

GAW ESCHENBACH

Statuten

Genossenschaft
Alterswohnung Eschenbach
8733 Eschenbach

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz

- Art. 1 Firma
- Art. 2 Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

- Art. 3 Zweck und Mittel
- Art. 4 Grundsätze zur Vermietung
- Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
- Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

3. Mitgliedschaft/Erwerb, Verlust und Pflichten

- Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft
- Art. 8 Verlust der Mitgliedschaft
- Art. 9 Austritt
- Art. 10 Tod
- Art. 11 Ausschluss
- Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
- Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

4. Finanzielle Bestimmungen

- Art. 14 Genossenschaftsanteile
- Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
- Art. 17 Betriebsmittel
- Art. 18 Haftung

Rechnungswesen

- Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
- Art. 20 Reservefonds
- Art. 21 Weitere Fonds
- Art. 22 Entschädigung der Organe

5. Organisation

- Art. 23 Überblick

Generalversammlung

- Art. 24 Befugnisse
- Art. 25 Einberufung und Leitung
- Art. 26 Stimmrecht
- Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

Verwaltung

- Art. 28 Wahl und Wählbarkeit
- Art. 29 Aufgaben
- Art. 30 Kompetenzdelegation
- Art. 31 Sitzungen der Verwaltung

Revisions- bzw. Prüfstelle

- Art. 32 Wahl
- Art. 33 Aufgaben

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

- Art. 34 Liquidation
- Art. 35 Liquidationsüberschuss
- Art. 36 Fusion

Bekanntmachungen

- Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan
- Art. 38 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)
- Art. 39 Übergangsbestimmungen

Statuten

der

Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW Eschenbach)

mit Sitz in Eschenbach

I. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW Eschenbach) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft gemäss den Statuten und im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes. Die Genossenschaft ist eine Mitglieder-genossenschaft, politisch und konfessionell neutral.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Eschenbach SG.

Sitz

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

1) Die Genossenschaft ist eine soziale Institution und verfolgt dauernd den Zweck, gesunden und preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu errichten, zu verwalten und in erster Linie für Personen im Rentenalter und/oder Personen mit Handicap zu vermieten. Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben. Auch dürfen andere zeitgemässe Wohnformen und Projekte wie z.B. Mehrgenerationenwohnungen umgesetzt werden.

Zweck

2) Sie erreicht diesen Zweck durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Gebäuden gemischter Nutzung.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Beanspruchung von Förderinstrumenten.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostentante unter Beachtung der besonderen Bestimmungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).

- | | |
|--|------------------------------------|
| f) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten und Strukturen in den Siedlungen. | |
| 3) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Eine Steuerbefreiung als soziale und gemeinnützige Institution wird angestrebt. | Gemeinnützigkeit |
| 4) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann auch Mitglied der Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg-Schweiz) und/oder dem Verband Wohnen Schweiz sein. | Beteiligungen und Mitgliedschaften |

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

- | | |
|--|-----------------|
| 1) Die Vermietung ist Aufgabe der Verwaltung. Die Verwaltung wird sich im Rahmen des Baurechtsvertrags sowie im Rahmen eines Vermietungsreglements bewegen. | Vermietung |
| 2) Die Vermietung erfolgt in erster Linie an Personen im Rentenalter und/oder Personen mit Handicap. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement. | Zielkreis |
| 3) Die Miete einer Wohnung der Genossenschaft setzt keine Mitgliedschaft voraus. | Mieterschaft |
| 4) Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. 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, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds gedeckt sein. Ebenso müssen der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung gedeckt sein. | Mietzins |
| 5) Die Mieter sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. | Wohnsitz Mieter |
| 6) Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement. | Untermiete |

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- | | |
|---|-------------------------|
| 1) Beim Bau und Umbau der Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. | Baukriterien |
| 2) Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. | Unterhalt |
| 3) Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mietenden zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen. | Um- und Ersatzneubauten |
| 4) Weitere Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement. | |

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- | | |
|---|----------------|
| 1) Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen sind grundsätzlich unverkäuflich. | Verkaufsverbot |
| 2) Vorbehalten sind besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit zwei Drittel der Anwesenden über einen Verkauf und dessen Modalitäten. | Ausnahmen |
| 3) Weitere Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement. | |

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- | | |
|---|-------------------------|
| 1) Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). | Voraussetzungen |
| 2) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. | Ausländische Mitglieder |
| 3) Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. | Mitgliederzahl |

4) Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch Beschluss der Verwaltung. Die Verwaltung entscheidet endgültig. Der Beschluss der Verwaltung ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Beitrittserklärung
Beginn

5) Die Verwaltung kann eine maximale Anzahl Genossenschaftsanteile pro Mitglied festlegen.

Betrag

6) Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Verlust der Mitgliedschaft

1) Die Mitgliedschaft erlischt durch

Gründe

- a) Austritt;
- b) Ausschluss:
- c) Tod;
- d) Auflösung der juristischen Person.

2) Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Verlust der Mitgliedschaft richtet sich nach Artikel 16 der Statuten.

