

STATUTEN DER GENOSSENSCHAFT IMFELD-FRIEDENSTRASSE WETTINGEN

1. Name, Zweck und Sitz

1.1 Name und Sitz

Unter dem Namen "Genossenschaft Imfeld-Friedenstrasse Wettingen" besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Wettingen/AG.

1.2 Zweck

Die Genossenschaft ist gemeinnützig.

Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstige Wohnungen zu vermieten und die Liegenschaft der Spekulation zu entziehen.

2. Sachübernahme

Die Genossenschaft erwirbt die folgende

Liegenschaften: GB Wettingen Nr.

8 Mehrfamilienhäuser	Parz.-Nr. 3532,3533,3535,3536 3538,3539,3540,3541
2 Strassenparzellen	Parz.-Nr. 3531,3542
1 Wegparzelle	Parz.-Nr. 3534

Anmerkungen/Vormerkungen:

gemäss Grundbuchauszug

Dienstbarkeit und Grundlasten:

gemäss Grundbuchauszug

3. Mitgliedschaft

3.1. Voraussetzungen

Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige, natürliche und juristische Personen werden, welche Mieterinnen oder Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft sind bzw. werden und die nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten.

3.2. Mitgliederzahl

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

3.3. Aufnahme

Ueber die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Die Aufnahme gilt als vollzogen, wenn das werdende Mitglied sein Anteilschein-kapital (Ziff. 4.2) einbezahlt hat.

3.4. Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- Austritt
- Ausschluss
- Tod (bei natürlichen Personen)
- Auflösung (bei juristischen Personen).

3.5. Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist erfolgen.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

Die Austrittserklärung gilt gleichzeitig als Kündigung des Mietverhältnisses auf den selben, frühestens jedoch auf den nächsten vertraglich und gesetzlich möglichen Termin.

3.6. Ausschluss

Eine Genossenschafterin oder ein Genossenschafter, die ihre / der seine Pflichten als Mitglied oder Mieterin oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt oder die Genossenschaft in schwerwiegender Weise schädigt oder gefährdet, kann vom Vorstand oder der Generalversammlung jederzeit ausgeschlossen werden.

Als Ausschlussgründe gelten auch diejenigen Gründe, die mietrechtlich eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen ermöglichen.

Der Ausschluss erfolgt durch schriftliche Mitteilung.

Wird der Ausschluss vom Vorstand ausgesprochen, kann die oder der Ausgeschlossene bei diesem innert 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung Einsprache erheben. In diesem Fall beruft der Vorstand unverzüglich eine ausserordentliche Generalversammlung ein, welche über den Ausschluss entscheidet. Die Einsprache hat aufschiebende Wirkung.

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

Gleichzeitig mit der Ausschlussklärung, bzw. unverzüglich nach einer Ausschlussklärung, die von der Generalversammlung ausgeht, hat die Verwaltung das Mietverhältnis mit der oder dem Auszuschliessenden auf den nach Gesetz und Vertrag nächstmöglichen Termin zu kündigen. Eine Einsprache gemäss Abs. 2 oder die Anrufung des Richters gemäss Abs. 3 (nach Art. 846 Abs. 3 OR) hat für die Kündigung des Mietverhältnisses keine aufschiebende Wirkung.

3.7. Wirkungen des Ausscheidens

Das ausscheidende Mitglied hat kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen.

Der Anspruch auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals gemäss Ziff. 5.6. bleibt vorbehalten.

4. Pflichten der Genossenschafter

4.1. Allgemeine Pflichten

Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und den Statuten und den Beschluss der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4.2 Anteilscheinkapital

Jedes Mitglied muss zur Finanzierung der von ihm benutzten Räume ein einmalig einzuzahlendes Anteilscheinkapital übernehmen. Die Generalversammlung setzt die Höhe dieses Anteilscheinkapitals fest nach Massgabe des anteilmässig auf das entsprechende Mietobjekt entfallenden Eigenkapitalbedarfs der Genossenschaft.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können von der Generalversammlung beschlossen werden.

