

Statuten der Überbauungsgenossenschaft Murifeld - Wittigkofen

I. Firma, Sitz und Zweck

Firma, Sitz

Art. 1

Unter der Firma

Überbauungsgenossenschaft Murifeld - Wittigkofen

besteht mit Sitz in Bern eine Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen der Artikel 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

Zweck

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen der auf einer Gesamtplanung beruhenden städtebaulich und architektonisch einheitlichen Überbauung Oberes Murifeld - Wittigkofen.

Ferner kann sie Grundstücke erwerben oder veräussern sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Genossenschaft zu fördern, oder die damit im Zusammenhang stehen.

II. Mitgliedschaft

Erwerb

Art. 3

Natürliche und juristische Personen (inkl. öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten, Stockwerkeigentümergeinschaften und Miteigentümergeinschaften) erwerben die Mitgliedschaft an der Genossenschaft mit dem Erwerb des Eigentums an einer Boden- oder einer Baurechtsparzelle in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen (besondere Bestimmung gemäss Art. 850 OR).

Mit dem Übergang des Eigentums an einer Boden- oder Baurechtsparzelle in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen geht daher die Mitgliedschaft ohne weiteres auf den Erwerber über. Diese Bestimmung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 959 ZGB). Die Verwaltung ist zur Anmeldung der Vormerkung berechtigt und bevollmächtigt.

Eigentümer von Boden- oder Baurechtspartellen, welche ausserhalb der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen liegen, können sich durch schriftliche Beitrittserklärung um die Mitgliedschaft bewerben. Die Mitgliedschaft wird erworben durch Beschluss der Verwaltung nach Übernahme mindestens eines Anteilscheines. Die Verwaltung kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Pro Gebäude (insbesondere bei Stockwerkeigentümer- und Miteigentümergeinschaften) ist höchstens eine Mitgliedschaft möglich. Ausgeschlossen ist dagegen eine Mitgliedschaft für Einstellhallen und ähnliche Bauten.

Verlust **Art. 4**

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschliessung oder Tod eines Mitgliedes; bei juristischen Personen zudem durch Verlust der Rechtspersönlichkeit.

Austritt **Art. 5**

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer einjährigen Kündigungsfrist nur auf Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.

Der Austretende ist zur Bezahlung einer angemessenen Auslösesumme verpflichtet, wenn nach den Umständen durch den Austritt der Genossenschaft ein Schaden erwächst oder deren Fortbestand gefährdet wird.

Die Vormerkung im Grundbuch ist nach dem Austritt zu löschen.

Ausschliessung **Art. 6**

Die Verwaltung kann einen Genossenschafter ausschliessen, wenn er den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt oder seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dem Ausgeschlossenen steht ein Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu. Der Rekurs ist innert 30 Tagen nach Zustellung des Ausschlussentscheides mit eingeschriebenem Brief an den Präsidenten der Genossenschaft zu richten.

Die Vormerkung im Grundbuch ist nach der Ausschliessung zu löschen.

Tod **Art. 7**

An die Stelle eines verstorbenen Genossenschafters treten dessen Erben. Erbengemeinschaften haben einen gemeinsamen Vertreter zu bezeichnen.

Pflichten **Art. 8**

Die Genossenschafter verpflichten sich, ihre Gebäude in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu halten. Die Einheitlichkeit der Überbauung wird von der Verwaltung festgelegt und richtet sich nach den geltenden „Weisungen betreffend Durchsetzung der städtebaulichen und architektonischen Einheit in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen“.

Bei einer Missachtung dieser Weisungen durch einzelne Stockwerkeigentümer bzw. Miteigentümer in ihren Gebäuden verpflichten sich die Genossenschafter, die

Einhaltung der Weisungen rechtlich durchzusetzen oder mittels Vollmacht durch die Verwaltung durchsetzen zu lassen.

