

Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. FIRMA UND SITZ	4
Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	4
Zweck und Mittel	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Grundsätze	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zum Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
Mitgliedschaft	7
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	7
Art. 10 Tod	8
Art. 11 Ausschluss	8
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	9
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	10
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	10
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	10
Genossenschaftskapital	10
Art. 15 Genossenschaftsanteile	10
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10
Haftung	11
Art. 18 Haftung	11
Rechnungswesen	11
Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	11
Art. 20 Reservefonds	12
Art. 21 Entschädigung der Organe	12
5. ORGANISATION	13
Organe der Genossenschaft	13
Art. 22 Überblick	13

Generalversammlung	13
Art. 23 Befugnisse	13
Art. 24 Einberufung und Leitung	14
Art. 25 Stimmrecht	14
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand	15
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	15
Art. 28 Aufgaben	15
Art. 29 Kompetenzdelegation	16
Art. 30 Vorstandssitzungen	16
Revisionsstelle	17
Art. 31 Wahl und Konstituierung	17
Art. 32 Aufgaben	18
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	19
Art. 33 Liquidation	19
Art. 34 Liquidationsüberschuss	19
Art. 35 Fusion	19
Bekanntmachungen	20
Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan	20
Massgebliche Statuten	20
Art. 37 Originaltext der Statuten	20

In den Statuten wird zur besseren Lesbar- und Verständlichkeit nur die männliche Form verwendet; selbstverständlich sind darin die weiblichen Personen eingeschlossen.

1. Firma und Sitz

Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft Fröhli-berg“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. *Firma*

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Biel/Bienne. *Sitz*

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Zweck und Mittel

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern vorteilhaften Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. *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 dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. *Gemeinnützigkeit*

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. *Beteiligungen und Mitgliedschaft*

Grundsätze

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlassen kann. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Eine Mitgliedschaft ohne Miete ist hingegen möglich. Ein Mietvertrag kann dementsprechend unabhängig von einem Ausschluss oder Austritt aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliedschaft / Verhältnis zu Mietverhältnissen

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft 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 des 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 ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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 Vorgaben des Vermietungsreglements 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. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

Untervermietung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

Belegung

Art. 5 Grundsätze zum Unterhalt der Gebäude

¹ 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. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwerterhaltung und -steigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Unterhalt

² Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese dem Vermietungsreglement entsprechen.

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 absolutem Mehr über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

Ausnahmen

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Mitgliedschaft

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. *Voraussetzungen*

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist. *Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss*

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt erst mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung mit der Zahlung der ersten Rate gemäss Art. 15 Abs. 1. *Beginn*

⁶ 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. 17 der Statuten. *Rückzahlung Anteile*

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die separate Kündigung des Mietvertrags voraus. *Kündigung des Mietvertrags*

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann jederzeit schriftlich unter Einhaltung einer zehnmonatigen 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 / Zeitpunkt*

Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. *Einschränkung*

Art. 10 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. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist. *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. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt. *Gründe*

- 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, so-

fern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszu-
gehen, 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 Mit-
glied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hin-
weis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversamm-
lung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30
Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an
die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschie-
bende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, an
der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder
darlegen zu lassen.

*Mitteilung / Berufung /
Ausschluss der auf-
schiebenden Wirkung*

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3
Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschie-
bende Wirkung.

Anrufung des Richters

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den miet-
rechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Tren-
nungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des
Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den
Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Über-
tragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der
Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Ge-
nossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 1) voraus. Der Vorstand
kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zu-
gewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, so-
fern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann
oder will.

*Eheschutz / Ehetren-
nung*

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietver-
trag 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 ausschlie-
ssen. Der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wur-
de, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Woh-
nungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehal-
ten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossen-

Vermögensrechtliche

schaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat. *Folgen*

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a. Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren. *Treuepflicht / Befolgungspflicht*
- b. Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. *Genossenschaftsanteile*

² Es werden keine Genossenschaftsanteilscheine ausgegeben.

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Es erfolgt keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile. *Verzinsung*

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine An- *Grundsatz*

sprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden. *Ausnahmen*

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert. *Betrag*

⁴ Die Auszahlung erfolgt zum Zeitpunkt des Austritts aus der Genossenschaft. *Fälligkeit*

⁵ Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. *Vorzeitige Rückzahlung*

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

Haftung

Art. 18 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. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und Bilanz 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. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. *Grundsatz*

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. *Prüfung*

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. *Geschäftsjahr*

Art. 20 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, fällt vorbehältlich der Regelung von Abs. 2, vollumfänglich ins Gesellschaftsvermögen.

Grundsatz

² Die Generalversammlung kann unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR eine Einlage in Reservefonds beschliessen.

