
STATUTEN *Revision vom 18.4.2007*

der Genossenschaft zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Sternenberg (STEWOG)

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen „Genossenschaft zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Sternenberg STEWOG“ besteht eine politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von OR Art. 828 ff. mit Sitz in Sternenberg.

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt die Ergreifung von Massnahmen gegen die Entvölkerung der Gemeinde Sternenberg durch Erhaltung und Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowie durch direkte oder indirekte Erhaltung der notwendigen Infrastruktur der Gemeinde, wie Schulen, Läden etc., sei es durch

- Vermittlung, Kauf und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken
- Vermietung oder Abgabe im Baurecht von genossenschaftseigenen Liegenschaften und Grundstücken
- Bau von neuem und Sanierung von bestehendem Wohnraum
- Vermietung und Verwaltung von Liegenschaften und Grundstücken im Auftrag Dritter
- Vermittlung von Finanzierungshilfen und allgemeiner Beratung in baulichen Fragen
- andere, dem Genossenschaftszweck dienende Massnahmen.

In den direkten Genuss der genossenschaftlichen Leistungen können alle natürlichen und juristischen Personen gelangen mit Sitz oder Wohnsitz in der Gemeinde Sternenberg sowie solche, die beabsichtigen, dort Sitz oder Wohnsitz zu nehmen, sofern sie auf diese Leistungen finanziell angewiesen sind. Eine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist nicht vorausgesetzt.

Die Genossenschaft verfolgt keine kommerziellen Zwecke und erstrebt keinen Gewinn.

Art. 3

Bei der Weiterveräusserung der durch die Genossenschaft vermittelten oder von der Genossenschaft abgetretenen Liegenschaften und Grundstücke strebt die Genossenschaft im Rahmen des vertraglich und gesetzlich Möglichen, ein preislich limitiertes Vorkaufsrecht zu ihren Gunsten an. Der anzustrebende Vorkaufspreis richtet sich nach dem genossenschaftlichen Verkaufspreis unter Berücksichtigung der Teuerung, der wertvermehrenden Aufwendungen und der Altersentwertung.

Das Vorkaufsrecht ist in der Regel im Grundbuch einzutragen, damit es nicht auf den ersten Verkaufsfall beschränkt bleibt.

II. Mitgliedschaft, Rechte und Pflichten der Genossenschafter

Art. 4

Mitglieder können sein:

a)	natürliche Personen
b)	juristische Personen
c)	öffentlich-rechtliche Körperschaften

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 5

Der Beitritt erfolgt durch die Abgabe einer schriftlichen Beitrittserklärung und durch Zeichnung von mindestens einem Anteilschein. Über das Eintrittsgesuch entscheidet der Vorstand. Er kann die Aufnahme ablehnen. Der Vorstand ist nicht verpflichtet, die abgelehnte Aufnahme zu begründen.

Mitglieder, die in den Genuss von Leistungen der Genossenschaft gelangen, können zur Zeichnung von bis zu fünfzig Anteilscheinen verpflichtet werden.

Art. 6

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Art. 7

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt auf Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist. Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Vorstand einzureichen.
- b) durch Tod des Genossenschafters, wobei der überlebende, im gleichen Haushalt wohnende Ehegatte durch schriftliche Erklärung innert 6 Monaten nach dem Ableben des Genossenschafters in dessen Rechte und Pflichten eintreten kann. Über die Fortsetzung der Mitgliedschaft durch andere Erben entscheidet der Vorstand.
- c) durch Ausschluss durch den Vorstand.
- d) durch Auflösung (bei juristischen Personen)

Art. 8

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 Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 9 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) 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, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

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 selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen

Art. 9

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 durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen

III. Genosschaftskapital**Art. 10**

Das Genosschaftskapital besteht aus dem Totalbetrag der jeweils gezeichneten Anteilscheine.

Nach der Einzahlung wird eine Bestätigung über die Anzahl Anteilsscheine zugestellt.

Ein Anteilschein lautet auf den Wert von Fr. 100.- und ist unverzinslich. Das Anteilscheinkapital kann im überobligatorischen Umfang (vgl. Art. 5) auf Ende eines Kalenderjahres zurück gefordert respektive gekündigt werden, unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten (vgl. dazu auch Art. 9).

IV. Mittelbeschaffung**Art. 11**

Die Genossenschaft erhält ihre Mittel durch:

- a) Anteilscheine
- b) Jahresbeiträge
- c) freiwillige Beiträge (Spenden)
- d) Darlehen und Anleihen

Art. 12

Der Reinertrag eines Geschäftsjahres fällt vollumfänglich in das Genossenschaftsvermögen.

