

## Statuten der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung

### 1. Firma und Sitz

#### Art. 1 Firma

1 Unter der Firma «**Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU**» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. *Firma*

2 Die Genossenschaft ist politisch, konfessionell und wirtschaftlich unabhängig.

#### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Aarau. *Sitz*

### 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

#### Art. 3 Zweck und Mittel

1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. *Zweck*

2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: *Mittel*

- 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 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 und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- i) erbringen von Dienstleistungen für Dritte.

3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. *Gemeinnützigkeit*

4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. *Beteiligungen und Mitgliedschaft*

#### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbau- *Vermietung*

förderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

2 Die Miete von Wohnungen oder Häusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

*Mitgliedschaft / Kündigungsschutz*

3 Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

*Mietzins*

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

*Residenzpflicht*

5 Die ganze 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 wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

*Untervermietung*

6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

*Belegung*

#### Art. 5 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, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

*Ausrichtung*

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.

*Unterhalt*

3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben im voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

*Um- und Ersatzneubauten*

- Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen
- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. *Verkaufsverbot*
- 2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. *Ausnahmen*

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

- Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft
- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mit mindestens Fr. 2'000.-- am Genossenschaftskapital beteiligt ist. *Voraussetzungen*
- 2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. *Erwerb durch Personen im Ausland*
- 3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 4 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. *Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss*
- 5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftskapitals. *Beginn*
- 6 Die Genossenschaft führt ein Mitgliederregister.
- Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft
- 1 Die Mitgliedschaft erlischt: *Gründe*
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. *Rückzahlung Anteile*
- Art. 9 Austritt
- 1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. *Kündigung des Mietvertrages*
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt mit der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. *Kündigungsfrist / Zeitpunkt*
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.
- Art. 10 Tod
- 1 Stirbt ein 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. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. *Ehe- bzw. Lebenspartner*
- 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. *Andere Personen*
- Art. 11 Ausschluss
- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: *Gründe*
- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statuten-

konformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.

- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckenfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung von Bestimmungen der Statuten.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

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

*Mahnung*

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.

*Mitteilung / Berufung / Ausschluss  
der aufschiebenden Wirkung*

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.

#### Art. 12 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 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 Genossenschaftsanteile (Art. 7 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1) 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.

*Eheschutz / Ehetrennung*

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 Wohnungsanteile übernehmen.

*Ehescheidung*

3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschafts-

*Vermögensrechtliche Folgen*

anteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilskapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

- Art. 13 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. *Verpfändung / Belastung*
- 2 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. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. *Übertragung*
- Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder
- Die Mitglieder sind verpflichtet: *Treuepflicht / Befolgungspflicht / Teilnahmepflicht*
- 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.
- Art. 14a Eigenstromerzeugung
- 1 Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben. *Grundsatz*
- 2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen. *Beitritt*
- 4. Finanzielle Bestimmungen**
- Art. 15 Genossenschaftsanteile
- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.--, Fr. 500.-- oder Fr. 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. *Genossenschaftsanteile*
- 2 Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine ausgegeben. Sie dienen als Beweisurkunde. *Anteilscheine*
- Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile
- 1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. *Berufliche Vorsorge*
- 2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. *Dritte*
- Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. *Grundsatz*
- Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. *Grundsatz*

2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der Beruflichen Vorsorge (BVG) oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

*Ausnahmen*

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

*Betrag*

4 Die erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.

*Fälligkeit*

5 Die Genossenschaft ist jedoch ermächtigt, die Genossenschaftsanteile auch vorzeitig zurückzuzahlen, sofern die definitive Schlussrechnung eines beendeten Mietverhältnisses vorliegt.

6 Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

*Verzögerte Rückzahlung*

7 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

*Vorzeitige Rückzahlung*

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

*Verrechnung*

#### Art. 19 Haftung

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

*Keine Persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

#### Art. 20 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. Massgebend sind die Art. 662a - 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

*Grundsatz*

2 Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

*Anhang*

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) der Gesamtbetrag der nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte).
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Ge-

- sellschaft ausgegebenen Anleiheobligationen.
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist.
  - h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neu gebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
  - i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
  - j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile.
  - k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
  - l) allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.

