

## 1.1 Statuten (Entwurf) Wohnbaugenossenschaft

### I. Name, Sitz und Dauer

#### Art. 1

Unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaft Landschaftspark“ besteht auf unbeschränkte Zeit eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell neutral.

#### Art. 2

Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft befinden sich in Ernen.

### II. Zweck

#### Art. 3

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern auf gemeinschaftlicher Basis und unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht zu preisgünstigen Wohnungen zu verhelfen.

Die Genossenschaft kann dafür Grundstücke und Rechte an solchen erwerben und veräussern, Häuser und Wohnungen erstellen, kaufen und verkaufen, verwalten und vermieten. Der Verkauf an Genossenschaftsmitglieder ist möglich und wird von der Generalversammlung beschlossen. Ein solcher Verkauf schliesst den Wiederverkauf für Spekulationszwecke aus. Soweit der Wohnraum nicht selbst genutzt wird, hat die Genossenschaft das Recht, diesen Wohnraum zurückzukaufen.

Die Genossenschaft kann die Wohnbau- und Eigentumsförderungshilfe von Bund, Kanton und Gemeinde in Anspruch nehmen. Sie kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### III. Mitgliedschaft

#### Art. 4

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) Natürliche und juristische Personen des Privatrechts, welche bereit sind, die Genossenschaft zu unterstützen.
- b) Öffentlich-rechtliche Körperschaften.

#### Art. 5

Zur Aufnahme als Mitglied sind erforderlich:

- a) Eine schriftliche Beitrittserklärung;
- b) die Übernahme mindestens eines Genossenschaftsanteilscheines von Fr. 1'000.--.

Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme; er kann diese verweigern. Ehegatten/Lebenspartner können die Mitgliedschaft gemeinsam erwerben.

#### Art. 6

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 17 der Statuten.

#### Art. 7

Der Austritt aus der Genossenschaft muss schriftlich erfolgen. Er ist nur auf Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zulässig. Erfolgte der Erwerb der Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Wohnungsübergabe voraus.

#### Art. 8

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Genossenschaftswohnung verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehegatte – soweit er nicht bereits Genossenschaftsmitglied ist – in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.

#### Art. 9

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied, als Besitzer oder als Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

#### Art. 10

Überträgt ein Genossenschafter seine Anteile auf einen Dritten, wird dieser nur Mitglied durch Aufnahme gemäss Art. 4/5 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem auf einen anderen Genossenschafter bedarf, ausser bei der Übertragung von Ehegatten, der Zustimmung des Vorstandes.

### **IV. Finanzielle Bestimmungen**

#### Art. 11

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden.

Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben; der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist nicht beschränkt. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

#### Art. 12

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete oder dem Besitz von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme von weiteren Anteilscheinen zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

#### Art. 13

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

#### Art. 14

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in die Reservefonds gemäss Art. 860 OR sowie über die Bildung, Ausgestaltung und Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung.

Die Mittel der Fonds dürfen nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet werden. Der Vorstand verfügt im Rahmen seiner statutarischen Kompetenz über sie.

#### Art. 15

Die Generalversammlung entscheidet über die Verzinsung der Anteilscheine. Dabei sind Vermögenslage und Geschäftsgang der Genossenschaft zu berücksichtigen.

Die Verzinsung erfolgt für jeweils ein Geschäftsjahr.

#### Art. 16

Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen der Genossenschaft kann für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld ausgerichtet und Ersatz ihrer Berufsauslagen erstattet werden. Für besonderes aufwendige Ämter (Präsident, Kassier, Sekretär u.a.) oder spezielle Aufträge kann eine massvolle Entschädigung gewährt werden. Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

#### Art. 17

Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Weitergehende Rechte auf das Genossenschaftsvermögen sind ausgeschlossen.

Die Rückzahlung der Anteilscheine erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.

Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben.

Für Gegenforderungen steht der Genossenschaft das Recht der Verrechnung zu.

#### Art. 18

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss den geltenden Regelungen über die Genossenschaften OR 620 bis 670.

Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinde sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst auf den 31. Dezember des Gründungsjahres der Genossenschaft.

