

**IIII Eisenbahner  
Baugenossenschaft  
beider Basel**

# Statuten

**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
beider Basel (EBG)**

Gegründet 25. November 1911

## **Präambel**

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) wurde 1911 von einer Gruppe Genossenschaftler gegründet, die bei der Bahn arbeiteten. Wegen der damals grossen Wohnungsnot, griffen sie zur Selbsthilfe. Während vielen Jahrzehnten waren die Siedlungen der EBG von Angestellten der SBB geprägt. Dieser Tradition bleibt die EBG eng verbunden, auch wenn sie heute offen für alle ist, die sich für das Zusammenleben einsetzen.

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Firma und Sitz	<i>Art. 1–2</i>
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze	<i>Art. 3–5</i>
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	<i>Art. 6–13</i>
4.	Finanzielle Bestimmungen	<i>Art. 14–21</i>
5.	Organisation	<i>Art. 22</i>
	5.1 Generalversammlung	<i>Art. 23–26</i>
	5.2 Vorstand	<i>Art. 27–30</i>
	5.3 Revisionsstelle	<i>Art. 31–32</i>
6.	Schlussbestimmungen	<i>Art. 33–36</i>

## 1. Firma und Sitz

### **Art. 1 Firma**

Unter der Firma «Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel» (EBG) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

Sitz der Genossenschaft ist Birsfelden.

## 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. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 2** Sie sucht diesen Zweck 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 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** Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) StG (Bundesgesetz über die Stempelabgaben) und nicht gewinnstrebig.
- 4** Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- 1** Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstands. Er kann damit eine professionell geführte, eigene Geschäftsstelle beauftragen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter:innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Der Vorstand kann bei Bedarf Belegungsvorschriften mittels Reglementen und in Mietverträgen erlassen.
- 2** Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel und unter Beachtung der Fristen von *Art. 6 Abs. 4* den Beitritt zur Genossenschaft voraus; bei einem gemeinsamen Mietvertrag muss mindestens ein:e Mieter:in Mitglied werden. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 3** Die Genossenschaft vermietet 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, allfällige Baurechtszinsen, 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 Verwaltungs- und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Werden die Wohnungen zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinsen auch nach jenen Vorschriften.
- 4** Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 5** Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Geschäftsstelle zulässig. Die Geschäftsstelle 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, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

### **Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

- 1** Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2** Ausnahmsweise entscheidet die Generalversammlung beim Vorliegen wichtiger Gründe mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

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

### **Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft**

- 1** Mitglied der Genossenschaft können natürliche oder juristische Personen werden, welche Mieter:innen einer Genossenschaftswohnung, Mitarbeiter:innen oder gewählte Funktionsträger:innen der Genossenschaft sind, und welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen.
- 2** Die Mitgliedschaft von ausländischen Staatsangehörigen untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken 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 frühestens nach einem und spätestens nach zwei Jahren nach Eingang des Gesuchs endgültig über die Aufnahme in die Genossenschaft. Er braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat:in bereits Mieter:in oder Untermieter:in einer Genossenschaftswohnung ist. Die Ablehnung oder der Rückzug eines Beitrittsgesuchs hat in aller Regel die ordentliche Kündigung eines allenfalls bestehenden Mietverhältnisses zur Folge.
- 5** Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftskapitals bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 14 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.
- 6** Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

### **Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft**

- 1** Die Mitgliedschaft erlischt
  - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
  - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2** Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

### **Art. 8 Austritt**

- 1** Ist das Mitglied Mieter:in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

- 2** Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende eines Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Mitgliedschaft endet automatisch
- a) bei Kündigung des Mietvertrages, sofern die Mieter:innen nicht Mitarbeitende oder Funktionstragende der Genossenschaft sind;
  - b) bei Kündigung bzw. Auflösung des Arbeitsverhältnisses, sofern die Mitarbeitenden nicht Mieter:innen einer Genossenschaftswohnung oder Funktionstragende der Genossenschaft sind;
  - c) bei Rücktritt von Funktionstragenden bzw. bei Ablauf deren Amtsdauer, sofern die Funktionstragende nicht Mieter:in einer Genossenschaftswohnung oder Mitarbeitende der Genossenschaft sind.
- Die Mitgliedschaft endet in den Fällen von Buchstabe a) und b) auf das Ende der Vertragslaufzeit und in Fällen von Buchstabe c) auf den Zeitpunkt des Rücktritts bzw. des Ablaufs der Amtsdauer. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- 3** Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### **Art. 9 Tod**

