und ist im Mietvertrag festgehalten. Mindestens zwei Drittel der Genossenschaftsanteile sind spätestens bei Mietbeginn zu bezahlen. | Weitere Anteile |
| 3 Für Investitionen, die von der Genossenschaft nicht anderweitig finanziert werden können, kann die Generalversammlung die Pflichtzeichnung von zusätzlichen Genossenschaftsanteilen beschliessen.   | Finanzierung    |
| 4 Das Anteilscheinkapital ist generell unverzinslich.   | Verzinsung      |
| 5 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.   |                 |

#### **Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.   | Grundsatz              |
| 2 Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt in der Regel innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste Generalversammlung.<br>Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. | Rückzahlung            |
| 3 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.  | Vorzeitige Rückzahlung |
| 4 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.   | Verrechnung            |

#### **Haftung**

##### **Art. 17 Haftung**

- |  |   |
|--|---|
| Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. | Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht |
|--|---|

## Rechnungswesen

### Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- |  |               |
|--|---------------|
| 1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. | Grundsatz     |
| 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.  | Prüfung       |
| 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.  | Geschäftsjahr |

### Art. 19 Reservefonds

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.                  | Grundsatz        |
| 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.                   | Höhe der Einlage |
| 3 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.                                   | Beanspruchung    |
| 4 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. | Weitere Fonds    |

### Art. 20 Entschädigung der Organe

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Der Gesamtbetrag wird von der Generalversammlung im Rahmen des Voranschlages festgelegt. Die Aufteilung auf die einzelnen Mitglieder ist Sache des Vorstandes. | Grundsätze               |
| 2 Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.   |                          |
| 3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.  |                          |
| 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.  | Ausschluss von Tantiemen |
| 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung  |                          |

auszuweisen.

- 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Auslagenersatz Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 21 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

### Generalversammlung

#### Art. 22 Befugnisse

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten sowie der übrigen 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) Genehmigung des Voranschlages für das neue Geschäftsjahr;
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- i) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- j) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern und des Vorstandes;
- k) 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 spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge, welche später eingereicht werden, können erst an einer nächsten Generalversammlung behandelt werden.

Anträge auf  
Traktandierung

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.<br>Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.                            |   |
| 4 | Zwistigkeiten unter den Mitgliedern dürfen an der Generalversammlung nicht behandelt werden.  | Zwistigkeiten                             |
| 5 | Beschwerden über den Zustand und den Unterhalt der Liegenschaften werden an der Generalversammlung nur besprochen, wenn sie 60 Tage vorher dem Vorstand schriftlich zur Kenntnis gebracht wurden. | Beschwerden/<br>Liegenschafts-<br>zustand |

### **Art. 23 Einberufung und Leitung**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.   | Ordentliche<br>General-<br>versammlung       |
| 2 | 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<br>General-<br>versammlung |
| 3 | Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 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, Voranschlag für das kommende Geschäftsjahr und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. | Einberufung                                  |
| 4 | Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.  | Leitung                                      |

### **Art. 24 Stimmrecht**

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.   | Grundsatz  |
| 2 | Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. | Vertretung |
| 3 | Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.                            | Ausstand   |

## **Art. 25 Beschlüsse und Wahlen**

- |  |  |
|--|--|
| 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.  | Beschlussfähigkeit                           |
| 2 Die Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitglieder erfolgt in geheimer Wahl. Alle andern Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht durch einen Drittel der Stimmenden geheime Wahl oder Abstimmung beschlossen wird.  | Geheime Durchführung                         |
| 3 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. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Bei Sachabstimmungen entscheidet das einfache Mehr; bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende, vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. | Beschlussfassung                             |
| 4 Wahlvorschläge des Vorstandes für Mitglieder des Vorstandes sind den Genossenschaftlern mit der Einladung zur Generalversammlung mitzuteilen.  | Wahlvorschläge für Mitglieder des Vorstandes |
| 5 Für den Verkauf von Grundstücken, die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für die Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.   | Qualifiziertes Mehr                          |
| 6 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.   | Protokoll                                    |