V. Haftung, Nachschusspflicht**Art. 13**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Die Genossenschafter können nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet werden.

VI. Organisation

Art. 14

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

A. Generalversammlung

Art. 15

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Ihr stehen folgende Befugnisse zu:

- a) die Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) der Erlass und die Abänderung von Reglementen
- c) die Wahl und Abberufung des Vorstandes, des Präsidenten sowie der Revisionsstelle
- d) die Abnahme der Jahres- und Betriebsrechnung, des Jahresberichtes sowie der Bilanz
- e) die Entlastung des Vorstandes
- f) die Beschlussfassung über Geschäfte, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.
- g) die Festsetzung der Jahresbeiträge

Art. 16

Die Generalversammlung wird einberufen durch den Vorstand oder durch die Revisionsstelle; die Einberufung kann auch von Genossenschaffern beim Vorstand schriftlich verlangt werden (Art. 881 Abs. 2 OR).

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb von vier Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedürfnis und in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einberufen werden.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

Art. 17

Die Einberufung von ordentlichen und ausserordentlichen Generalversammlungen erfolgt durch Brief an die Mitglieder unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte, mindestens aber zehn Tage vor dem Datum der Versammlung.

Art. 18

Jeder Genossenschaffter hat in der Versammlung eine Stimme.

Art. 19

Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschaffter durch einen anderen Genossenschaffter vertreten lassen. Doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschaffter vertreten. Die Vertretung eines Genossenschaffters durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen ist zulässig.

Art. 20

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Art. 21

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern die Generalversammlung nichts anderes beschliesst.

B. Vorstand

Art. 22

Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus:

- a) drei bis fünf Genossenschaftern
- b) der Gemeinderat Sternenberg kann einen Delegierten in den Vorstand abordnen.

Die Mehrzahl der Vorstandsmitglieder muss Genossenschafter sein und ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Sternenberg haben.

Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten, die durch die Generalversammlung erfolgt.

Art. 23

Die Wahl der Mitglieder des Vorstandes erfolgt auf die Dauer von vier Jahren. Wiederwahl ist zulässig.

Art. 24

Der Vorstand vertritt die Genossenschaft und leitet deren Geschäfte. In die Kompetenz des Vorstandes fällt die gesamte Leitung der Genossenschaft gemäss Art. 902 ff. OR. Im Weiteren bestimmt der Vorstand die Zeichnungsberechtigten sowie die Art der Zeichnung.

Er ist insbesondere befugt:

- a) Anstellungsverträge abzuschliessen
- b) Vorbereitung der Reglemente und Statutenänderungen zuhanden der Generalversammlung
- c) Festsetzung der zu zeichnenden Anteilscheine gemäss Art. 5 Abs. 2.
- d) Abschließen von Geschäften, die dem Genossenschaftszweck dienen.

Art. 25

Sitzungen des Vorstandes werden vom Präsidenten einberufen, oder wenn mindestens drei Mitglieder des Vorstandes dies verlangen. Über die Verhandlungen und die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

Art. 26

Der Vorstand ist beschlussfähig, sofern die Mehrzahl seiner Mitglieder anwesend ist. Die Beschlüsse werden durch Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Art. 27

Die Vorstandsmitglieder erhalten für Ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung, deren Höhe von der ordentlichen Generalversammlung beschlossen wird.

C. Revisionsstelle

Art. 28

Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle zwei Revisoren und ein Ersatzmitglied. In die Revisionsstelle sind auch Nichtmitglieder sowie juristische Personen wählbar.

Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.

Art. 29

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor der Generalversammlung 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.

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.

Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

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 Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

VII. Bekanntmachung**Art. 30**

Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen werden im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert. Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich, nötigenfalls durch eingeschriebenen Brief.

VIII. Statutenrevision**Art. 31**

Beschlüsse über Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitgliedern; vorbehalten bleibt Art. 889 Abs. 1 OR.

IX. Auflösung und Liquidation**Art. 32**

Der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation bedarf der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder an der Generalversammlung. Die beschlussfassende Generalversammlung bezeichnet die Liquidatoren. Ein nach Rückzahlung sämtlicher Anteilscheine verbleibender Liquidationsüberschuss fällt an eine von der Generalversammlung bezeichnete Institution mit gleicher oder ähnlicher Zwecksetzung. Eine Verteilung des Liquidationsüberschusses unter die Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Auch dieser Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 33

Vorliegende Statutenrevision ist an der Generalversammlung von 18. April 2007 genehmigt worden.

8499 Sternenberg, 18. April 2007

Der Präsident:

Der Aktuar:



Rolf Stricker

Daniel Bühler