

Statuten

der

Wohnbaugenossenschaft
Wohnraum Binn

Entwurf 29.8.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Firma, Sitz und Zweck	4
Art. 1	Firma, Sitz	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Spekulationsverbot	4
2.	Mitgliedschaft	6
Art. 4	Mitglieder	6
Art. 5	Verlust der Mitgliedschaft	6
Art. 6	Austritt	6
Art. 7	Ausschluss	6
Art. 8	Erben	7
Art. 9	Anteilscheine	7
3.	Finanzen	8
Art. 10	Genossenschaftskapital	8
Art. 11	Haftung	8
Art. 12	Fonds	8
Art. 13	Verzinsung der Anteilscheine	8
Art. 14	Entschädigung der Organe	8
Art. 15	Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	9
Art. 16	Rechnungswesen	9
4.	Organisation der Gesellschaft	10
Art. 17	Organe	10
Art. 18	Generalversammlung: Befugnisse	10
Art. 19	Generalversammlung: Durchführung	10
Art. 20	Generalversammlung: Einberufung	10
Art. 21	Generalversammlung: Tagungsort	11
Art. 22	Generalversammlung: Virtuelle Durchführung	11
Art. 23	Generalversammlung: Stimmrecht, Vertretung	11
Art. 24	Generalversammlung: Beschlussfähigkeit	11
Art. 25	Generalversammlung: Beschlussfassung	12
Art. 26	Generalversammlung: Vorsitz, Protokoll	12
Art. 27	Vorstand: Befugnisse, Aufgaben	12
Art. 28	Vorstand: Zusammensetzung, Amtsdauer	13

Art. 29	Vorstand: Konstituierung.....	13
Art. 30	Vorstand: Sitzungen.....	13
Art. 31	Vorstand: Beschlussfassung.....	13
Art. 32	Vorstand: Delegationen, Geschäftsführung	13
Art. 33	Vorstand: Pflichtanteilkapital.....	13
Art. 34	Revisionsstelle: Wahl, Unabhängigkeit, Aufgaben	14
Art. 35	Revisionsstelle: Amtsdauer.....	14
Art. 36	Revisionsstelle: Verzicht	14
5.	Schlussbestimmungen.....	16
Art. 37	Mitteilungen, Bekanntmachungen.....	16
Art. 38	Auflösung, Liquidation.....	16
Art. 39	Fusion	16
Art. 40	Statutenänderung	16
Art. 41	Inkrafttreten	16
Art. 42	Grundsätze der Vermietung.....	16
Art. 43	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	17

1. Firma, Sitz und Zweck

Art. 1 Firma, Sitz

-
- 1 Unter der Firma Wohnbaugenossenschaft Wohntraum Binn besteht aufgrund dieser Statuten eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Binn.
-
- 2 Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.
-

Art. 2 Zweck

-
- 1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Je nach Möglichkeit und Verfügbarkeit soll dabei auch die Nutzung bestehender Gebäude in Betracht gezogen werden, um gleichzeitig einen Beitrag zur Nutzung historischer Bausubstanz, zum Erhalt der Baukultur sowie der Belebung von Ortskernen zu leisten. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden auch Räume für gemeinsame Nutzungen und Dienstleistungen zur Steigerung der Wohn-/Standortqualität für die Dorfbevölkerung betreiben.
-
- 2 Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Die Genossenschaft kann die Wohnbau- und Eigentumsförderungshilfe von Bund, Kanton und Gemeinde in Anspruch nehmen. Sie kann sich an den Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei einem nationalen Dachverband gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften erwerben
-
- 3 Die Genossenschaft sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb, bei Bedarf Sanierung und Inwertsetzung von Immobilien aus bestehender Gebäudesubstanz;
 - b) Errichtung von sanft ins intakte Ortsbild integrierte Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
 - c) Erwerb von Bauland und Baurechten sowie Bau von sanft ins intakte Ortsbild integrierten Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und die das bestehende Wohnraumangebot sinnvoll ergänzen;
 - d) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
 - 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;
 - g) Verwendung erneuerbarer Energien und Anwendung nachhaltiger Sanierungsansätze im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten;
 - h) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten und gemeinsamen Nutzungen einzelner Räumlichkeiten (z.B. gemeinsamer Lagerraum);
 - i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
-