Jedes Mitglied muss mindestens einen Anteilschein à Fr. 1'000.-- übernehmen.

4.3. Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Das Anteilscheinkapital kann verzinst werden bis zu einem maximalen Zinsfuss, der demjenigen für Sparhefte der Aargauer Kantonalbank entspricht, in jedem Fall höchstens zu 6 %.

Zuständig für die Festsetzung des Zinssatzes ist die Generalversammlung.

5. Finanzielle Bestimmungen

5.1. Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital entspricht dem unter Ziff. 4.2. erwähnten Anteilscheinkapital.

5.2. Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Es besteht keine Nachschusspflicht der Mitglieder.

5.3. Fonds

5.3.1 Reservefonds

Es wird ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geüfnet. Ueber die Höhe der Einlagen entscheidet die Generalversammlung.

5.3.2 Weitere Fonds

Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Solidaritätsfonds öffnen. Die Aeuftnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung dieser Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel dieser Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

5.4. Entschädigung der Genossenschafter für Verwaltungsarbeiten

Die Mitglieder des Vorstandes können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

In ihrer Funktion als Präsident/-in, Kassierin oder Kassier, Verwalterin oder Verwalter, Sekretärin und Protokollführerin oder Protokollführer und als besonders Beauftragte können sie separat nach Zeitaufwand massvoll entschädigt werden. Dasselbe gilt für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die vom Vorstand mit der Ausführung von Verwaltungsaufgaben betraut werden.

5.5. Verbot von Tantiemen

Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft oder deren Organe ist ausgeschlossen.

5.6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erbinnen oder Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen bezahlten Anteilscheinkapitals (nebst allenfalls beschlossenen Zinsen).

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

Die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals ausscheidender Mitglieder erfolgt ordentlicherweise innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung, frühestens nach Ende des Mietverhältnisses. Die Generalversammlung ist berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren nach dem Ausscheiden hinauszuschieben, falls die Genossenschaft sonst in finanzielle Schwierigkeiten geraten würde.

5.7. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr endet am 31.12.1998.

6. Organisation

6.1. Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Kontrollstelle

6.2. Generalversammlung

6.2.1 Teilnahme und Vertretung

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied berechtigt. Es kann sich durch ein anderes Mitglied, eine/-n Mitmieter/in oder eine/-n handlungsfähige/-n Familienangehörige/-n mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Es kann nur jeweils ein anderes Mitglied vertreten werden.

6.2.2. Befugnisse

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- Genehmigung der Protokolle der letzten Generalversammlung
- Festsetzung und Aenderung der Statuten
- Wahl des Vorstandes, der Präsidentin oder des Präsidenten und der Kontrollstelle
- Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- Entlastung des Vorstandes
- Behandlung von Einsprachen ausgeschlossener Mitglieder
- Festsetzung des Anteilscheinkapitals gemäss Ziff. 5.6
- teilweise oder vollständige Veräusserung des Grundstückes
- Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung
- Erstellen allgemeiner Richtlinien für die Vermietung der Wohnungen
- Beschluss über die Finanzierung von Umbauvorhaben
- Ratifizieren des Formularmietvertrages
- Ratifizieren von Ausführungsbestimmungen der Statuten (Reglemente etc.)
- Hinausschieben der Rückzahlung von Anteilscheinkapital an ausscheidende Mitglieder gemäss Ziff. 5.6.
- Auflösung der Genossenschaft
- Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

6.2.3. Abstimmung

Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen.

Die Generalversammlung wählt und beschliesst, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

6.2.4. Einladung

Die schriftliche Einladung zur (ordentlichen oder ausserordentlichen) Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.

Bei Anträgen auf Aenderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Aenderung bekanntzugeben.

6.2.5 Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- wenn sie vom Vorstand oder der Kontrollstelle verlangt wird;
- wenn sie von einem Zehntel der Mitglieder, mindestens aber drei Mitgliedern, schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird;
- wenn sie infolge einer Einsprache eines ausgeschlossenen Mitgliedes notwendig wird;
- wenn sie eine vorhergehende GV beschlossen hat.

