

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft Biel besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Biel/Bienne

Art. 3 Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraum an ihre Mitglieder. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.
2. Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen und andere Räumlichkeiten in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.
3. Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen.
4. Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.
5. Die Genossenschaft ist parteipolitisch neutral.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Erhaltung der Bausubstanz

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Art. 5 Tätigkeitsgebiet

Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet von Biel/Bienne.

Art. 6 Beteiligungen

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

III. Mitgliedschaft

Art. 7 Entstehung

1. Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 500.00 erwirbt.
2. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
3. Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses der Verwaltung. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
4. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt. Art. 13 Abs. 1 der Statuten.
5. Die Miete und der Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Art. 8 Erlöschen

1. Die Mitgliedschaft erlischt
 - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
2. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 20 der Statuten.

Art. 9 Austritt

1. Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Wohnung oder anderer Räumlichkeiten erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. der anderen Räumlichkeiten voraus. In diesem Fall erfolgt der Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
2. In den übrigen Fällen kann der Austritt aus der Genossenschaft nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Verwaltung 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 ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 10 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung der Verwaltung anstelle des verstorbenen Mitglieds eintreten.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung der Verwaltung anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art 11 Ausschluss

1. Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 35 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss der Verwaltung über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung durch die Verwaltung zu eröffnen.
2. Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist sowie bei der Kündigung wegen Nichtbeachtung von Subventionsbestimmungen.
3. Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Jahren nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 12 Erwerb von Anteilen

1. Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 7.
2. Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf ein anderes benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung der Verwaltung.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 13 Genossenschaftskapital / Genossenschaftsanteile

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht auf schriftliches Gesuch hin aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
2. Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die Verwaltung die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten, sie beträgt jedoch maximal drei pro Zimmer.
3. Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere

Wohngemeinschaften.

4. Die Verwaltung kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die Mitglieder zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen in der Höhe von maximal Fr. 500.00 pro Zimmer verpflichten.
5. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Art. 14 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1. Genossenschaftsanteile können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auch mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.
2. Mit Einverständnis der Verwaltung können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

1. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Reserven und Rückstellungen sowie die notwendigen Abschreibungen vorgenommen worden sind.
2. Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.
3. Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Art. 16 Haftung

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

Art. 17 Reserven

1. Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Bildung der gesetzlichen und freien Reserven.
2. Über die Höhe der Einlage in die freien Reserven und die Verwendung entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 18 Rückstellung

1. Die Genossenschaft kann Rückstellungen für Erneuerungen bilden. Die Äufnung kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.
2. Die Verwendung der Rückstellungen wird von der Generalversammlung beschlossen.

Art. 19 Entschädigung der Organe

1. Die Verwaltung kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Vize-Präsident/in, Rechnungsführer/in, Sekretär/in/Protokollführer/in und Unterhaltskoordinator/in sowie allenfalls besondere Beauftragte wird ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet.
2. Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
3. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 20 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 13 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
2. Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurück zu erstatten.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
4. Der auszubezahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 5.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 21 Rechnungswesen

1. Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss Art. 957 ff OR sowie Art. 662 bis 670 OR.
2. Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der allfälligen Revisionsstelle zu unterbreiten.

V. Organisation

Art. 22 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 23 Kompetenzen

1. In die Kompetenz der Generalversammlung fallen
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle;
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
 - e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
 - f) Teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten;
 - g) Beschlussfassung über die Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung;
 - h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
 - i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
 - j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen;
 - k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.
2. Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens bis zum Ende des Kalenderjahres vor der Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
3. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 24 Einberufung und Leitung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderungen der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
4. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der allfälligen Revisionsstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.
5. Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/der Präsidentin oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung oder der Präsident/die Präsidentin in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 25 Stimmrecht

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
2. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
2. 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. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.
3. Für Statutenänderungen sowie für die Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
4. Der Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

Verwaltung

Art. 27 Wahl

1. Die Verwaltung besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bestehen. Der Präsident/die Präsidentin wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

2. Angestellte der Genossenschaft können in die Verwaltung gewählt werden, nicht aber, wer in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht, zB. Lieferanten, Architekten. Nicht wählbar sind Personen, die das siebzigste Altersjahr überschritten haben.
3. Die Mitglieder der Verwaltung werden auf 2 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 28 Kompetenzen und Pflichten

Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Art. 29 Kompetenzdelegation

1. Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Beauftragte) übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 23 Abs. 1 lit. H der Statuten.
2. Die Verwaltung kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.
3. Im Falle der Delegation von Aufgaben der Geschäftsführung erlässt die Verwaltung ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Verwaltung, Geschäftsleitung, Beauftragten und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 30 Beschlussfähigkeit

1. Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
2. Beschlüsse über den Erwerb oder den Verkauf von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsmitglieder.
3. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.
4. Jedes Verwaltungsmitglied ist vom Stimmrecht ausgeschlossen bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen ihm, seinem Ehegatten oder einer mit ihm in gerader Linie verwandten Person einerseits und der Genossenschaft andererseits.

Art. 31 Unterschriftsberechtigung

1. Die Verwaltung bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
2. Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Revisionsstelle

Art. 32 Anforderung an die Revisionsstelle

1. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.
2. Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.
3. Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes wählen.
4. Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes wählen.
5. Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.
6. Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

Art. 33 Vermietung

1. Die Vermietung der Wohnungen und anderer Räumlichkeiten ist Aufgabe der Verwaltung. Sie sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
2. Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen und anderer Räumlichkeiten einer Liegenschaft, einer Siedlung oder einer Genossenschaft während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen bzw. anderer Räumlichkeiten angemessen Rechnung trägt.

Art. 34 Kündigung

1. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines in Abs. 2 oder Abs. 3 der aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden.
2. Mietrechtliche Kündigungsgründe sind:
 - a) Wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass nach Auffassung der Verwaltung der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
 - b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
 - c) Wichtige Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
 - d) Tod des Mieters;
 - e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266H OR);
 - f) Verletzung der Subventionsbestimmungen.
3. Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:
 - a) Unzulässige Untermiete
 - b) Wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
 - c) Zweckentfremdete Benutzung der Wohnung bzw. anderer Räumlichkeiten.

Art. 35 Trennungs- und Scheidungsurteil

1. Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann die Verwaltung dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Art. 34 Abs. 3 lit. a bleibt in jedem Fall vorbehalten.
2. Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 36 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen und anderer Räumlichkeiten werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinse
- Reparatur und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellung und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Reserven

Art. 37 Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen und anderer Räumlichkeiten

1. Der Verkauf von Liegenschaften bzw. einzelner Wohnungen oder anderer Räumlichkeiten erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch die Verwaltung.
2. Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.
3. Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 38 Auflösungsbeschluss

1. Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
2. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 39 Liquidation

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 40 Liquidationsüberschuss

1. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.
2. Subventionsbestimmungen vom Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 41 Statutenänderung

Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 42 Bekanntmachung

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerisch Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 15.06.2009 angenommen worden und ersetzen diejenigen vom 13.05.2002.

Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft Biel