III. Anteilscheine und Haftung

Anteilscheine **Art. 9**

Jeder Genossenschafter ist zur Übernahme mindestens eines Anteilscheins von CHF 1'000.-- verpflichtet. Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafers und gelten als Ausweis über die Mitgliedschaft.

Keine finanziellen Ansprüche bei Austritt **Art. 10**

Dem ausscheidenden Mitglied stehen keine Ansprüche irgendwelcher Art auf das Vermögen der Genossenschaft zu.

Haftung **Art. 11**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

IV. Organe der Genossenschaft

Organe **Art. 12**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- A die Generalversammlung
- B die Verwaltung
- C die Revisionsstelle, sofern nicht zulässigerweise auf eine solche verzichtet wird

A. Die Generalversammlung

Generalversammlung **Art. 13**

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Es stehen ihr folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- Festsetzung und Änderung der Statuten;
- Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung und der allfälligen Revisionsstelle;
- Genehmigung des Geschäftsberichts (bestehend aus Jahresbericht und Jahresrechnung);
- Beschlussfassung über die Verteilung eines allfälligen Reinertrages;
- Entlastung der Verwaltung;

- Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind sowie über Anträge der Verwaltung;
- Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern zu Gegenständen, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Solche Anträge sind der Verwaltung mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen.

Einberufung

Art. 14

Die ordentliche Generalversammlung wird von der Verwaltung einberufen. Sie findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden durch die Verwaltung oder durch die Revisionsstelle in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen einberufen. Eine solche muss ausserdem einberufen werden, wenn dies von mindestens einem Zehntel der Genossenschafter unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte durch schriftliche Eingabe an die Verwaltung verlangt wird.

Die Einberufung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag schriftlich an die Genossenschafter.

Die Verhandlungsgegenstände sind bei der Einberufung bekanntzugeben. Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden. Anträge auf Abänderung der Statuten sind zur Einsicht der Genossenschafter am Sitz der Genossenschaft aufzulegen. In der Einberufung ist auf diese Auflegung hinzuweisen.

Stimmrecht und Vertretung

Art. 15

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, auch wenn ihm mehr als eine Parzelle in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen gehört. Bei Ausübung seines Stimmrechtes kann sich ein Mitglied mit einer schriftlichen Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen.

Stockwerkeigentümergeinschaften und Miteigentümergeinschaften werden durch deren reglementarisch bestellte Verwalter vertreten. In Ausnahmefällen kann sich der Verwalter durch ein Mitglied des Ausschusses (ohne zusätzliches Stimmrecht) an die Generalversammlung begleiten lassen.

Bei Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

Beschlussfassung

Art. 16

Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Zehntel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt wird.

Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Beschlüssen der Vorsitzende mit einer zweiten Stimme, bei Wahlen das Los.

Für die Abänderung der Statuten bedarf es vorbehaltlich der Art. 18 und 33 einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Leitung,
Protokoll

Art. 17

Vorsitzender der Generalversammlung ist der Präsident oder ein anderes Mitglied der Verwaltung. Der Vorsitzende ernennt die Stimmenzähler. Der Sekretär oder ein anderes Mitglied der Verwaltung führt das Protokoll für die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse und getroffenen Wahlen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

B. Verwaltung

Art. 18

Zusammensetzung

Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Personen, welche auf vier Jahre von der Generalversammlung gewählt werden. Der Burgergemeinde Bern wird ein Sitz in der Verwaltung garantiert. Die Mitglieder der Verwaltung sind wiederwählbar. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern oder deren Vertretern bestehen.

Zur Abänderung dieses Artikels ist Einstimmigkeit der Stimmenden erforderlich.

Kommissionen/
Ausschüsse

Art. 19

Bei Bedarf kann die Verwaltung für bestimmte Aufgaben Kommissionen oder Ausschüsse mit besonderen Befugnissen bilden.

Sie bestimmt über die Entschädigung der Kommissions- oder Ausschussmitglieder.