## **Vorstand**

### **Art. 26 Wahl und Wählbarkeit**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1 Der Vorstand besteht aus drei bis sieben von der Generalversammlung gewählten Personen. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern der Genossenschaft bestehen. Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzuhören braucht. | Grundsatz       |
| 2 Die Fähigkeit, die Ämter der Genossenschaft richtig zu verwalten, muss für die Berufung in den Vorstand massgebend sein.   | Wahlerfordernis |
| 3 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.   | Wählbarkeit     |
| 4 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.   | Amtsdauer       |

## Art. 27 Aufgaben

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p>1 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. Es sind dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Die gesamte Leitung der Genossenschaft gemäss Art.902 ff. OR;</li><li>b) Festsetzung der Pflichtanteile, der Mietzinse und Nebenkosten;</li><li>c) Festsetzung der Entschädigung für die im Auftrag der Genossenschaft ausgeführten Arbeiten;</li><li>d) Entscheid über Unterhalt, Reparaturen und Instandstellungen;</li><li>e) Entscheid über die Aufnahme und den Ausschluss von Mitgliedern;</li><li>f) Vergebung und Zuteilung der Mietobjekte, Abschluss und Kündigung der Mietverträge;</li><li>g) Erstellen der Haus- und Gartenordnung sowie der Pflichtenhefte für die Vorstandsmitglieder;</li><li>h) Durchführung von Wohnungskontrollen;</li><li>i) Erledigung von Beschwerden und Rekursen, die an ihn gerichtet werden;</li><li>j) Mitteilung und Berichterstattung an die Mitglieder von geplanten und durchgeführten Vorhaben;</li><li>k) Vorbereitung der Generalversammlung, Festsetzung ihres Zeitpunktes, ihres Ortes und ihrer Tagesordnung;</li><li>l) Die Durchführung aller durch die Statuten festgelegten Pflichten;</li><li>m) Festsetzung der Entschädigung der Vorstandsmitglieder im Rahmen des Voranschlages.</li></ul> | <p>Kompetenzver-<br/>mutung</p>     |
| <p>2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung 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.</p>  | <p>Geschäftsbericht</p>             |
| <p>3 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p>  | <p>Zeichnungs-<br/>berechtigung</p> |

## Art. 28 Kompetenzdelegation

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p>1 Der Vorstand kann die Liegenschaftsverwaltung inklusive Abschluss und Kündigung von Mietverträgen sowie das Führen der Buchhaltung einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übertragen.</p> | <p>Grundsatz</p>                    |
| <p>2 Der Vorstand kann für bestimmte Aufgaben Kommissionen einsetzen, wobei die Mehrheit der Kommission aus Mitgliedern der Genossenschaft zu bestehen hat.</p>                                       | <p>Einsatz von<br/>Kommissionen</p> |

## **Art. 29 Vorstandssitzungen**

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
| 1 | Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern; ferner, wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.                                       | Einberufung      |
| 2 | Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. | Beschlussfassung |
| 3 | Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.   | Protokoll        |

## **Revisionsstelle**

### **Art. 30 Revision**

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| 1 | Die Generalversammlung wählt als Revisor eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727 a OR durch. | Mitglied  |
| 2 | Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.  | Amtsdauer |

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### **Art. 31 Liquidation**

- |   |   |              |
|---|---|--------------|
| 1 | Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.                       | Beschluss    |
| 2 | Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.  | Quorum       |
| 3 | Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. | Durchführung |



## **Art. 32 Liquidationsüberschuss**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) übereignet. | Liquidations-<br>überschuss |
| 2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.   | Wohnbau-<br>förderung       |

## **Art. 33 Fusion**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.    | Beschluss    |
| 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern das Gesetz nicht ein höheres Quorum vorschreibt.          | Quorum       |
| 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. | Durchführung |

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen durch Zirkular oder durch Anschlag in den einzelnen Liegenschaften, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. | Interne<br>Mitteilungen |
| 2 Öffentliche Bekanntmachungen der Genossenschaft sind im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ zu publizieren.  | Publikationen           |

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Januar 2010 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 4. Mai 1979 und treten sofort in Kraft respektive werden an der nächsten ordentlichen Generalversammlung bezüglich der Wahl der Organe umgesetzt.

Basel, 21. Januar 2010

## **Wohngenossenschaft Gempenblick Basel**

Josef Schwitter  
Für die Statutenkommission

,