Art. 3 Spekulationsverbot

-
- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
-
- 2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten. Beim Verkauf eines Grundstückes ist den Genossenschaftsmitgliedern vorab Gelegenheit zu geben, dieses zu einem angemessenen Preis zu erwerben.
-
- 3 Bei Verkauf von Grundstücken sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Käuferschaft keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler
-

Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten. Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

2. Mitgliedschaft

Art. 4 Mitglieder

-
- 1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder volljährigen natürlichen oder jeder juristischen Person erworben werden, die sich mit dem Zweck und der Idee der Genossenschaft identifizieren kann und mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 500.- übernimmt.
-
- 2 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.
-
- 3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
-
- 4 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
-

Art. 5 Verlust der Mitgliedschaft

-
- 1 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschliessung oder Tod bzw. bei juristischen Personen durch Verlust der Rechtspersönlichkeit.
-
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 15 dieser Statuten.
-

Art. 6 Austritt

-
- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit dem Eintritt erfolgen. Danach ist der Austritt aus der Genossenschaft unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten nur auf Ende des Geschäftsjahres möglich. Vorbehalten bleibt Art. 843 Abs. 2 OR.
-
- 2 In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.
-
- 3 Hat das Mitglied von der Genossenschaft Räumlichkeiten gemietet, setzt der Austritt die Kündigung dieser Räumlichkeiten voraus (nur bei Pflichtanteilkapital).
-
- 4 Die Kündigung der Mitgliedschaft hat durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand zu erfolgen.
-

Art. 7 Ausschluss

-
- 1 Ein Mitglied der Genossenschaft kann durch Beschluss des Vorstandes ausgeschlossen werden:
 - a) wenn es den Statuten oder Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt;
 - b) wenn es die Interessen der Genossenschaft schädigt oder Unfrieden stiftet;
 - c) wenn es seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommt.
-
- 2 Mit dem Ausschluss muss dem scheidenden Mitglied eine schriftliche Begründung eröffnet werden. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist es in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Gerichts gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
-
- 3 Ist das ausgeschlossene Mitglied zugleich Mietpartei einer Genossenschaftswohnung, so wird der betreffende Mietvertrag aufgelöst (bei Pflichtanteilkapital, vgl. Art. 33). Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss gemäss Art. 7 Abs. 1 und in folgenden Fällen gekündigt werden:
 - a) wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses
-

-
- nicht mehr zuzumuten ist;
- b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
 - c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR;
 - d) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - e) bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt;
 - f) bei nicht erlaubter Unterbesetzung, wie sie im Vermietungsreglement definiert ist;
 - g) bei Missachtung weiterer Bestimmungen des Vermietungsreglements.
-

Art. 8 Erben

-
- ¹ Stirbt ein Mitglied, so können Erben oder eine von ihnen bezeichneter Vertretung mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 15. Vorbehalten bleibt die Anrufung der Generalversammlung.
-
- ² Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitglieds eine Stellvertretung zu bestimmen, welche die Erbengemeinschaft in der Genossenschaft vertritt. Solange die Erben dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben eine Person als Vertretung der Erbengemeinschaft bezeichnen.
-

Art. 9 Anteilscheine

-
- ¹ Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Mitglied in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.
-
- ² Die Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.
-
- ³ Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.
-

3. Finanzen

Art. 10 Genossenschaftskapital

-
- 1 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 500.- (verzinst je nach Vermögens- und Geschäftslage, festgelegt an der Generalversammlung) ausgegeben.

 - 2 Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstandes zu liberieren. Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.