3 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. *Prüfung*

4 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. *Geschäftsjahr*

#### Art. 21 Reservefonds

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. *Grundsatz*

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

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

#### Art. 22 Weitere Fonds

1 Weitere Fonds werden gemäss den Beschlüssen der Generalversammlung geäufnet. Sie haben primär zum Ziel, Rückstellungen für grössere Unterhaltsprojekte zu bilden. *Weitere Fonds*

2 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. *Verwendung*

#### Art. 23 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 und vom Vorstand selber festgelegt wird. *Grundsätze*

2 Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. *Ausschluss von Tantiemen*

5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

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

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand

*Überblick*

- c) die Revisionsstelle
- d) die Schlichtungsstelle

## **Generalversammlung**

### **Art. 25 Befugnisse**

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse *Befugnisse*

zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisions- und der Schlichtungsstelle.
- 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 Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken oder Liegenschaften, mit einem Kaufpreis von mehr als 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften, und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- i) Beschlussfassung über umfassende Sanierungsvorhaben mit Baukosten gemäss Kostenvoranschlag von mehr als Fr. 300'000.00.
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
- n) 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 auf Traktandierung eines Geschäftes *Anträge auf Traktandierung*  
gemäss Buchst. m) 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. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### **Art. 26 Einberufung und Leitung**

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

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, *Ausserordentliche Generalversammlung*  
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 acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 *Einberufung*  
Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statu-

ten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

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. *Leitung*

#### Art. 27 Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme ohne Rücksicht auf die Anzahl der Anteilscheine, die es besitzt. *Grundsatz*

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

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

#### Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*

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

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. *Beschlussfassung*

4 Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

5 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgege-benen Stimmen notwendig. *Qualifiziertes Mehr*

6 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

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

### **Vorstand**

#### Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. *Grundsatz*

2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossen-schaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre. *Wählbarkeit*

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

#### Art. 30 Aufgaben

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. Er entscheidet insbesondere über die nicht *Kompetenzvertretung*

unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) bis j) fallenden Baufragen.

2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) 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.

*Geschäftsbericht*

3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

*Zeichnungsberechtigung*

#### Art. 31 Kompetenzdelegation

1 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

*Grundsatz*

2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

*Organisationsreglement*

#### Art. 32 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.

*Einberufung*

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

*Beschlussfassung*

3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

*Zirkulationsbeschluss*

4 Über 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.

*Protokoll*

### **Revisionsstelle**

#### Art. 33 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

1 Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor, eine zugelassene Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen.

*Wahl*

2 Die Unabhängigkeit richtet sich nach Art. 729 OR.

3 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

#### Art. 34 Aufgaben

1 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

*Prüfung*

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

*Prüfungsbericht*

Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

3 Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewäh-

*Einsichtsrecht*

ren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

4 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand schriftlich mitzuteilen. *Meldepflicht*

5 Die 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. *Pflicht zu Verschwiegenheit*

## Schlichtungsstelle

Art. 35 Wahl, Aufgaben und Amtsdauer

1 Die Generalversammlung wählt zwei bis drei Genossenschaftlerinnen oder Genossenschafter, welche zusammen die Schlichtungsstelle bilden. Die Mitglieder der Schlichtungsstelle bekleiden kein anderes Amt in der Genossenschaft. *Wahl*

2 Die Schlichtungsstelle kann von den Betroffenen zur Beilegung von Differenzen zwischen Mieter/innen untereinander, zwischen Mieter/innen und dem Vorstand und zwischen Mieter/innen und Angestellten der Genossenschaft und zwischen Angestellten der Genossenschaft und dem Vorstand angerufen werden. Die Schlichtungsstelle richtet eine Empfehlung an den Vorstand. *Aufgaben*

3 Die Mitglieder/innen der Schlichtungsstelle werden jeweils auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. *Amtsdauer*

## 6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

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

2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. *Quorum*

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

Art. 37 Liquidationsüberschuss

1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet. *Liquidationsüberschuss*

2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. *Wohnbauförderung*

Art. 38 Fusion

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

2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. *Quorum*

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

Art. 39 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 vor- *Interne Mitteilungen*

schreibt.

2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische *Publikationen*  
Handelsamtsblatt.

3 Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen  
(BWO) vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung  
zur Genehmigung zu unterbreiten.

Diese Statuten wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom  
26. Februar 2010 angenommen. Sie ersetzen diejenigen vom 30. April 1993.  
Allfällige frühere, ergänzende oder widersprechende Beschlüsse der GV  
werden mit diesen Statuten aufgehoben.

Aarau, den 26. Februar 2010

Der Präsident:

Die Aktuarin;

A. Mangino

J. Frei

Die Statutenänderung von Art. 1 Firma (neu : **«Allgemeine Wohnbaugenos-  
senschaft Aarau und Umgebung ABAU»**) wurde von der Generalver-  
sammlung am 29. April 2011 angenommen.

Aarau, den 29. April 2011

Der Präsident:

Die Aktuarin;

A. Mangino

J. Frei

Die Statutenergänzung von Art. 14a **Eigenstromerzeugung** wurde von der  
Generalversammlung am 28. April 2023 angenommen.

Aarau, den 28. April 2023

Der Präsident:

Der Aktuar;

B. Alberti

B. Keller