Rückzahlung An-
teile

Art. 9 Austritt

1) Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

Kündigungsfrist /
Zeitpunkt

2) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

Art. 10 Tod

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod. Ein Erbe kann auf schriftliches Begehren an die Stelle des verstorbenen Mitglieds als Mitglied von der Verwaltung anerkannt werden.

Tod

Art. 11 Ausschluss

1) Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder der Verwaltung 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 oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung des Umsiedlungsangebots.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

2) Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekursrechts an die Generalversammlung zu eröffnen.

Mitteilung /
Rekursrecht

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

Anrufung des Gerichts / Ausschluss
der aufschiebenden
Wirkung

Art. 12 Verpfändung oder Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1) Jede Verpfändung oder sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/ Be-
lastung

2) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen macht den Erwerber nicht ohne Weiteres zum Genossenschaftsmitglied. Der Erwerber wird erst durch den Aufnahmebeschluss der Verwaltung gemäss Art. 7 Abs. 4 der Statuten Genossenschaftsmitglied.

Übertragung

3) Die Verwaltung ist berechtigt, Genossenschaftsanteile, deren Übertragung er die Zustimmung nicht erteilt, zurückzunehmen. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

Rücknahmerecht

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Treuepflicht Befol-
gungspflicht

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 5'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Genossenschaftsanteile
- 2) Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit der Zinsabrechnung. Anteilscheine

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

- 1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Grundsatz
- 2) Die Verwaltung bestimmt alljährlich den Zinssatz. Nicht überschritten werden dürfen: Zinssatz
- der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten.
 - der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz von 6 %.
 - gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen resp. Auflagen der Kantone.
- 3) Die Anteile werden vom Folgetag des Zahlungseingangs bis zum Verlust der Mitgliedschaft verzinst. Dauer der Verzinsung

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- 1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz
- 2) Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag
- 3) Die Auszahlung des Anteilscheinkapitals erfolgt nach Ablauf der Kündigungsfrist. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. Fälligkeit
- 4) Eine Rückzahlung ohne Wahrung des Kündigungstermins und der Kündigungsfrist bleibt in Absprache mit der Verwaltung vorbehalten. Vorzeitige Rückzahlung
- 5) Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Betriebsmittel

Art. 17 Betriebsmittel

- 1) Die Genossenschaft beschafft sich Betriebsmittel aus: Betriebsmittel
- a) Anteilscheinen.
 - b) Hinterlagen und Darlehen der Mieter/innen, Mitglieder und Angestellten. Sie können zinstragend angelegt werden. (Darlehenskasse).
 - c) Darlehen und Krediten mit und ohne grundpfandrechtl. Sicherheiten.
 - d) Subventionen und Anleihen.
 - e) Ausgabe von Obligationen.
 - f) Geschenken, Vermächtnissen, Erbschaften und anderen Zuwendungen.
- 2) Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Art. 18 Haftung

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

Rechnungswesen

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- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz
- 2) Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
- 3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 20 Reservefonds

- 1) Soweit der Jahresgewinn in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen. Grundsatz
- 2) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Höhe der Einlage
- 3) Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

Art. 21 Weitere Fonds

- 1) Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:
- a) Ein Erneuerungsfonds, welchem jährlich, sofern es das Ergebnis der Jahresrechnung zulässt, ein Betrag bis max. 1/2 % des Gebäudeversicherungswertes zuzuweisen ist.
 - b) Ein Fürsorgefonds für soziale Härtefälle, welcher durch Spenden und Legate von Drittpersonen sowie, sofern es das Ergebnis der Jahresrechnung zulässt, durch Zuweisungen der Generalversammlung geöfnet werden kann.
- 2) Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüf stelle überprüft.

Erneuerungsfonds
Fürsorgefonds

Kontrolle

Art. 22 Entschädigung der Organe

- 1) Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selbst festgelegt wird. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.
- 2) Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld nach den ortsüblichen Ansätzen.
- 4) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.
- 6) Ferner werden den Mitgliedern der Verwaltung die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Grundsatz

Entschädigung Revisionsstelle

Entschädigung Kommissionen

Ausschluss Tantiemen

Publikation

Spesen

V. Organisation

Organe

Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Die Revisions- bzw. Prüf stelle

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

- 1) Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschaftsmitglieder. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:
- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisions- resp. Prüfstelle.
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes.
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes mit Ausnahme der Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
 - e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
 - f) Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und die Einräumung von Baurechten.
 - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
 - i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft sowie Wahl der Liquidatoren.
 - j) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen und Anschaffungen, welche den Betrag von CHF 100'000.-- übersteigen.
 - k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24 Abs. 2).
 - l) 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 auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung 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.