 - 3 Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

 - 4 Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Mitglied besitzen darf, ist unbeschränkt.

Art. 11 Haftung

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

Art. 12 Fonds

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

Art. 13 Verzinsung der Anteilsscheine

-
- 1 Die liberierten Anteilscheine, lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 500.- sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

 - 2 Der Zinssatz für Anteilscheine ist beschränkt durch
 - a) die Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse;
 - b) die Anforderungen, welche der Sitzkanton oder die Sitzgemeinde an gemeinnützige Organisationen stellen.

 - 3 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

 - 4 Mitglieder mit Pflichtanteilscheinen (Art. 33) werden durch die Benützung der genossenschaftlichen Einrichtungen am Reinertrag der Genossenschaft beteiligt (Art. 859 OR). Ohne anderslautenden Beschluss der Generalversammlung werden Pflichtanteilscheine deshalb nicht verzinst.

Art. 14 Entschädigung der Organe

-
- 1 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen.

 - 2 Mitglieder des Vorstandes sowie Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

-
- 3 Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind ausgeschlossen.
-
- 4 Der Vorstand erstellt ein Vergütungs- und Entschädigungsreglement, welches von der Generalversammlung zu genehmigen ist.
-

Art. 15 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

-
- 1 Es besteht kein Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.
-
- 2 Die Rückzahlung von Anteilsscheinen erfolgt zum Bilanzwert des letzten Bilanzstichtages, mit Ausschluss der Reserven gemäss OR Art. 864 Abs. 1, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.
-
- 3 Vorbehalten bleiben die Vorschriften bei Kündigungen von Pflichtanteilscheinen (Art. 33). Pflichtanteilscheine der Mieterschaft sind nicht rückzahlbar, solange das Mietverhältnis besteht.
-
- 4 Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn die finanzielle Lage der Genossenschaft es erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht auf Verrechnung zu.
-
- 5 Gekündigtes Anteilsscheinkapital wird bis zur Auszahlung wie die übrigen Anteilsscheine gemäss Art. 13 verzinst.
-
- 6 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.
-

Art. 16 Rechnungswesen

-
- 1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Artikel 957 bis 960f OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
-
- 2 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem [Datum].
-
- 3 Die Jahresrechnung ist spätestens 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung samt allfälligem Revisionsbericht am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Mitgliedern mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zugestellt.
-

4. Organisation der Gesellschaft

Art. 17 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
 - b) der Vorstand (Verwaltung);
 - c) die Revisionsstelle.
-

Art. 18 Generalversammlung: Befugnisse

Der Generalversammlung stehen namentlich folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
 - b) Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten und der übrigen Mitglieder des Vorstandes;
 - c) Wahl der Revisionsstelle;
 - d) Entgegennahme des Jahresberichts des Vorstandes;
 - e) Genehmigung der Jahresrechnung, Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle sowie Beschlussfassung über die Verteilung des Reinertrages;
 - f) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
 - g) Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (vgl. Art. 4, Art. 7 und Art. 8 dieser Statuten);
 - h) Abberufung des Vorstandes und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hievon;
 - i) Zustimmung zum Kauf oder zur Veräusserung von Grundstücken, zur Einräumung von Dienstbarkeiten oder zu deren Erwerb sowie zum Abschluss von Baurechtsverträgen mit einer Summe über CHF 50'000.-;
 - j) Zustimmung zur Erstellung von Neubauten, zum Erwerb von Wohnungen, zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten und zu anderen Geschäften mit einer Summe über CHF 50'000.-;
 - k) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet;
 - l) die Beschlussfassung über Fusion oder Auflösung der Genossenschaft;
 - m) die Beschlussfassung über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.
-

