

STATUTEN
der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Richterswil
2015

9. Februar 2015

1	NAME UND SITZ
Art. 1	<p>Name</p> <p>Unter dem Namen «Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete politisch neutrale und gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.</p>
Art. 2	<p>Sitz</p> <p>Sitz der Genossenschaft ist Richterswil.</p>
2	ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE
Art. 3	<p>Zweck und Mittel</p> <p>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, auf gemeinnütziger Grundlage preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu vermieten. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Erwerb und Verkauf von Bauland und Baurechten b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Nutzung. c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten. d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen. e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete. <p>Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen, welche mit vorgenanntem Zwecke direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen oder ihn zu fördern geeignet erscheinen.</p>
Art. 4	<p>Grundsätze</p> <p><u>Allgemeine Grundsätze</u></p> <p>Die Genossenschaft beabsichtigt keine Gewinnerzielung; der Betrieb soll nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Selbsterhaltung erfolgen.</p> <p><u>Grundsätze zur Vermietung</u></p> <p>Solange die Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes.</p>
	<p>Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.</p>
3	GENOSSENSCHAFTSKAPITAL
Art. 5	<p>Genossenschaftsanteile</p> <p>Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 10'000.</p>
Art. 6	<p>Pflichtanteil</p> <p>Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat mit der Aufnahme mindestens einen Mitgliedschaftsanteil zu übernehmen; dieser muss unmittelbar nach Antritt der Mitgliedschaft voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p> <p>Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.</p> <p>Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.</p>

Art. 7 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftbarkeit und Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 8 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

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

Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung der Verzinsung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt die Rückzahlung hinauszuschieben.

4 MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN

Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche und juristische Person werden, welche mindestens ein Genossenschaftsanteil gemäss Art. 6 übernimmt.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und muss eine allfällige Ablehnung nicht begründen.

Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt oder Ausschluss.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Art. 11 Austritt

Ausscheidende Mitglieder verlieren jeden Anspruch an das Genossenschaftsvermögen und haben lediglich Anspruch auf das von ihnen einbezahlte Anteilkapital im Sinne von Art. 8.

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende des Geschäftsjahrs erklärt werden.

Art. 12 Ausschluss

Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder insbesondere bei Mieter-Genossenschafter einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- Verletzung des Mietvertrags, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR
- 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.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen.

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.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

5 ORGANISATION

ORGANE

Art. 13 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

GENERALVERSAMMLUNG

Art. 14 Einberufung

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung.

Die Generalversammlung hat spätestens innerhalb von fünf Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Vorstand, unter Angabe der zu behandelnden Traktanden. Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens 21 Tage vor der Versammlung erfolgen. Anträge von Mitgliedern sind dem Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle 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 muss in schriftlicher Eingabe beim Vorstand verlangt werden.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden oder zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. Art. 884 OR bleibt vorbehalten.

Art. 15 Befugnisse

Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und Häusern.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbautungen.
- i) Genehmigung der Fonds-Reglemente.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt.
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Art. 16 Stimmrecht

Jedes Genossenschaftsmitglied hat an der Generalversammlung nur eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Genossenschaftsmitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als ein Genossenschaftsmitglied vertreten.

Art. 17 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

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

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.

Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 18 Leitung

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident/die Präsidentin oder bei Verhinderung ein von der Generalversammlung gewähltes Mitglied des Vorstandes.

Über die Verhandlungen, Beschlüsse und Wahlen ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

VORSTAND

Art. 19 Wahl und Wählbarkeit

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern. Der Gemeinderat delegiert einen Vertreter oder eine Vertreterin in den Vorstand. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Im ersten Jahr kommt die eine Hälfte, im zweiten Jahr die andere Hälfte zum Austritt. Die Austretenden sind sofort wieder wählbar.

Der Vorstand und deren Präsident/Präsidentin werden in der Generalversammlung in offener Abstimmung gewählt, sofern die Versammlung nicht geheime Abstimmung beschliesst. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Art. 20 Aufgaben

Der Vorstand erledigt alle Geschäfte, welche nicht durch Gesetz oder die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

Er kann sich für die verschiedenen Aufgaben in Kommissionen teilen und eine Geschäftsleitung ernennen.

Art. 21 Vorstandssitzungen

Die Mitglieder des Vorstandes versammeln sich so oft die Geschäfte es erfordern. Auf Antrag eines Vorstandsmitgliedes muss die Einberufung innert 20 Tagen erfolgen.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Er fasst Beschluss mit einfacher Mehrheit, bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Im Namen der Genossenschaft führt der/die Präsident/Präsidentin Kollektivunterschrift zu zweien mit einem anderen Vorstandsmitglied. Die zur Vertretung der Genossenschaft befugten Personen sind gemäss Art. 901 OR zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

REVISIONSSTELLE

Art. 22 Wahl und Aufgaben

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen.

Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

6 RECHNUNGSWESEN

Art. 23 Geschäftsjahr und Jahresrechnung

Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr. Je auf Ende eines Geschäftsjahres wird die Jahresrechnung mit Erfolgsrechnung und Bilanz aufgestellt. Diese sowie der Revisionsbericht sind den Genossenschaftsmitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung zuzustellen.

Art. 24 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Ein nach Deckung aller Unkosten verbleibender Reinertrag ist wie folgt zu verwenden:

- a) die Genossenschaftsanteile werden unter Beachtung von Art. 859 OR. zu höchstens 5% verzinst
- b) ein allfälliger weiterer Überschuss fällt in seinem ganzen Umfang in das Genossenschaftsvermögen, da jede Gewinnverteilung an die Mitglieder ausgeschlossen ist.
- c) wenigstens ein Zwanzigstel des jährlichen Reinertrages ist vorab dem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, bis dieser Reservefonds ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht

7 BEKANNTMACHUNGEN

Art. 25 Mitteilungen und Publikationsorgan

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt sowie das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Richterswil.

8 AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION

Art. 26 Auflösung und Liquidationsüberschuss

Für die Auflösung der Genossenschaft gelten die Bestimmungen von Art. 911 OR.

Die Auflösung von Baurechten und die Umsetzung entsprechender Heimfallsklauseln erfolgen gemäss den jeweiligen Baurechtsverträgen.

Von einem allfälligen Überschuss sind in erster Linie die Genossenschaftsanteile bis zum Nennwert zurückzubezahlen. Verbleibt ein weiterer Überschuss, so ist dieser der Gemeinde Richterswil zu übergeben; die Gemeinde hat mit dem Überschuss dannzumal bestehende Baugenossenschaften in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu unterstützen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, so geht der Überschuss an die Stiftung Solidaritätsfonds von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“.

9 GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Art. 27 Genehmigung und Inkrafttreten

Die Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Januar 2015 genehmigt worden. Sie ersetzen die Statuten vom 23. März 1944 und treten nach Eintragung im Handelsregister in Kraft.

Richterswil, 24. Februar 2015

Im Namen der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

Renate Büchi-Wild

Andreas Hüpin