- 1** Stirbt ein Mitglied, das Mieter:in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. der/die Lebenspartner:in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls seinen resp. ihren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner:in muss nachweisen, dass er/sie Erb:in des/der Verstorbenen ist.
- 2** Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

#### **Art. 10 Ausschluss**

- 1** Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- a) Verletzung genereller und/oder persönlicher Mitgliedschaftspflichten (vgl. Art.13), insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
  - b) Missachtung der Pflicht, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn diese und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Missachtung der Bestimmungen der Statuten über die Untervermietung (*Art. 4 Abs. 5*).
  - e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebots, 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. 11* vorgesehen ist.
  - g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrunds, insbesondere nach den *Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR* sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags.
  - 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.
  - 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 selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.
  - 4 Die Anrufung des Richters/der Richterin nach *Art. 846 Abs. 3 OR* innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
  - 5 Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### **Art. 11 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. 14 Abs. 2*) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er



- ihm/ihr keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- 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 Genossenschaftsanteile übernehmen.
  - 3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich des Genossenschaftskapitals richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftskapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner:in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### **Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

- 1 Jede Verpfändung oder sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- 2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstands.

#### **Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten, den Bestimmungen des Mietvertrags sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
- d) Die Weisungen des Vorstands, der Ausschüsse, Kommissionen und der Geschäftsstelle zu befolgen.

### **4. Finanzielle Bestimmungen**

#### **Art. 14 Genossenschaftskapital**

- 1 Die Genossenschaft kann sich ihre finanziellen Mittel beschaffen durch:
  - a) Ausgabe von Genossenschaftsanteilen mit einem Nominalwert von CHF 300.-;
  - b) Aufnahme von Darlehen und Krediten;
  - c) Gewinnüberschüsse;
  - d) staatliche Wohnbauförderungsbeiträge;
  - e) andere Zuwendungen.

- 2 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Anteilkapital). Die Genossenschaftsanteile müssen bei Bezug der Wohnung voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen, das nicht einbezahlte Kapital ist jedoch zu verzinsen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Als Beweis für die Mitgliedschaft und Bezahlung erhält jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter eine Bestätigung über die Höhe ihrer/seiner Beteiligung.
- 3 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzliche Genossenschaftsanteile von drei Bruttomietzinsen, aufgerundet auf die nächste durch 300 teilbare Zahl, übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand.
- 4 Die Mitglieder können freiwillig zusätzliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Diese können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Für die Rückzahlung gelten *Art. 17 Abs. 3–5*.
- 5 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

#### **Art. 15 Finanzierung des Genossenschaftskapitals**

- 1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.
- 2 Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

#### **Art. 16 Verzinsung des Genossenschaftskapitals**

Das Genossenschaftskapital wird nicht verzinst.

#### **Art. 17 Rückzahlung des Genossenschaftskapitals**

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Genossenschaftskapitals.
- 2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach *Art. 9* und *11* der Statuten vom Partner/von der Partnerin 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 oder nach Erreichen

des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

- 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von 10 % in Abzug gebracht.
- 4 Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
- 5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass das Genossenschaftskapital vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt wird.
- 6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Genossenschaftskapital zu verrechnen.

#### **Art. 18 Haftung**

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

#### **Art.18a Depositenkasse**

Die EBG führt eine Depositenkasse, bei der die Genossenschafter:innen Geld zielstrebig anlegen können. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

#### **Art. 19 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-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann.
- 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 3 Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet mit dem 31. Dezember eines jeden Jahres.