Art. 19 Generalversammlung: Durchführung

- 1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.
 - 2 Die ordentliche Generalversammlung hat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.
 - 3 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt, wenn es der Vorstand oder die Generalversammlung beschliessen oder wenn dies von einem Zehntel der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus 30 oder mehr Mitgliedern besteht, sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern schriftlich unter Angabe der Traktanden verlangt wird. Vorbehalten bleiben weitere vom Gesetz vorgesehene Fälle.
-

Art. 20 Generalversammlung: Einberufung

- 1 Die Generalversammlung wird ordentlicherweise durch den Vorstand einberufen, nötigenfalls durch die Revisionsstelle.
 - 2 Die Einberufung erfolgt mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form an die Mitglieder. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Vorstandes und allfällige Anträge von Genossenschaftsmitgliedern bekannt zu geben. Gegebenenfalls sind in der Einberufung auch der Name und die Adresse der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin oder des unabhängigen Stimmrechtsvertreters bekanntzugeben. Über Anträge, die nicht in dieser Weise angekündigt
-

worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

- 3 Anträge von Mitgliedern sind mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an den Vorstand zu richten. Verspätet eingereichte Anträge werden an der übernächsten Generalversammlung behandelt.
-

Art. 21 Generalversammlung: Tagungsort

- 1 Der Vorstand bestimmt den Tagungsort der Generalversammlung.
-
- 2 Durch die Festlegung des Tagungsorts darf für kein Mitglied die Ausübung seiner Rechte im Zusammenhang mit der Generalversammlung in unsachlicher Weise erschwert werden.
-
- 3 Die Generalversammlung kann an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden. Die Voten der Teilnehmer müssen in diesem Fall unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden.
-
- 4 Der Vorstand kann vorsehen, dass Mitglieder, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können.
-

Art. 22 Generalversammlung: Virtuelle Durchführung

- 1 Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Auf die Bezeichnung einer unabhängigen Stimmrechtsvertreterin oder eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters kann verzichtet werden.
-
- 2 Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass
- a) die Identität der Teilnehmer feststeht;
 - b) die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden;
 - c) jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann;
 - d) das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.
-
- 3 Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.
-

Art. 23 Generalversammlung: Stimmrecht, Vertretung

- 1 Jedes handlungsfähige Genossenschaftsmitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
-
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüssen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.
-
- 3 Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann keine bevollmächtigte Person mehr als ein Mitglied vertreten und kein Mitglied mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
-

Art. 24 Generalversammlung: Beschlussfähigkeit

- 1 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf die traktandierten Geschäfte.
-
- 2 Wenn und solange alle Mitglieder in einer Versammlung anwesend sind, können sie, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung nach Art. 884 OR).
-

Art. 25 Generalversammlung: Beschlussfassung

- 1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit aller abgegebenen Stimmen. Anderslautende gesetzliche oder statutarische Bestimmungen bleiben vorbehalten. In einem zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr.
 - 2 Die Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten die geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand die geheime Abstimmung beschliesst.
 - 3 Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
 - 4 Für die Revision der Statuten gilt Art. 40.
-

Art. 26 Generalversammlung: Vorsitz, Protokoll

- 1 Den Vorsitz in der Generalversammlung führt die Präsidentin oder der Präsident oder in dessen Abwesenheit die Stellvertretung oder eine von der Generalversammlung gewählte Tagespräsidentin oder ein von der Generalversammlung gewählter Tagungspräsident.
 - 2 Die Beschlüsse der Generalversammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von der vorsitzenden Person und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen.
-