Betriebsrechnung, Bilanz und der Bericht der Revisionsstelle sind spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung, die über die Abnahme entscheidet, im Geschäftsdomizil zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Den Mitgliedern, die es verlangen, werden Bilanz, Betriebsrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle zugestellt.

### **V. Organisation**

#### **A. Organe**

##### Art. 19

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Generalversammlung
2. Vorstand
3. Revisionsstelle

#### **B. Generalversammlung**

##### Art. 20

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Annahme und Abänderung der Statuten
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- c) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme von Bilanz und Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- e) Entlastung des Vorstandes
- f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals und dessen Höhe
- g) Beschlussfassung über die Entschädigung der Organe gemäss Art. 16 der Statuten
- h) Erlass eines Reglements über die Vermietung und Verkauf von Wohnungen und anderen Mietobjekten
- i) Erledigung von Berufungen gegen Vorstandsbeschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern
- k) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft

- l) Beschlussfassung über weitere Gegenstände, welche durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 20 Tage vor deren Durchführung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Vorbehalten bleibt Art. 883 Abs. 2/3 OR.

#### Art. 21

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter, mindestens aber von 3 Mitgliedern, einberufen.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

#### Art. 22

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

#### Art. 23

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Stellvertretung durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen, in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen ist zulässig, doch kann kein Mitglied mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüsse von Genossenschaftern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### Art. 24

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden es verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Über Beschlüsse und Wahlergebnisse ist ein Protokoll zu erstellen.

## **C. Vorstand**

### Art. 25

Der Vorstand besteht aus drei bis neun Mitgliedern. Davon werden maximal zwei vom Gemeinderat bezeichnet, die übrigen von der Generalversammlung gewählt. Die Mehrheit muss aus Genossenschäftern bestehen und sollte nach Möglichkeit in der Genossenschaft wohnen. Mit Ausnahme des von der Generalversammlung gewählten Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

### Art. 26

Dem Vorstand stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Befugnisse zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, mit aller Sorgfalt und unter Beachtung der kaufmännischen Vorsicht zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.

### Art. 27

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, wenn sie einstimmig erfolgen und ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufgenommen werden.

## **D. Revisionsstelle**

### Art. 28

Die Generalversammlung wählt einen oder mehrere zugelassen Revisoren für die Dauer von zwei Jahren.

Falls die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind, kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden (Opting-Out). Die Generalversammlung kann im Falle eines Opting-Out beschliessen, einen oder mehrere interne Revisoren zu wählen.

### Art. 29

Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

Der/die Vertreter der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

## VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

### Art. 30

Der Vorstand bezeichnet die Personen, die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft, die Prokura zu erteilen.

### Art. 31

Der Vorstand kann die Geschäftsführung ganz oder einzelne Zweige an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sein zu brauchen, übertragen. Die Abgabe der gesamten Geschäftsführung und die Einsetzung eines Generalbevollmächtigten bedürfen der Zustimmung durch die Generalversammlung.

### Art. 32

Die Vermietung oder der Verkauf der Wohnungen obliegt dem Vorstand nach einem von der Generalversammlung zu erlassenden Reglement.

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 Reglement festgehalten.

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.

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. 33

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und in folgenden Fällen gekündigt werden:

1. Mietrechtliche Gründe
  - 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 sowie
  
2. Verletzung genossenschaftlicher Gründe
  - a) Unterbesetzung:
  - b) bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt;
  - c) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

3. Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses gemäss Art. 32 Abs. 3.

## VII. **Schlussbestimmungen**

### A. **Auflösung und Liquidation**

#### Art. 34

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

Die nach der Liquidation verbleibenden Vermögenswerte werden einem gemeinnützigen Zweck zugeführt, der an der letzten Generalversammlung beschlossen wird.

Es wird ausdrücklich auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des OR über die Genossenschaften verwiesen.

#### Art 35

Diese Statuten wurden von der Gründerversammlung genehmigt und treten mit dem Eintrag ins Handelsregister in Kraft.

Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Überprüfung vorzulegen.