Befugnisse

Anträge auf Traktandierung

Anträge innerhalb von Traktanden

Art. 25 Einberufung und Leitung

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens bis 30. Juni des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

- | | |
|--|---|
| <p>2) Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisions- oder Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt oder, sofern die Genossenschaft weniger als 30 Mitglieder hat, mindestens drei Genossenschaftsmitglieder. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.</p> | <p>Ausserordentliche
Generalversamm-
lung</p> |
| <p>3) Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 14 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 der Jahresbericht des Präsidenten und der Verwaltung, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p> | <p>Einberufung</p> |
| <p>4) Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p> | <p>Leitung</p> |

Art. 26 Stimmrecht

- | | |
|---|-------------------|
| <p>1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p> | <p>Grundsatz</p> |
| <p>2) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechts üben das Stimmrecht durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter aus.</p> | <p>Vertretung</p> |
| <p>3) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.</p> | <p>Ausstand</p> |

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

- | | |
|---|----------------------------|
| <p>1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p> | <p>Beschlussfähigkeit</p> |
| <p>2) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Viertel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p> | <p>Wahldurchführung</p> |
| <p>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 hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid.</p> | <p>Beschlussfassung</p> |
| <p>4) Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p> | <p>Qualifiziertes Mehr</p> |
| <p>5) Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.</p> | |
| <p>6) Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.</p> | <p>Protokoll</p> |

Verwaltung

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

- 1) Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mitglieder müssen Genossenschaftsmitglieder sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht. Grundsatz
- 2) Die Mitglieder der Verwaltung werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer
- 3) Dem Gemeinderat Eschenbach steht das Recht zu, einen Vertreter in die Verwaltung abzuordnen.

Art. 29 Aufgaben

- 1) Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzen
- 2) Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- oder Prüfstelle wieder. Geschäftsbericht
- 3) Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsbe-
rechtigung
- 4) Die Verwaltung hat das Recht zur Bestreitung der ordentlichen Ausgaben. Für wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen ist die Kompetenz auf CHF 100'000.-- pro Jahr beschränkt. Kreditkompetenz

Art. 30 Kompetenzdelegation

- 1) Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder, an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein. Grundsatz
- 2) Die Verwaltung kann ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreg-
lement

Art. 31 Sitzungen der Verwaltung

- 1) Sitzungen der Verwaltung werden vom/von der Präsident/in einberufen, sooft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn drei Mitglieder der Verwaltung die Einberufung einer Sitzung der Verwaltung verlangen. Einberufung

- | | |
|--|-----------------------|
| 2) Die Verwaltung 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. | Beschlussfassung |
| 3) Sofern kein Mitglied der Verwaltung die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsratsmitglieder mitwirkt, gelten gefasste Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Beschlüsse der Verwaltung. Sie sind ins Protokoll der nächsten Sitzung der Verwaltung aufzunehmen. | Zirkulationsbeschluss |
| 4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. | Protokoll |

Revisions- bzw. Prüfstelle

Art. 32 Wahl

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.	Wahl
---	------

- | | |
|--|------------------------|
| 2) Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn: <ul style="list-style-type: none"> a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist. b) sämtliche anwesenden Genossenschaftsmitglieder zustimmen. c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten. | Opting Out |
| 3) Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung. | Prüferische Durchsicht |

Art. 33 Aufgaben

- | | |
|--|------------------------------|
| 1) Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. | Revisionsstelle |
| 2) Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). | Prüfstelle |
| 3) Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. | Revisions- resp. Prüfbericht |

VI. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

- | | |
|--|--------------|
| 1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. | Beschluss |
| 2) Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. | Durchführung |

Art. 35 Liquidationsüberschuss

- | | |
|--|------------------------|
| 1) Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich zur gemeinnützigen Wohnbauförderung verwendet. | Liquidationsüberschuss |
| 2) Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. | Wohnbauförderung |

Art. 36 Fusion

- | | |
|---|--------------|
| 1) Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. | Beschluss |
| 2) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. | Durchführung |

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

- | | |
|---|---------------|
| 1) Mitteilungen an die Genossenschaftsmitglieder erfolgen in schriftlicher Form. Sie können auch elektronisch erfolgen. | Mitteilungen |
| 2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. | Publikationen |

Art. 38 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

- | | |
|--|-----------------------|
| Diese Statuten und Ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung der Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). | Genehmigungsvorbehalt |
|--|-----------------------|

Art. 39 Übergangsbestimmungen

Die vorstehenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 29. März 2023 genehmigt und in Kraft gesetzt.

Übergangsbestimmungen

Genossenschaft Alterswohnungen (GAW Eschenbach)

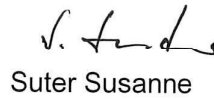
Eschenbach, 29. März 2023


Josef Blöchlinger



Beat Jud


Hans-Ulrich Rohrbach


Suter Susanne

Beat Jud


Cornel Aerne

Franz Landolt


Christa Meier


Franz Landolt

Konformitätsbeglaubigung

Diese Statuten entsprechen den Statuten, welche der Gründerversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen (GAW Eschenbach) vom 29. März 2023 vorgelegen haben und von ihr beschlossen worden sind. Eine Ausfertigung wird beim Handelsregisteramt St. Gallen hinterlegt werden. Die Übereinstimmung wird hiermit beglaubigt.

Eschenbach, 29. März 2023

Der öffentliche Notar:

lic. iur. Jörg Frei



in vierfacher Ausfertigung