



Statuten
der
Baugenossenschaft am Mühlbach Chur

Gültig ab: 1. Februar 2018

(Geprüft BWO und HR: Oktober 2004)
(Revision GV 14.1.2009/GV 17.1.2018)

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma Baugenossenschaft am Mühlbach besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete, gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Baugenossenschaft am Mühlbach ist Chur

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

² Die Genossenschaft sucht diesen Zweck mit folgenden Mittel zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemäßen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- 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) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben

³ Sie vermietet ihre Wohnungen in erster Linie an Mitarbeitende und Pensionierte der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB, der RhB und der RUAG sowie an Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Art. 4 Vermietungsprioritäten

Sie vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten an:

- a) aktive Mitarbeiter/Innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB, der RhB und der RUAG
- b) aktive Mitarbeiter/Innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind
- c) pensionierte Mitarbeiter/Innen gemäss Buchstaben a und b
- d) übrige Bewerber/Innen

Art. 5 Mietzinse

¹ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen.

² Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig.

³ Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Art. 6 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen oder Einfamilienhäuser ist unter Berücksichtigung der Vermietungsprioritäten (Art. 4) allein Aufgabe des Vorstandes.

² Es bestehen keine weiteren einschränkenden Belegungsvorschriften.

³ Hingegen setzt die Miete von Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

⁴ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

⁶ Die ganz oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Artikel 4 der Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

Art. 7 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, gute verkehrstechnische Erschließung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

² 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 Liegenschaften und ihrer Umgebung.

³ Bei größeren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

Art. 8 Handänderung

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit unter Vorbehalt der Zustimmung durch BWO bzw. BBL über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

³ Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) gemäss Art. 20 Abs. 1 und 2 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.

⁴ Beim Verkauf einer geförderten Wohnung bzw. Einfamilienhauses muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen oder in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen, preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied kann jede natürliche Person werden.

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Mitgliedschaft wird erworben durch einen Aufnahmebeschluss der Verwaltung auf Grund einer schriftlichen Anmeldung. Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten, die Verpflichtung zur Bezahlung einer einmaligen Aufnahmegebühr sowie die Übernahme von mindestens einem Mitgliedschaftsanteils von Fr. 100.— im Voraus. Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal Fr. 100.--

⁴ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch Erwerb eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung in der Agglomeration Chur, durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

a) Erwerb Eigenheim/Eigentumswohnung in der Agglomeration Chur

Das Anspruchsrecht auf eine Genossenschaftswohnung erlischt mit dem Erwerb von Wohneigentum in der Agglomeration Chur. Dazu gehören folgende Gemeinden: Chur, Felsberg, Domat Ems, Tamins, Bonaduz, Rhäzüns, Haldenstein, Trimmis, Untervaz, Zizers, Igis Mastrils, Malans, Malix, Churwalden, Maladers.

Das Genossenschaftsmitglied ist verpflichtet, den Erwerb einer Liegenschaft oder eines Stockwerkeigentums dem Vorstand zu melden.

b) Austritt

Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. Die Kündigung des Mietvertrages gilt gleichzeitig als Austrittserklärung aus der Genossenschaft.

c) Ausschluss

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

¹ Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft

² Vorliegen eines außerordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie andere Verletzungen des Mietvertrages

^{2a} Missachtung der Statuten und Hausordnung

^{2b} Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben

^{2c} Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Räume zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden

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 Richters 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.

d) Tod

¹ Stirbt das Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

²Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschließen.

Art. 11 Schadenersatz

Ist der Genossenschaft durch das Verhalten eines Genossenschafters, dessen Mitgliedschaft erlischt, Schaden entstanden, so sind die Kosten vom Guthaben des betreffenden Mietgliedes in Abzug zu bringen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitgliedes zu, kann der Vorstand mit dessen/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 Wohnungsanteile voraus.

²Der 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.

³Weist 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 Wohnungsanteile übernehmen. Eine Auszahlung von Anteilkapital und Pflichtdarlehen an das ausgeschlossene Mitglied erfolgt erst, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Zuteilung einer kleineren Wohnung

Ist die zugeteilte Wohnung gemessen an der Anzahl der darin wohnenden Personen zu groß, kann die Verwaltung dem Mieter bei qualitativ, preislich und örtlich gleichwertigem Ersatzangebot innert angemessener Frist eine kleinere Wohnung zuteilen.

Art. 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken
- d) die zugeteilte Wohnung in sauberem Zustand zu halten und die Sorgfaltspflicht zu wahren

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 16 Finanzielle Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel:

- a) durch das Anteilscheinkapital der Genossenschafter, eingeteilt in Anteilscheine zu je Fr. 100.—
- b) durch Pflichtdarlehen der Mietergenossenschafter
- c) durch Aufnahme von Darlehen und Krediten
- d) durch Gewinnüberschüsse
- e) durch andere Zuwendungen

Art. 17 Anteilscheinkapital

¹Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, zahlen pro Wohnung weitere Anteile.

²Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss.

³Der Maximalbetrag pro Wohnung beträgt Fr. 3'000.-- Der Vorstand kann die ratenweise Bezahlung des Anteilscheinkapitals bewilligen.

⁴Das Kapital wird der Genossenschaft zinslos zur Verfügung gestellt.

Art. 18 Pflichtdarlehen

¹Das Pflichtdarlehen schafft den sozialen Ausgleich von finanziell besser gestellten Personen zu den übrigen Mietern. Es wird auf Grund des steuerbaren Einkommens des Mieters inkl. Solidarpartners sowie der im gleichen Haushalt lebenden Jugendlichen ab 25 Jahren festgelegt.