Art. 27 Vorstand: Befugnisse, Aufgaben

- 1 Der Vorstand ist befugt, über alle Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder andern Genossenschaftsorganen übertragen oder vorbehalten sind.
 - 2 Der Vorstand ist verpflichtet, die ihm vom Gesetz, von den Statuten und der Genossenschaft übertragenen Geschäfte mit aller Sorgfalt zu leiten.
 - 3 Er ist insbesondere verpflichtet:
 - a) die Oberleitung der Genossenschaft wahrzunehmen und die nötigen Weisungen zu erteilen;
 - b) die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beobachtung der Vorschriften der Gesetze, Statuten und allfälliger Reglemente und Weisungen zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen;
 - c) die Bewirtschaftung der Immobilien zu organisieren, namentlich die Verwaltung, die Vermietung, die Hauswartung etc.;
 - d) das Rechnungswesen, die Finanzkontrolle und die Finanzplanung so auszugestalten, wie dies für die Führung der Genossenschaft erforderlich ist;
 - e) den Geschäftsbericht zu erstellen sowie die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen;
 - f) über die Aufnahme und den Ausschluss von Mitgliedern zu entscheiden;
 - g) ein Mitgliederverzeichnis zu führen.
 - 4 Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Kontrolle betrauten Personen sind sowohl der Genossenschaft als auch den einzelnen Mitgliedern und Genossenschaftsgläubigern für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.
-

Art. 28 Vorstand: Zusammensetzung, Amtsdauer

-
- 1 Der Vorstand besteht aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern. Die Munizipalgemeinde Binn und der Verein Landschaftspark Binntal bezeichnen je ein Mitglied.
-
- 2 Die Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung jeweils für 4 Jahre gewählt. Sie sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar. Die Wahlperiode endet mit dem Tag der jeweiligen ordentlichen Generalversammlung.
-
- 3 Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so kann durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der ordentlichen Amtsdauer durchgeführt werden.
-

Art. 29 Vorstand: Konstituierung

-
- 1 Die Präsidentin oder der Präsident der Genossenschaft wird von der Generalversammlung gewählt (Art. 18). Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
-
- 2 Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsberechtigung für die Genossenschaft, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
-

Art. 30 Vorstand: Sitzungen

-
- 1 Der Vorstand versammelt sich auf Einladung der Präsidentin oder des Präsidenten so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn ein Vorstandsmitglied die Einberufung verlangt.
-
- 2 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.
-

Art. 31 Vorstand: Beschlussfassung

-
- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrzahl seiner Mitglieder anwesend ist.
-
- 2 Die Abstimmungen des Vorstandes erfolgen offen. Er fasst seine Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Mitglieder. Die Präsidentin oder der Präsident stimmt mit; bei Stimmengleichheit entscheidet die Präsidentin oder der Präsident mit einer zweiten Stimme.
-
- 3 Beschlüsse können auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt.
-

Art. 32 Vorstand: Delegationen, Geschäftsführung

-
- 1 Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen.
-
- 2 Der Vorstand kann besondere Kommissionen (Bau-, Strategiekommission, etc.) einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt die Mitglieder und die Präsidentin oder den Präsidenten solcher Kommissionen, setzt deren Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.
-
- 3 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Bereiche derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Vorstandsmitglieder oder Genossenschafter zu sein brauchen, übertragen.
-

Art. 33 Vorstand: Pflichtanteilkapital

-
- 1 Der Vorstand ist befugt und bei Inanspruchnahme von Bundeshilfen gehalten, Mieterinnen und Mieter zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten (Pflichtanteilscheine der Mieterschaft). Die
-

Einzelheiten sind in einem Vermietungsreglement zu regeln, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist. Solche Anteilscheine sind nicht rückzahlbar, solange das Mietverhältnis besteht (Art. 15). Neben der Zeichnung von Anteilscheinen kann auch eine zusätzliche Kautio verlangt werden.

2 Mitglieder, welche ihr Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge sowie der Verordnungen hierzu unterstellt. Der Vorstand sorgt für die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen. Rückzahlungen der entsprechenden Anteilscheine dürfen nur an die Vorsorgeeinrichtung erfolgen.

3 Auf Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindestens dreissig Mitgliedern besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, ist das Reglement über das Pflichtanteilkapital der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 34 Revisionsstelle: Wahl, Unabhängigkeit, Aufgaben

1 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes (Art. 5 f. RAG) und Art. 906 i.V.m. 727c OR als Revisionsstelle eine zugelassene Revisorin oder einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung.