Konstituierung

Art. 20

Die Verwaltung konstituiert sich selbst. Als Sekretär kann auch eine Person bezeichnet werden, die der Verwaltung nicht angehört. Die Mitglieder der Verwaltung sind im Handelsregister einzutragen.

Sitzungen,
Protokoll

Art. 21

Die Verwaltung versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal im Jahr. Jedes Mitglied kann schriftlich die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen, unter Angabe des gewünschten Verhandlungsgegenstandes.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten und dem Sekretär zu unterzeichnen ist.

Beschluss-
fassung

Art. 22

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Der Präsident stimmt mit; bei Stimmgleichheit entscheidet er mit einer zweiten Stimme.

Schriftliche Beschlussfassung über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, sofern ihm die Mehrheit sämtlicher Verwaltungsmitglieder zustimmt. Auch solche Beschlüsse sind in das Protokoll aufzunehmen.

Befugnisse

Art. 23

Die Verwaltung ist das oberste geschäftsleitende Organ. Sie beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht der Generalversammlung oder andern Gesellschaftsorganen übertragen oder vorbehalten sind.

Die Verwaltung bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung.

Sie hat insbesondere folgende Befugnisse und Pflichten:

- Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und deren Vollzug;
- Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern, unter Vorbehalt des Rekursrechtes (Art. 6 dieser Statuten);
- Festlegung der Geschäftspolitik;
- Organisation und Kontrolle der Geschäftsführung und des Rechnungswesens sowie Erlass von Reglementen;
- Festlegung von Besoldungen und Entschädigungen an die Organe der Genossenschaft;
- Erstellen der jährlichen Budgets;
- Festlegung der Genossenschaftsbeiträge für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung und der Beiträge in den Erneuerungsfonds; Inkasso der Beiträge von Mitgliedern und Dritten gemäss Art. 29;
- Abschluss von Verträgen über dingliche Rechte an Grundstücken;
- Festlegung des Geschäftsjahres;
- Festlegung der Einheitlichkeit in der Überbauung;
- Verhinderung der Spekulation in der Überbauung.

Betriebs-
kommission

Art. 24

Die Betriebskommission koordiniert sämtliche Betriebsfragen der Überbauung. Sie setzt sich ausschliesslich zusammen aus den Verwaltern der zur Überbauung gehörenden Gebäude.

Die Betriebskommission konstituiert sich selbst. Die Kommissionsmitglieder brauchen weder Genossenschafter zu sein noch der Verwaltung anzugehören.

Die Betriebskommission versammelt sich, sooft deren Präsident eine Sitzung einberuft. Er ist dazu verpflichtet, wenn ein Drittel der Kommissionsmitglieder es verlangt.

Die Betriebskommission ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit absoluter Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Nötigenfalls findet ein zweiter Wahlgang statt, wobei das relative Mehr entscheidet. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Präsidenten, bei Wahlen das Los.

Die Erledigung von Geschäften auf dem Zirkulationsweg ist zulässig, sofern kein Kommissionsmitglied gegen dieses Verfahren Einspruch erhebt.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten der Betriebskommission und dem Sekretär zu unterzeichnen ist.

C. Revisionsstelle

Revisions-
stelle

Art. 25

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

1. 10% der Genossenschafter
2. jede Generalversammlung
3. die Verwaltung

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Aufgaben

Art 26

Die Revisionsstelle hat die in den Artikeln 906 und 907 OR festgesetzten Rechte und Pflichten.

Verantwortlichkeit von Verwaltung und Revisionsstelle

Art. 27

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision betrauten Personen sind sowohl der Genossenschaft als auch den einzelnen Genossenschaf tern und Genossenschaftsgläubigern für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.

V. Buchführung

Buchführung

Art. 28

Für die Buchführung und die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sind die Vorschriften der Art. 902 Abs. 3 und 957 ff. OR massgebend.

Die Verwaltung hat den Geschäftsbericht mit dem Bericht der Revisionsstelle mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zur Einsicht der Genossenschaf ter am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.

