

WOHNGENOSSENSCHAFT  
HEGENHEIMERSTRASSE  
BASEL

Domizil: Grienstrasse 49, 4055 Basel



Mitglieder an einer Generalversammlung

## Statuten der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse

Ausgabe 2012

# Statuten

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma "Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Basel.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

1) Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

2) Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in einem guten baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Sie kann auch Grundstücke und Baurechte erwerben.

3) 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 Wohnwertsteigerung der Liegenschaft und ihrer Umgebung.

4) Der Mietzins muss die langfristige Werterhaltung gewährleisten (Kostenmiete).

5) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Dachverbandes der Wohngenossenschaften.

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

1) Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes. Er kann zu diesem Zweck ein Reglement erlassen.

2) Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden (siehe Art. 10).

3) Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

4) Jegliche Untervermietung oder Zweckentfremdung des Wohnraumes ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vorstandes möglich.

## 3. Mitgliedschaft

### Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

1) Mitglied kann jede natürliche und juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 100.— Nennwert erwirbt.

2) Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

3) 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. Die für die Mitgliedschaft geltende Anzahl von Anteilscheinen wird in der Regel auf beide Personen ausgestellt. Bewohnen zwei erwachsene Personen eine Wohnung und sind beide Vertragspartner, so können beide eigenständiges Mitglied werden, es muss aber mindestens eine Person Mitglied werden.

4) Die Aufnahme erfolgt auf Grund eines Beschlusses des Vorstandes. Dieser beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe der Gründe verweigern.

#### **Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss, Tod resp. Auflösung.

#### **Art. 7 Austritt**

1) Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

2) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die schriftliche Kündigung des Mietvertrages voraus.

3) Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin.

4) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### **Art. 8 Tod**

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit nicht schon Mitglied – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige und Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes den Mietvertrag übernehmen und Mitglied werden.

#### **Art. 9 Ausschluss**

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

a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, 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 der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn dazugehörige Nebenräume ohne Zustimmung des Vorstandes vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.

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

f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 10 vorgesehen ist.

2) Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

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. Dem/der 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

4) Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

5) Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### **Art. 10 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

1) Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit des-

sen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Anteilscheine (Art. 12 Abs. 5) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2) Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in 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/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteilscheine übernehmen.

3) Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung des Anteilscheinkapitals erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

4) Vorliegende Regelung gilt sinngemäss auch für eingetragene Partnerschaften.

#### **Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

2) Eine Übertragung ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig, benötigt aber die Zustimmung des Vorstandes.

### **4. Finanzielle Bestimmungen**

#### **Art. 12 Genossenschaftsanteile**

1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile

lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

2) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Bezahlung der Genossenschaftsanteile. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungsfrist aufschieben.

3) Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

4) Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

5) Mitglieder mit einem Mietverhältnis mit der Genossenschaft haben gemäss Grösse der zugeteilten Wohnung weitere Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Es übersteigt einen eineinhalbfachen Nettojahresmietzins nicht und ist im Mietvertrag festgehalten. Erhöhungen während laufenden Mietverhältnissen erfolgen nur aus besonderen Gründen. Über Erhöhungen entscheidet die Generalversammlung.

6) Einzelheiten kann der Vorstand in einem Reglement regeln.

7) Die WGH kann darüber hinaus eine Depositenkasse einrichten. Bei dieser können die Mitglieder freiwillig Geld zinstragend anlegen. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

#### **Art. 13 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile.

2) Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt in der Regel innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste Generalversammlung.

3) Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Anteilscheinkapital zu verrechnen.

#### **Art. 14 Haftung**

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

### **5. Rechnungswesen**

#### **Art. 15 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.

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

3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **Art. 16 Fonds**

1) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Fonds.

2) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den gesetzlichen Reservefonds.

3) Über die Äufnung des gesetzlichen Fonds und der übrigen Fonds (Unterhaltsreserven sowie allfällige weitere Fonds) entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der jährlichen Gewinnverteilung.

#### **Art. 17 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.

2) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung.

3) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

4) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe und Kommissionen ist in der Rechnung auszuweisen.

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

### **6. Organisatorisches**

#### **Art. 18 Organe der Genossenschaft**

- 1) die Generalversammlung
- 2) der Vorstand (Verwaltung)
- 3) die Revisionsstelle

#### **Art. 19 Befugnisse der Generalversammlung**

1) Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, 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 Kauf und Verkauf von Grundstücken und Baurechten.
- h) Beschlussfassung über Ersatzneubauten und Neubauten.
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern.
- 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 alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten

der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2) Anträge der Mitglieder 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.

#### **Art. 20 Einberufung und Leitung der Generalversammlung**

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

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.

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 und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.

4) Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

#### **Art. 21 Stimmrecht der Generalversammlung**

1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

2) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

3) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### **Art. 22 Beschlüsse und Wahlen der Generalversammlung**

1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

2) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Wahl oder Abstimmung verlangen.

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.

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

5) Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d und Abs. 5 Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.

6) Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

#### **Art. 23 Wahl und Wählbarkeit des Vorstandes**

1) Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern der Genossenschaft bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

2) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

3) Die Mitglieder des Vorstandes werden auf 3 Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

#### **Art. 24 Aufgaben des Vorstandes**

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.

2) Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen die vom Vorstand bezeichneten, im Handelsregister eingetragenen Vorstandsmitglieder. Es darf nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden.

3) Der Vorstand kann die Liegenschaftsverwaltung inklusive Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, sowie das Führen der Buchhaltung einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übertragen.

4) Der Vorstand kann mit Einwilligung der Generalversammlung die ganze Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied zu sein brauchen, übertragen.

5) Der Vorstand kann für bestimmte Aufgaben Kommissionen einsetzen. Die Mehrheit der Kommission hat aus Mitgliedern der Genossenschaft zu bestehen.

#### **Art. 25 Vorstandssitzungen**

1) Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder 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/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

3) Einstimmige Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

#### **Art. 26 Revisionsstelle**

1) Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.

2) Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

### **7. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 27 Liquidation**

1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

2) Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

3) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt.

#### **Art. 28 Liquidationsüberschuss**

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich dem regionalen Dachverband der Wohngenossenschaften oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft übereignet.

#### **Art. 29 Fusion**

1) Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen; dazu benötigt

es einer Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen (vorbehältlich qualifizierterer Quoren gemäss Fusionsgesetz).

2) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

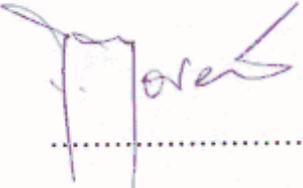
#### Art. 30 **Bekanntmachungen, Mitteilungen und Publikationsorgan**

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

2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorliegenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 25. Mai 2012 genehmigt und treten als Ersatz der früheren Statuten vom 25. April 2009 sofort in Rechtskraft.

Basel, den 25. Mai 2012

Präsident:  Protokollführerin: 