#### **Art. 20 Jahresgewinn und Fondsbildung**

- 1 Verwendung Jahresgewinn
  - a) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
  - b) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
  - c) Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet

der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

- 2 Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- 3 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberechtigung für den Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
- 4 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öffnen und entsprechende Reglemente zu erlassen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

#### **Art. 21 Entschädigung der Organe**

- 1 Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selbst festgelegt wird.
- 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.
- 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.

## **5. Organisation**

#### **Art. 22 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- 1) die Generalversammlung,
- 2) der Vorstand,
- 3) die Revisionsstelle.

## **5.1 Generalversammlung**

### **Art. 23 Befugnisse**

- 1** Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
  - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
  - b) Wahl und Abberufung des/der Präsident:in, der weiteren Mitglieder des Vorstands und der Revisionsstelle.
  - c) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands.
  - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands.
  - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands.
  - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
  - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
  - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
  - j) Beschlussfassung über umfassende Renovationen, deren wertvermehrender Kostenanteil 15 % des Gebäudeversicherungswerts des jeweiligen Gebäudes übersteigen.
  - k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
  - l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstands liegen.
  - m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (*Art. 23 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 Geschäfts 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. 24 Einberufung und Leitung**

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

- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidator:innen dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Die 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. 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 Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands einen Tagespräsidenten/eine Tagespräsidentin wählen.

#### **Art. 25 Stimmrecht**

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Zehntel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
- 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. Bei Stimmengleichheit gibt der/die Präsident:in den Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los.
- 4 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für die Auflösung und die Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5 Die *Art. 889 OR* und *Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG)* bleiben vorbehalten.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse, die Begehren um Auskunft und

die darauf erteilten Antworten sowie die von Genossenschaftsmitgliedern zu Protokoll gegebenen Erklärungen wird ein Protokoll geführt, das vom/ von der Vorsitzenden und vom Protokollführer/von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

## **5.2 Vorstand**

### **Art. 27 Wahl und Wählbarkeit**

- 1** Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern der Genossenschaft 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.
- 2** Nicht wählbar bzw. und zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- 3** Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 28 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 unter *Art. 23 Abs. 1 Buchst. h) und i)* fallenden Baufragen.
- 2** Der Vorstand erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (*Art. 19*) 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.
- 3** Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### **Art. 29 Kompetenzdelegation**

- 1** Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Aufgaben an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an die Geschäftsstelle zu übertragen. Kommissionsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- 2** Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und der Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

## **Art. 30 Vorstandssitzungen**

- 1** Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsident:in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2** Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 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.
- 4** Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorstand zu genehmigen ist. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer:in zu unterzeichnen.

## **5.3 Revisionsstelle**

### **Art. 31 Wahl**

- 1** Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (*Art. 5 f RAG*) und *Art. 727c OR* zu wählen.
- 2** Die Revisionsstelle wird im gleichen Jahr wie der Vorstand von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 32 Aufgaben**

- 1** Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach *Art. 729 ff OR* durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2** Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichts einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. 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 gewähren. 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 mitzuteilen.
- 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 Auftrags gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Art. 33 Liquidation**

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator:innen beauftragt.

### **Art. 34 Liquidationsüberschuss**

- 1 Das nach Tilgung aller Schulden und nach Rückzahlung des gesamten Genossenschaftskapitals zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.

### **Art. 35 Fusion**

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einer anderen Wohngenossenschaft beschliessen.
- 2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **Art. 36 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 vorschreibt.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Der Vorstand wird ermächtigt, im Hinblick auf die Handelsregisteranmeldung redaktionelle Änderungen an den Statuten vorzunehmen.

## Inkrafttreten

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 3. Juni 2022 angenommen worden und treten per sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 22. November 2010.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Birsfelden, 12. Dezember 2022

Die Präsidentin



Susanne Eberhart

Die Geschäftsführerin



Dolores Aguilar



**Eisenbahner-  
Baugenossenschaft  
beider Basel (EBG)**

**Am Stausee 1  
CH-4127 Birsfelden  
T 061 311 24 73**

**info@ebg.ch  
www.ebg.ch**