Finanzierung

Art. 29

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt. Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerung aus:

- dem Anteilscheinkapital, eingeteilt in auf den Namen lautenden Anteilscheine von je CHF 1'000.--;
- allfälligen Gewinnüberschüssen;
- Beiträgen der Genossenschaf ter, welche Gebäudeeigentümer in der Überbauung sind (wobei die Kosten vorbehältlich einer abweichenden vertraglichen oder gesetzlichen Regelung oder einer vorhandenen Messeinrichtung nach Bruttogeschossfläche verteilt werden);
- Anleihen, Kredite und Subventionen;
- vertraglichen Leistungen Dritter.

Verwendung eines Reingewinns

Art. 30

Ergibt sich aufgrund der Jahresrechnung und nach Vornahme genügender Abschreibungen und Äufnung des Erneuerungsfonds ein Reingewinn, ist dieser wie folgt zu verwenden:

- mindestens 5 % werden dem ordentlichen Reservefonds zugewiesen, bis dieser einen Fünftel des Genossenschaftskapitals erreicht hat.
- das Anteilscheinkapital wird mit höchstens 5 Prozent verzinst (vgl. Art. 859 Abs. 3 OR).
- der verbleibende Reingewinn steht zur Verfügung der Generalversammlung.

VI. Verhinderung der Spekulation

Grund und Boden

Art. 31

Grund und Boden in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen wird von den Grundeigentümern nur Mitgliedern der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Spekulation

Art. 32

Zur Verhinderung der Spekulation und als Sicherheit für die Einhaltung der von der Genossenschaft aufgestellten Normen lassen sich die Grundeigentümer bei der Abgabe von Land oder bei der Einräumung bzw. Verlängerung eines Baurechtes ein limitiertes und bedingtes Kaufrecht an den Vertragsgegenständen einräumen.

Diese Kaufrechte sind im Grundbuch vorzumerken.

Die entsprechenden Baurechtsverträge regeln im Einzelnen die Voraussetzungen zum Ausüben der Kaufrechte sowie die Festsetzungsweise des Kaufpreises.

Nötigenfalls wird das genannte Recht im Nachgang zu demjenigen der Grundeigentümer auch zugunsten der Genossenschaft ausbedungen. Die Genossenschaft wird indessen dieses Recht ausschliesslich im Sinne einer antispekulativen Massnahme ausüben und die erworbenen Liegenschaften sobald als möglich ohne Zwischengewinn weiter veräussern.

VII. Auflösung und Liquidation der Genossenschaft

Auflösungs-
beschluss

Art. 33

Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung sämtlicher Mitglieder erforderlich.

Wird die Auflösung beschlossen, so besorgt die Verwaltung die Liquidation, sofern die Generalversammlung damit nicht andere Personen beauftragt.

Nach erfolgtem Auflösungsbeschluss kann kein Mitglied aus der Genossenschaft entlassen werden, bis die Liquidation durchgeführt ist.

Verwendung
eines Liquidations-
überschusses

Art. 34

Das Vermögen der Genossenschaft wird nach Tilgung ihrer Schulden in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert verwendet. Über einen allfällig verbleibenden Überschuss steht der Generalversammlung das freie Verfügungsrecht zu.

VIII. Bekanntmachungen und Mitteilungen

Bekannt-
machungen

Art. 35

Die Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Mitteilungen

Art. 36

Die Mitteilungen der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen schriftlich.

Die vorliegenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 18. August 1967 einstimmig angenommen und anlässlich der Generalversammlungen vom 27. Juni / 12. Dezember 1974, 21. Juni 1995, 25. Juni 2014 und 28. Juni 2017 revidiert worden.

Überbauungsgenossenschaft Murifeld - Wittigkofen

Der Präsident:



.....
(Rolf Mauerhofer)

Der Sekretär:



.....
(Christoph Oeri)