Wird die Versammlung von der Kontrollstelle oder dem notwendigen Mitgliederquorum verlangt oder infolge einer Einsprache notwendig, so hat sie innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens bzw. der Einsprache zu erfolgen.

6.3. Vorstand

6.3.1. Zusammensetzung

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.

Die Vorstandspräsidentin oder der Vorstandspräsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Er bestimmt die Zeichnungsberechtigten. Diese zeichnen kollektiv zu Zweien.

6.3.2 Befugnisse und Pflichten

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

Der Vorstand ist insbesondere für die Vermietung zuständig.
Er hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt, nach den Regeln der kaufmännischen Vorsicht und den gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

6.3.3 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Er beschliesst mit einfachem Mehr.

6.4. Kontrollstelle

Die Kontrollstelle prüft die Bilanz und Erfolgsrechnung der Genossenschaft für jedes Geschäftsjahr und hat im übrigen die in Art. 906-909 OR festgelegten Pflichten und Befugnisse.

7. Grundsätze der Vermietung

7.1. Zuteilung

Bei der Zuteilung von freien Räumen sind folgende, gleichwertige Kriterien zu berücksichtigen:

- Genossenschaftsmitglieder haben Vorrang vor Nicht-Mitgliedern;
- einer Mieterin oder einem Mieter soll in der Regel nicht mehr als 20 % der verfügbaren Mietfläche zustehen;
- Integrationsfähigkeit in die bestehende Mieterinnen- und Mietergemeinschaft;
- persönliche finanzielle Verhältnisse;
- Dauer der Mitgliedschaft;
- Bereitschaft, von Vorgängerinnen oder Vorgängern getätigte Investitionen in angemessenem Umfang zu übernehmen.

7.2. Grundsatz der Kostenmiete

Die Mietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet. Dabei sollen insbesondere folgende Faktoren angemessen berücksichtigt werden:

- Hypothekar- und Darlehenszins
- Verzinsung des Eigenkapitals
- Amortisation von Hypotheken und Darlehen
- Verwaltungsentschädigungen
- Dritthonorare an Kontrollstelle, Rechts- und Steuerberater, Buchhalter etc.
- Steuern und Gebühren
- Wartungsabonnemente, Wasser- und Stromkosten sowie weitere Betriebskosten
- Unterhaltskosten
- Einlagen in die weiteren Fonds gemäss Ziff. 5.3.2.
- Rückstellungen für Mietzinsausfälle (Risikoprämie)

7.3. Form der Mietverträge

Der Vorstand arbeitet einen Formularmietvertrag aus, der von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

Die einzelnen Mietverträge werden schriftlich auf der Basis des Formularmietvertrages abgeschlossen.

7.4. Untermiete

Untermiete ist mit Zustimmung des Vorstandes gestattet. Dieser kann die Zustimmung nur unter den mietrechtlich festgesetzten Voraussetzungen verweigern.

7.5. Rechte der UntermieterInnen

UntermieterInnen wird das Antragsrecht eingeräumt. Anträge werden dem Vorstand unterbreitet. Gegen den Entscheid des Vorstandes besteht die Anfechtungsmöglichkeit an der Generalversammlung.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Statutenänderungen

Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn mindestens 3/4 der Anwesenden dafür stimmen.

Ziff. 1. dieser Statuten kann nur durch einen Beschluss abgeändert werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

8.2. Auflösung der Genossenschaft

Die Auflösung der Genossenschaft kann nur mit Zustimmung von mindestens 4/5 aller Mitglieder beschlossen werden.

Im Falle der Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Tilgung sämtlicher Schulden, höchstens jedoch zum Nennwert ausbezahlt.

Ein allfälliger Ueberschuss fällt einer Körperschaft mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung zu.

8.3. Mitteilungen

Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich.

Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.