Pflichtanteile werden ab Fr. 80'000.00 wie folgt berechnet; für eine

- a) 3-Zimmerwohnung Fr. 1'700 bis Fr. 5'100.—
- b) 4-Zimmerwohnung Fr. 2'100 bis Fr. 6'400.—
- c) 5-Zimmerwohnung Fr. 2'500 bis Fr. 6'900.—

²Der Vorstand kann die ratenweise Bezahlung des Pflichtdarlehens bewilligen. Mit den Mietern wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen der alle 5 Jahre den neuen Gegebenheiten angepasst wird.

³Als Grundlage für die Höhe des Pflichtdarlehens dient der Anlagewert und die Nettfläche der Wohnung.

⁴Das Kapital wird der Genossenschaft zinslos zur Verfügung gestellt.

Art. 19 Berufliche Vorsorge

¹Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

²Bei Austritt aus der Genossenschaft besteht für Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, kein Rückzahlungsanspruch. Die betreffenden Mittel sind entweder einer Wohnbau-genossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder einer Vorsorgeeinrichtung zu überweisen.

Art. 20 Rückzahlung Anteilscheinkapital und Pflichtdarlehen

¹Genossenschafter, deren Mitgliedschaft erlischt bzw.- deren Erben haben grundsätzlich keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.

²Das vom Mitglied einbezahlte Anteilscheinkapital und Pflichtdarlehen ist spätestens innert 3 Monaten nach dem Ausscheiden ohne Zins zurückzuzahlen. (Art. 864 Abs. 3OR bleibt vorbehalten).

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

Art. 21 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sowie den Voranschlag und den Bericht der Revisionsstelle 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. Maßgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

Art. 23 Erneuerungsfonds

¹In den Erneuerungsfonds ist jährlich ein Betrag von $\frac{3}{4}$ % des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen.

²Ueber die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR

Art 24 Entschädigung der Organe

¹Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine maßvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Die Höhe der Entschädigung wird vom Vorstand selber festgelegt.

²Die Ausrichtung von Tantiemen, d.h. eine vom Jahresgewinn abhängige Entschädigung ist ausgeschlossen.

³Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen (bis maximal 5 % der Bruttomietzinseinnahmen) halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

⁴Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Art. 25 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. November und endet mit dem 31. Oktober eines jeden Jahres.

5. Organisation

Organe

Art. 26 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 27 Befugnisse

Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu.

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/Präsidentin, 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) Genehmigung des Voranschlages
- f) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- g) Erledigung von Rekursen der ausgeschlossenen Mitglieder
- h) Beschlussfassung über Erwerb, Veräußerung oder Verpfändung von Grundstücken, sofern die Kaufs – oder Schuldsomme Fr. 50'000.— übersteigt
- i) Genehmigung der durch die Verwaltung abgeschlossenen Baurechtsverträge
- j) Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen und Kredite
- k) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15 % des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen und die von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen an einer Informationsversammlung mit Zweidrittelmehrheit abgelehnt worden sind
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

Art. 28 Einberufung und Leitung

¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von 4 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt.

²Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschließen, oder der 10 % der Mitglieder dies verlangen.

³Die 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.

⁴Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.

⁵Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 29 Stimmrecht

¹Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

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

³Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Diese Einschränkung bezieht sich nicht auf die Mitglieder der Revisionsstelle.

⁴Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 30 Beschlüsse und Wahlen

¹Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäß einberufen worden ist.

²Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

³Die 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.

⁴Für 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.

⁵Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

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

Vorstand

Art. 31 Wahl und Wählbarkeit

¹Der Vorstand besteht aus 5 Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt, im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

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

³Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsperiode gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 32 Aufgaben

¹Der 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. Er entscheidet insbesondere über alle in seiner Kompetenz liegenden Baufragen.

²Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

³Zeichnungsberechtigt sind Präsident, Finanzchef und Sekretär/in. Je zwei von ihnen führen für die Genossenschaft kollektiv die rechtsverbindliche Unterschrift.

⁴Die Verwaltung kann weiteren Vorstandsmitgliedern die Zeichnungsberechtigung erteilen.

Art. 33 Vorstandssitzungen

¹Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

²Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschließt mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

³Ueber die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/ von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl und Konstituierung

¹Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine unabhängige Person oder eine Revisionsstelle mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde.

²Die Revisionsstelle wird auf 3 Jahre gewählt und ist wieder wählbar.

³Für die Revisoren ist die Unabhängigkeit gegenüber der zu prüfenden Gesellschaft verpflichtend.

⁴Die Revisionsstelle wird nach den ortsüblichen Ansätzen entschädigt.

Art. 35 Aufgaben

¹Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.

²In der eingeschränkten Revision prüft die Revisionsstelle die Gesetzes- und Statuenkonformität der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie den Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns.

³Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.

⁴Die Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Die Revisionsstelle ist berechtigt, jede von ihr festgestellte Unregelmäßigkeit dem Vorstand zu melden.

⁵Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

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

²Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

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

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Art. 38 Fusion

¹Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschließen.

²Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

³Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

⁴Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt diese zusätzlich die Zustimmung des Bundesamts für Bauten und Logistik ein. Eine Fusion darf in der Regel nur mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen. In diesem Fall findet Art. 22 der VO des WBF auch für die übernehmende Gesellschaft Anwendung.

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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. Alle aktuellen Daten und Informationen über die Baugenossenschaft am Mühlbach Chur können auch auf der Website (www.bamchur.ch) eingesehen werden.

Art. 40 Statutenänderungen

Neue Statuten bzw. Änderung der aktuell gültigen Statuten sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft am Mühlbach am 12. Januar 2005 angenommen worden und treten am 1. Februar 2005 in Kraft. (Revisionen 14.1.2009/17.1.2018)

Der Präsident:

sig. Mathias Kobler

Die Sekretärin:

sig. Antonia Haefeli