2 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

3 Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 i.V.m. Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i.V.m. Art. 729a ff. OR.

4 Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und einen Antrag vor. Die Revisionsstelle ist gehalten, mit einer Vertretung der Generalversammlung beizuwohnen.

Art. 35 Revisionsstelle: Amtsdauer

1 Die Revisionsstelle wird für drei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.

2 Die Revisionsstelle kann aus wichtigen Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

Art. 36 Revisionsstelle: Verzicht

1 Mit Zustimmung sämtlicher Mitglieder kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden, wenn die Genossenschaft die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt und nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Opting-Out). Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jedes Mitglied hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach Art. 879 Abs. 2 Ziff. 2bis. und 3. OR dürfen dann aber erst nach Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

2 Bei einem Opting-Out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

3 Wird auf eine Revision gemäss Art. 906 i.V.m. 727a Abs. 2 OR verzichtet (Opting-Out), so wählt die Generalversammlung als Prüfstelle eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO den Antrag zu stellen, eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung gemäss Art. 40 der Wohnraumförderungsverordnung WFV nach den Vorgaben des Bundesamtes zu bewilligen.

4 Die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

5. Schlussbestimmungen

Art. 37 Mitteilungen, Bekanntmachungen

- 1 Die Mitteilungen der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form an die dem Vorstand bekannt gegebenen Adressen.
 - 2 Das Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Vorstand ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.
-

Art. 38 Auflösung, Liquidation

- 1 Ein Auflösungsbeschluss kann nur an einer eigens zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung gefasst werden.
 - 2 Für die Art der Liquidation gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 911 ff. OR). Die Liquidation wird durch den Vorstand besorgt, sofern sie nicht durch den Beschluss der Generalversammlung anderen Personen übertragen wird.
 - 3 Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften – sofern die Genossenschaft Mitglied dieser ist – übertragen mit der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Subventionsbestimmungen von Bund, Kantonen, Gemeinden und deren Anstalten bleiben vorbehalten.
-

Art. 39 Fusion

Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen des Fusionsgesetzes zu beachten.

Art. 40 Statutenänderung

- 1 Für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen notwendig. Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet.
 - 2 Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorzulegen. Dem BWO und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem Wohnungsbau befassen, sind auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.
-

Art. 41 Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind nach Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen an der Generalversammlung vom [Datum] angenommen worden. Sie treten nach der Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

Art. 42 Grundsätze der Vermietung

- 1 Die Vermietung der Wohnungen obliegt der Verwaltung nach einem von der Generalversammlung zu erlassenden Vermieterreglement.
-

-
- 2 Die Vermietung von Wohnungen im Besitz der Genossenschaft ist für Genossenschaftsmitglieder vorgesehen, die am Standort der Liegenschaft ihren Wohnsitz haben. Die genauen Bestimmungen sind in einem Vermieterreglement festgehalten.
-
- 3 Bei freiem Wohnraum können die Wohnungen auch an Nichtmitglieder vermietet werden, die jedoch bei entsprechender Nachfrage von Mitgliedern mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist für Mitglieder frei gegeben werden müssen.
-
- 4 Im Weiteren richtet sich die Vermietung und die Berechnung der Mietzinse nach den Anforderungen der Gesetzgebung von Bund und Kanton Wallis über die Förderung von Wohnungsbau und Wohneigentum. Allfällige Auflagen der öffentlichen Wohnbauhilfe sind einzuhalten.
-

Art. 43 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

[Ort], [Datum]

Die Präsidentin/der Präsident: Die Protokollführerin/der Protokollführer:

.....

Oder:

Unterschriften der Gründungsmitglieder

-fach,

- für die Gründungsmitglieder (..)
- für das Handelsregisteramt (1)
- als Beilage zum Protokoll der Generalversammlung (1)
- für die Revisionsstelle (1)
- Notar (1)