Einlage in Reservefonds

³ Über die Beanspruchung des gemäss Abs. 2 geäußerten Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

⁴ Die Generalversammlung kann in Anwendung von Art. 863 Abs. 2 OR die Anlagen weiterer Reserven beschliessen, die weder im Gesetz noch den Statuten vorgesehen sind. Über die Verwendung dieser Reserven entscheidet der Vorstand.

Weitere Reservebildung

Art. 21 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

Grundsätze

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

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

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

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe der Genossenschaft

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: *Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, 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) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder Liegenschaften, die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des amtlichen Wertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 23 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.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes

Anträge auf Traktandie-

gemäss Buchst. l) 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.

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

Art. 24 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

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 schriftlich verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag schriftlich 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 Kontrollstelle 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. 25 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen Familienangehörigen/eingetragenen Partner oder ein anderes Mitglied der Genossenschaft 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. 26 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. *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. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. *Beschlussfassung*
- ⁴ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. *Qualifiziertes Mehr*
- ⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
- ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. *Protokoll*

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. *Grundsatz*
- ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre. *Wählbarkeit*
- ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*

Art. 28 Aufgaben

- ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutari- schen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte *Kompetenzvermutung*

der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 23 Abs. 1 Buchst. h) fallenden Baufragen.

² Er ist insbesondere zuständig für:

- a) Vorbereitung der GV und Ausführung der GV-Beschlüsse.
- b) Festsetzung der Sitzungsgelder sowie der Entschädigungen an seine Mitglieder im Rahmen des bewilligten Budgets.
- c) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern.
- d) Anstellung, Überwachung und Entlassung von Angestellten sowie Festlegung von deren Zeichnungsberechtigung und deren Pflichtenheft.
- e) Ernennung weiterer zeichnungsberechtigter Personen.
- f) Ernennung der Personen, welche berechtigt sind, gegenüber Medien (insbesondere Presse, Radio, TV) Auskunft zu erteilen, und Festlegung von Richtlinien für solche Auskunftserteilung.
- g) Vergabe von Arbeiten nach Massgabe der von der Generalversammlung gewährten Kredite.
- h) Erstellen des Geschäftsberichtes, bestehend aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht.
- i) Erstellen des Budgets.
- j) Aufnahme von Krediten und Anleihen in Form von Hypotheken.
- k) Behandlung aller ihr von der GV übertragenen Geschäfte.

Art. 29 Kompetenzdelegation

¹ 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

² Der Vorstand kann ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt, erlassen.

Organisationsreglement

Art. 30 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstands-

Einberufung

mitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

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 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit aller Vorstandsmitglieder zustimmt, gelten schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

⁴ 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. 31 Wahl und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Die Revisionsstelle muss unabhängig sein im Sinne von Art. 728 OR, wenn sie eine ordentliche Revision durchführen muss, und im Sinne von Art. 729 OR, wenn sie eine eingeschränkte Revision durchführen muss.

Wahl

² Sind die Voraussetzungen für eine ordentliche Revision gemäss Art. 727 OR nicht gegeben, so muss die Genossenschaft ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle eingeschränkt prüfen lassen im Sinne von Art. 727a OR. Die Genossenschaft bezeichnet als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16.12.2005. Mit der Zustimmung sämtlicher Genossenschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Revisionsart

³ Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse nach Art. 23 Abs. 1 c und d erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Verzicht

⁴ Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung können gemäss Art. 906 Abs. 2 OR verlangt werden von:

Ordentliche Revision

- 10 Prozent der Genossenschafter;

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

⁵ Im Übrigen gelten die Art. 727 ff. OR (via Art. 908 OR).

Art. 32 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung gemäss den Art. *Prüfung* 907 f. OR zu prüfen, insbesondere ob

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

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. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. *Prüfungsbericht*

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. *Einsichtsrecht*

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. *Meldepflicht*

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. *Pflicht zu Verschwiegenheit*

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 33 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. 34 Liquidationsüberschuss

- ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Einwohnergemeinde Biel zwecks Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaus übereignet. *Liquidations-Überschuss*
- ² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. *Wohnbauförderung*

Art. 35 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. *Quorum*
- ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. *Durchführung*

Bekanntmachungen

Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden *Interne Mitteilungen* internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Mitteilungen an die Mitglieder können auch durch Aushang im Treppenhaus erfolgen.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische *Publikationen* Handelsamtsblatt.

Massgebliche Statuten

Art. 37 Originaltext der Statuten

Bei Unklarheiten, Differenzen zwischen dem deutschen Text *Deutsche Originalstatuten* und der französischen Übersetzung der Statuten ist in jedem Fall der deutsche Originaltext der einzig massgebende.

Die vorstehenden Statuten wurden anlässlich der schriftlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2021 angenommen und ersetzen die ursprünglichen, letztmals am 05. Dezember 2007 revidierten Statuten.

30.06.2021

Baugenossenschaft Fröhlisberg