

Statuten

Wohnbaugenossenschaft Guttannen

A) Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

1. Name und Sitz

Artikel 1

¹ Unter dem Namen "Wohnbaugenossenschaft Guttannen" besteht mit Sitz in Guttannen eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

² Der Gerichtsstand befindet sich in Guttannen.

2. Zweck

Artikel 2

¹ Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Genossenschafter die dauerhafte Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Guttannen haben oder dort begründen wollen. Sie leistet damit einen Beitrag zur Erhaltung einer lebendigen Dorfgemeinschaft und zur nachhaltigen Entwicklung des Berggebiets.

Die Genossenschaft kann dafür Grundstücke und Rechte an solchen erwerben und veräussern, Häuser und Wohnungen erstellen, kaufen und vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Verkäufe erfolgen nur, wenn sie dem gemeinnützigen Zweck dienen.

² Die Wohnungen werden grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

3. Spekulationsverbot

Artikel 3

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

4. Mitgliedschaft

Artikel 4

¹ Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 100.00 übernimmt.

² Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Verwaltungsbeschlusses. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Mitglieder anerkennen die Statuten sowie allfällige Reglemente.

Artikel 5

¹ Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Artikel 15.

Artikel 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen.

Artikel 7

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Gerichts gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Artikel 8

Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Verwaltung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Artikel 15. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

Artikel 9

¹ Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter 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 Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter wird er nur durch Aufnahme gemäss Artikel 4.

B) Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

Artikel 10

¹ Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine, lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 100.00 ausgegeben.

² Die Verwaltung kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

³ Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

⁴ Jahresüberschüsse dienen ausschliesslich

- der Bildung von Reserven;
- der Werterhaltung;
- der Erneuerung der Liegenschaften;
- der Erfüllung des Genossenschaftszwecks.

2. Haftung

Artikel 11

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

3. Fonds

Artikel 12

¹ Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

² Soweit der Reservefonds die Hälfte des Genossenschaftskapitals nicht übersteigt, darf der Reservefonds nur zur Deckung von Verlusten oder zu Massnahmen verwendet werden, die im Sinne von Art. 860 OR geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

4. Verzinsung der Anteilscheine

Artikel 13

¹ Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft 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 Gutschrift.

² Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

³ Die Verzinsung darf höchstens dem Referenzzinssatz entsprechen.

5. Entschädigung der Organe

Artikel 14

¹ Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen. Die Entschädigung richtet sich nach dem Personalreglement der Gemeinde Guttannen.

² Präsident, Kassier, Verwalter, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

³ Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Artikel 15

¹ Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.

² Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

³ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann die Verwaltung, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

⁴ Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

7. Rechnungswesen

Artikel 16

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts (Art. 957 bis 960e OR), weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

⁴ Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen und 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung den Genossenschaftern auf ihren Wunsch zur Einsicht zugestellt.

C) Organisation

Artikel 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung,
2. die Verwaltung,
3. die Revisionsstelle.

1. Generalversammlung

a) Befugnisse

Artikel 18

¹ In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c) die Genehmigung der Jahresrechnung sowie gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
- d) die Genehmigung des Lageberichts und der Konzernrechnung;
- e) die Beschlussfassung über die Rückzahlung von Kapitalreserven;
- f) die Entlastung der Verwaltung;
- g) die Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung;
- h) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (Artikel 4, 7 und 8);
- i) die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Liegenschaften und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- j) die Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Stockwerkeigentum;
- k) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche die Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet;
- l) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

² Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

Artikel 19

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

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

⁴ Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

b) Stimmrecht

Artikel 20

¹ Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

² Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

Artikel 21

¹ Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte.

² 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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

³ Für den Verkauf und Kauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

⁴ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

d) Wahlen und Abstimmungen

Artikel 22

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder die Verwaltung geheime Abstimmung beschliesst.

2. Verwaltung

a) Wahl

Artikel 23

¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern.

² Die Mitglieder der Verwaltung werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

³ Die Verwaltung konstituiert sich vorbehaltlich Artikel 18 Abs. 1 lit. a selbst.

b) Beschlussfähigkeit

Artikel 24

¹ Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Verwaltungsmitgliedern unterzeichnet sind.

c) Befugnisse

Artikel 25

¹ Der Verwaltung stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899 ff. OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

² Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Sie hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

³ Die Verwaltung ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Verwaltungssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisionsstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

⁴ Die Verwaltung kann aus ihrer Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Sie kann sich ein Geschäftsreglement geben. Ein solches Geschäftsreglement bedarf der Zustimmung der Generalversammlung.

⁵ Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Sie wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Sie setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

⁶ Die Verwaltung wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

3. Revisionsstelle

Artikel 26

¹ Sofern eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung jeweils für ein Geschäftsjahr eine Revisionsstelle.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

D) Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

1. Unterschriftsberechtigung

Artikel 27

¹ Soweit die Verwaltung nichts anderes beschliesst, führen alle ihre Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.

² Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

3. Geschäftsführung

Artikel 28

¹ Der Verwaltung obliegt die Geschäftsführung. Sie verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

² Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

E) Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

Artikel 29

¹ Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

² Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird zum Zwecke finanzieller Unterstützung eines anderen Trägers des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.

³ Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss Art. 913 OR. Sie kann ebenfalls durch Beschluss der Generalversammlung anderen Personen oder Institutionen übertragen werden.

2. Bekanntmachungen

Artikel 30

¹ Mitteilungen der Genossenschaft an die Genossenschafter erfolgen schriftlich oder mit elektronischer Post.

² Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Statutenänderungen

Artikel 31

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss Artikel 21 Abs. 3.

4. Inkrafttreten

Artikel 32

Diese Statuten sind anlässlich der Gründung der Genossenschaft am 24. August 2026 festgesetzt worden.

Die Gründer: