

S T A T U T E N

Baugenossenschaft des
Verwaltungspersonals in Bern,
Siedlung Wankdorf

ERSTER ABSCHNITT

Name, Zweck, Sitz

Art. 1

Die **Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals in Bern, Siedlung Wankdorf** ist eine Genossenschaft im Sinne des 29. Titels des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Sie hat ihren Sitz in Bern.

Art. 2

¹ Die Genossenschaft bezweckt, den Genossenschaf tern gesunde und preisgünstige Wohnungen zu verschaffen.

² Ihren Zweck verfolgt die Genossenschaft insbesondere durch Erstellung und Unterhalt, An- und Verkauf sowie Vermietung von Wohnhäusern, Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen.

Art. 3

Die Genossenschaft fördert auch die Gemeinschaft unter den Genossenschaf tern und unterstützt, insbesondere in Verbindung mit zweckverwandten Verbänden, dem Genossenschaftszweck dienende Bestrebungen ausserhalb der Genossenschaft. Parteipolitisch ist sie jedoch neutral.

Art. 4

¹ Die Genossenschaft und die Genossenschaf ter haben ihre Wohnhäuser und Wohnungen gut zu unterhalten.

² Die von der Genossenschaft erstellten Wohnhäuser und Einfriedungen dürfen weder in Form noch in Farbe verändert werden. Die Generalversammlung der Genossenschaf ter kann aus wichtigen Gründen und nach Absprache mit den zuständigen Gemeindebehörden (Bauinspektorat,

Stadtplanung, Denkmalpflege, Stadtgärtnerei etc.) Ausnahmeregelungen in einem besonderen Reglement (Ausnahmereglement) festhalten. Die Beschlussfassung über die Genehmigung dieses Reglementes erfolgt in Anwendung von Art. 33 dieser Statuten.

³ Diese Bestimmungen sind in die Kaufverträge aufzunehmen und als Dienstbarkeit zugunsten der Genossenschaft ins Grundbuch einzutragen.

Art. 5

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen.

Art. 6

¹ Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich. Die Genossenschafter haben Adressänderungen unverzüglich der Verwaltung schriftlich anzuzeigen.

² Bekanntmachungen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Verwaltung kann weitere Publikationsorgane bezeichnen.

ZWEITER ABSCHNITT

Mitgliedschaft

Art. 7

¹ Genossenschafter sind Allein-, Mit- oder Gesamteigentümer und – eigentümerinnen der im Gebiet Park-, Breitfeld- und Wiesenstrasse der Genossenschaft gelegenen Wohnhäuser und Wohnungen sowie die Mieter der genossenschaftseigenen Wohnhäuser und Wohnungen.

² Gesamteigentümer (Erbengemeinschaften u.a.) haben jedoch für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen. Dieser braucht nicht Genossenschafter zu sein. Dasselbe gilt für Miteigentümer, sofern ihnen nicht aufgrund ihres Miteigentumsanteils das Sonderrecht zusteht, eine Wohnung ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Stockwerkeigentum).

³ Die Zahl der Mitglieder soll die Zahl der Wohneinheiten nicht überschreiten.

Art. 8

Die Mitgliedschaft ist gemäss Art. 850 Abs. 3 OR im Grundbuch vorzumerken. Die Verwaltung ist ermächtigt, die dazu erforderlichen Grundbuchanmeldungen vorzunehmen.

Art. 9

¹ Die Mitgliedschaft geht mit dem Eigentum (Grundbucheintrag, Tod usw.) ohne weiteres auf den Erwerber bzw. die Erben über. Für Mieter genossenschaftseigener Wohnhäuser und Wohnungen beginnt die Mitgliedschaft mit dem Antritt der Miete.

² Neue Genossenschafter haben sich unverzüglich bei der Verwaltung schriftlich anzumelden und dieser (im Falle von Art. 7 Abs. 2) den gemeinsamen Vertreter anzugeben.

Art. 10

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Eigentumsübergang (Grundbucheintrag, Tod usw.) oder der Beendigung des Mietverhältnisses.

Art. 11

¹ Jeder Genossenschafter hat einen Genossenschaftsanteil von 100 oder 500 Franken zu übernehmen und voll einzuzahlen. Anteilscheine werden keine ausgestellt.

² Ausscheidende Genossenschafter oder ihre Erben haben Anspruch auf Rückerstattung des einbezahlten Betrages; neue Genossenschafter haben einen Anteil von 100 bzw. 500 Franken zu übernehmen.

³ Gesamteigentümer (Erbengemeinschaften u.a.) haben insgesamt nur einen Genossenschaftsanteil zu übernehmen. Dasselbe gilt für Miteigentümer, sofern ihnen aufgrund ihres Miteigentumsanteils das Sonderrecht zusteht, eine Wohnung ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Stockwerkeigentum).

⁴ Die Bestimmungen dieses Artikels sind auf Mitgliedschaftsrechte, welche infolge Aufteilung des Eigentums neu entstehen, sinngemäss anzuwenden.

Art. 12

Ausscheidende Genossenschafter können keine Abfindung verlangen. Der Anspruch gemäss Art. 865 Abs. 2 OR bleibt jedoch vorbehalten.

DRITTER ABSCHNITT

Art. 13

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Die Revisionsstelle, sofern eine solche gewählt wird
- d) Die interne Rechnungsprüfungsstelle

Art. 14

¹ Die Generalversammlung findet ordentlicherweise einmal jährlich in der ersten Hälfte eines Kalenderjahres statt. Sie wird durch die Verwaltung unter Bekanntgabe der Traktanden spätestens 14 Tage vor dem Versammlungstag einberufen.

² Die ausserordentliche Einberufung gemäss Art. 881 OR bleibt vorbehalten.

Art. 15

¹ Die Generalversmmlung wird durch den Präsidenten der Verwaltung, bei dessen Verhinderung durch den Vizepräsidenten geleitet. Ist auch dieser verhindert, wählt die Generalversammlung einen Tagespräsidenten.

² In der konstituierenden Sitzung leitet bis zur Wahl eines neuen Präsidenten der älteste der anwesenden Genossenschafter die Generalversammlung.

³ Das Protokoll wird vom Sekretär der Verwaltung geführt, wenn die Generalversammlung nicht einen besonderen Protokollführer bezeichnet.

Art. 16

¹ Jeder Genossenschafter hat eine Stimme. Ebenfalls nur eine Stimme hat der Vertreter verschiedener Gesamt- oder Miteigentümer gemäss Art. 7 Abs. 2.

² Genossenschafter, die an einer Teilnahme verhindert sind, können sich durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder einen anderen Genossenschafter vertreten lassen. Unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 2 darf niemand mehr als einen Genossenschafter vertreten. Vertreter haben sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen.

³ Soweit Gesetz oder Statuten nichts anderes bestimmen, entscheidet bei Abstimmungen das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Der Vorsitzende stimmt mit und trifft bei Stimmgleichheit den Stichtscheid.

⁴ Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Der Vorsitzende stimmt mit und zieht bei Stimmgleichheit das Los.

⁵ Bei Ausmittlung des absoluten Mehrs werden leere Stimmzettel sowie Stimmzettel, welche über den tatsächlichen Willen eines Stimmenden keine genügende Klarheit verschaffen, nicht mitgezählt. Hat es für eine Stelle nur einen Bewerber oder stehen sich bei Sachentscheiden nicht mehrere Vorschläge gegenüber, so ist mit "ja" oder "nein" zu wählen bzw. zu stimmen.

⁶ Abstimmungen und Wahlen finden offen statt. Die Generalversammlung kann jedoch geheime Wahl oder Abstimmung beschliessen.

Art. 17

¹ Die Generalversammlung der Genossenschaft ist oberstes Organ der Genossenschaft.

² Unter Vorbehalt von Art. 879 OR hat die Generalversammlung folgende Befugnisse:

- a) Änderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder und des Präsidenten der Verwaltung, der Revisionsstelle, sofern eine solche gewählt wird, sowie der internen Rechnungsprüfer;
- c) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
- d) Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung;
- e) Beschlussfassung über den Voranschlag, die Gesamtentschädigung der Verwaltung sowie die Entlastung derselben;

- f) Erwerb und Veräusserung der genossenschaftseigenen Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Aufteilung und dingliche Belastung von Grundeigentum;
- g) Beschlussfassung über die Erstellung neuer Bauten und die Vornahme grösserer Umbauten sowie die Genehmigung des Ausnahmereglementes;
- h) Entscheid in allen anderen Angelegenheiten, welche durch die Statuten oder einen Beschluss der Generalversammlung nicht einem anderen Organ der Genossenschaft übertragen worden sind.

Art. 18

¹ Die Amtsdauer der Verwaltung beträgt zwei Jahre. Ein Mitglied der Verwaltung ist nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar.

² Die Verwaltung besteht aus drei bis fünf Genossenschafftern.

³ Verwandte und Verschwägerte in auf- und absteigender Linie und in der Seitenlinie bis und mit Onkel oder Nefte, Tante und Nichte dürfen nicht gleichzeitig der Verwaltung angehören. Bewerben sich derart Verwandte bei der Bestellung der Verwaltung, so gilt derjenige mit den meisten Stimmen als gewählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

⁴ Unter Vorbehalt von Art. 17, Abs. 2 Buchst. b) konstituiert sich die Verwaltung selbst, mit Ausnahme des Präsidenten, der durch die Generalversammlung gewählt wird.

Art. 19

¹ Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft gegenüber Dritten und vor Gericht.

² Der Präsident und der Vizepräsident zeichnen unter sich oder mit dem Sekretär kollektiv zu zweien. Für Belange des Zahlungsverkehrs kann die Verwaltung dem Finanzchef Einzelunterschrift erteilen.

Art. 20

¹ Die Verwaltung vollzieht die Beschlüsse der Generalversammlung.

² Im übrigen hat die Verwaltung folgende Befugnisse:

- a) Einberufung der Generalversammlung;
- b) Vorbereitung der Geschäfte und Aufstellung der Traktandenliste der Generalversammlung;
- c) Wahl von Abgeordneten;
- d) Führung eines Genossenschaftsverzeichnisses;
- e) Vergebung von Arbeiten im Rahmen des Voranschlages;
- f) Vermietung der genossenschaftseigenen Wohnhäuser und Wohnungen und Festsetzung der betreffenden Mietzinse;
- g) Ausarbeitung des Voranschlages;
- h) Ausarbeitung besonderer Reglemente, insbesondere des Ausnahmereglementes gemäss Art. 4 Abs. 2 der Statuten, der Haus- und Gartenordnung usw. zuhanden der Generalversammlung;
- i) alle andern, ihr durch Reglemente, die Statuten oder die Generalversammlung übertragenen Geschäfte.

Art. 21

¹ Die Verwaltung versammelt sich, sooft es die Geschäfte erfordern oder die Mehrheit der Mitglieder dies verlangt.

² Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Präsident wählt und stimmt mit und trifft bei Stimmgleichheit den Stichentscheid. Art. 16 Abs. 5 ist dabei sinngemäss anzuwenden.

Art. 22

Für die im Interesse der Genossenschaft geleistete Arbeit haben die Mitglieder der Verwaltung einen Anspruch auf Entschädigung, die im Budget fixiert wird.

Art. 23a

¹ Sofern eine ordentliche oder eine eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle.

² Mit Zustimmung aller Genossenschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. Ein solcher Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

³ Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Eine (ausserordentliche) Generalversammlung muss diesfalls eine Revisionsstelle wählen.

⁴ Für die Aufgaben der Revisionsstelle sind die gesetzlichen Vorschriften massgebend.

Art. 23b

¹ Die interne Rechnungsprüfungsstelle besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, die nicht Genossenschafter sein müssen.

² Die interne Rechnungsprüfungsstelle konstituiert sich selbst.

Art. 24a

¹ Die Revisionsstelle hat die Buchhaltung und Kassenführung der Genossenschaft gemäss Art. 907 bis 909 OR zu prüfen. Sie ist jederzeit zu Revisionen berechtigt. Unregelmässigkeiten hat sie der Verwaltung zu

melden. Sie hat der Generalversammlung Bericht über die Rechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres zu erstatten.

² Die Revisionsstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Art. 24b

¹ Die interne Rechnungsprüfungsstelle hat die Buchhaltung und die Kas- senführung der Genossenschaft sowie die ihr von der Verwaltung vorge- legten Rechnungen, Belege und Bilanzen gewissenhaft gemäss Art. 907 bis 909 OR zu prüfen.

² Jeder ordentlichen Generalversammlung hat die interne Rechnungs- prüfungsstelle einen Bericht über die Rechnung des abgelaufenen Ka- lenderjahres zu unterbreiten und zum Voranschlag Stellung zu nehmen.

Art. 25a

¹ Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristi- sche Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

² Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetra- gene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Genossen- schaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraus- setzungen erfüllen.

³ Ist die Genossenschaft gemäss

a) Art. 727 Abs. 1 Ziff. 2 oder Ziff. 3 OR;

b) Art. 727 Abs. 2 OR;

zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. 12. 2005 wählen. Ist die Genossenschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16.

12. 2005 wählen. Vorbehalten bleibt der Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle nach Art. 23a Ziff. 2.

⁴ Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Art. 25b

¹ Die interne Rechnungsprüfungsstelle hat die ihr obliegenden Pflichten gewissenhaft zu erfüllen.

² Insbesondere ist die interne Rechnungsprüfungsstelle berechtigt, die Einberufung der Generalversammlung und die Abberufung der Verwaltung oder einzelner Mitglieder der Verwaltung zu verlangen. Sie ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Art. 26

¹ Die Mitglieder der Verwaltung dürfen nicht der internen Rechnungsprüfungsstelle angehören.

² Nicht gleichzeitig der internen Rechnungsprüfungsstelle angehören dürfen Verwandte und Verschwägerte in auf- und absteigender Linie und in der Seitenlinie bis und mit Onkel und Nefte, Tante und Nichte.

³ Die Amtsdauer der internen Rechnungsprüfer beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist möglich.

VIERTER ABSCHNITT

Kassen und Rechnungswesen

Art. 27

Das Betriebskapital der Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

a) Genossenschaftskapital (Total der Genossenschaftsanteile gemäss Art. 11);

- b) Genossenschaftsvermögen;
- c) Anleihen, die hypothekarisch oder anderweitig sichergestellt sind.

Art. 28

Das Genossenschaftsvermögen besteht aus

- a) dem gesetzlichen Reservefonds;
- b) dem Reparaturfonds;
- c) dem Rückerstattungsfonds;
- d) den übrigen offenen und stillen Reserven.

Art. 29

Die offenen, versteuerten Reservefonds werden wie folgt gebildet:

- a) Zuweisungen des Betriebsüberschusses gemäss Art. 860 OR;
- b) Schenkungen und Legate;
- c) realisierte Vermögensgewinne.

Art. 30

Für die Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten der Fernsehgemeinschaftsanlage und die Konzessionsgebühren sollen von den angeschlossenen Genossenschaftlern und Benützern kostendeckende Jahresbeiträge erhoben werden. Die Anlagekosten dürfen die Erfolgsrechnung nicht beeinträchtigen. Aus Betriebsüberschüssen sind zweckgebundene Rücklagen zu bilden, welche jedoch 6'000 Franken nicht überschreiten sollten.

Art. 31

Die Rechnung der Genossenschaft ist jährlich auf den 31. Dezember nach kaufmännischen Grundsätzen abzuschliessen. Die Bilanz soll nach Massgabe von Art. 858 OR erstellt werden.

Art. 32

¹ Ein Betriebsüberschuss ist unter Vorbehalt von Art. 30 wie folgt zu verwenden:

- a) $\frac{1}{3}$ ist dem Reparaturfonds für Mietobjekte zuzuweisen;
- b) $\frac{1}{3}$ ist dem Rückerstattungsfonds zuzuweisen;
- c) $\frac{1}{3}$ ist dem Reservefonds zuzuweisen.

² Ein Betriebsverlust ist den drei Fonds im gleichen Verhältnis wie Betriebsüberschüsse zuzuweisen.

FÜNFTER ABSCHNITT

Art. 33

¹ Auf Antrag der Verwaltung kann die Generalversammlung die Statuten jederzeit abändern oder ergänzen. Dazu bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

² Abänderungs- oder Ergänzungsanträge von Genossenschaf tern sind der Verwaltung oder einer besonders dafür eingesetzten Kommission zur Prüfung und Stellungnahme zu unterbreiten, sofern die Generalversammlung die betreffenden Anträge mit absolutem Mehr erheblich erklärt. Über die Statutenänderung ist sodann in der nächsten – ordentlichen oder ausserordentlichen – Generalversammlung Beschluss zu fassen. Absatz 1 Satz 2 ist anwendbar.

³ Änderungen und/oder Ergänzungen des Ausnahmereglementes bedürfen in jedem Fall einer Zweidrittelsmehrheit im Sinne von Absatz 1 und 2 dieses Artikels.

Auflösung der Genossenschaft

Art. 34

¹ Ausser in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen (Art. 911 Ziff. 3 und 4 OR) kann die Genossenschaft durch die Generalversammlung jederzeit aufgelöst werden. Dazu braucht es die Zustimmung von vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen.

² Verhinderte Genossenschafter können in diesem Fall ihre Stimme schriftlich abgeben oder sich in der Generalversammlung vertreten lassen. Der Vertreter braucht nicht Genossenschafter zu sein.

Art. 35

Über die Verteilung des nach Tilgung der Schulden und Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile verbleibenden Reinvermögens entscheidet die Generalversammlung. Die Verteilung unter die Genossenschafter bleibt dabei vorbehalten.

Die vorliegenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft vom 24. September 2012 in revidierter Form angenommen worden.

Für die Generalversammlung der Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals Bern, Siedlung Wankdorf

Die Präsidentin



Sabine Feller

Der Vizepräsident



Andreas Gerber

