



**Wohnbaugenossenschaft
Lärchenhügel Engelburg**
www.laerchenhuegel.ch

STATUTEN

1. Sitz, Name und Zweck

- Art. 1.1
Sitz und Name
- Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel besteht mit Sitz in Engelburg eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.
- Art. 1.2
Zweck
- Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln, der den Wohnbedürfnissen entspricht, und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

2. Mitgliedschaft

- Art. 2.1
Voraussetzungen
- Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen werden.
- Natürliche oder juristische Personen können der Genossenschaft als Kollektivmitglieder beitreten, und zwar mit gleichen Rechten und Pflichten wie Einzelmitglieder. Sie haben einen Vertreter zu bestimmen und üben durch diesen die Mitgliedschaftsrechte aus.
- Art. 2.2
Erwerb der Mitgliedschaft
- Die Mitgliedschaft wird nach schriftlicher Beitrittserklärung des Gesuchstellers erworben. Der Vorstand entscheidet über die Aufnahme. Dem Nichtaufgenommenen steht binnen 30 Tagen seit der Eröffnung des Beschlusses eine Beschwerdemöglichkeit an die nächste Generalversammlung zu.
- Art. 2.3
Verlust der Mitgliedschaft
- Die Mitgliedschaft erlischt:
- durch Austritt
 - durch Ausschluss
 - durch Tod
 - durch Auflösung der juristischen Person
- Art. 2.4
Austritt
- Der Austritt kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand erfolgen.
- Der austretende Genossenschafter hat Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Darlehens- und Hinterlagegelder auf deren vertraglich vereinbarten Termin hin sowie der Anteilsscheine aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zu deren Nennwert.
- Der austretende Genossenschafter hat keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.

Art. 2.5
Ausschluss

Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder sonstwie die Interessen der Genossenschaft verletzt.

Dem Ausgeschlossenen steht binnen dreissig Tagen seit der Eröffnung des Beschlusses eine Beschwerdemöglichkeit an die nächste ordentliche Generalversammlung zu.

Die finanziellen Folgen des Ausschlusses sind dieselben wie beim freiwilligen Austritt gemäss Ziffer 2.4.

Art. 2.6
Tod bzw. Auflösung der juristischen Person

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters, bzw. bei juristischen Personen mit deren Auflösung. Tritt in der Zusammensetzung eines Kollektivmitgliedes eine Änderung ein, dann bleibt dessen Mitgliedschaft in der neuen Zusammensetzung bestehen.

Die Erben eines verstorbenen Mitgliedes können innert drei Monaten nach dem Tode der Genossenschaft gegenüber erklären, die Mitgliedschaft entweder kollektiv oder durch einen einzelnen Erben, erwerben zu wollen. Der Vorstand beschliesst über die Aufnahme des neuen Mitgliedes.

3. Rechte und Pflichten der Genossenschaftler

Art. 3.1
Anteilscheine

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen auf den Namen lautenden Anteilschein à 250 Franken zu übernehmen. Der Vorstand kann die Übernahme weiterer Anteilscheine beschränken.

Fälligkeit

Der Betrag für den Pflichtanteilschein ist innert Monatsfrist seit Aufnahme des Mitgliedes in die Genossenschaft beim Vorstand zu entrichten. Der Vorstand setzt die Fälligkeit weiterer gezeichneter Anteilscheine fest.

Übertragung und Verpfändung

Die Anteilscheine sind nicht verpfändbar und nur mit Einwilligung des Vorstands übertragbar. Die Übertragung als solche begründet keine Mitgliedschaft.

Verzinsung

Zuerst sind die gesetzlichen und statutarischen Bedingungen betreffend Reservefonds zu berücksichtigen.

Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt.

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals darf den höchstzulässigen Zinssatz von 6% für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe (Art. 6 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben) nicht übersteigen.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Kündigung

Die Anteilscheine sind unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres kündbar. Ihre Rückzahlung kann vom Vorstand bis zu drei Jahre nach Fälligkeit aufgeschoben werden. Eine Rückzahlung darf die Genossenschaft nicht in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Ein Mitglied verliert seine Mitgliedschaft mit der Kündigung seines letzten Anteilscheines.

Art. 3.2
Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 3.3
Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat eine Stimme, ungeachtet der Zahl seiner Anteilscheine. Juristische Personen üben das Stimmrecht durch einen Vertreter aus, der entweder Mitglied eines ihrer Organe oder ihr Angestellter ist. Kollektivmitglieder werden durch eines ihrer Mitglieder vertreten. Im übrigen kann jeder Genossenschafter das Stimmrecht durch einen bevollmächtigten Vertreter ausüben lassen, der entweder sein Ehegatte oder Nachkomme, oder ebenfalls Genossenschafter ist. Vertretungsweise kann nicht mehr als eine Stimme übernommen werden.

4. Betriebsmittel

Art. 4.1
Beschaffung

Die Genossenschaft verschafft sich die Betriebsmittel:

- a) aus Anteilscheinen
- b) aus Hinterlagen und Darlehen der Mieter
- c) aus Darlehen und Bankkrediten mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellung.
- d) aus Subventionen
- e) aus Geschenken, Vermächtnissen und anderen Zuwendungen
- f) aus Verkäufen.

Jeder Mieter hat eine Einlage an die Genossenschaft zu leisten. Als Einlage gelten auch Anteilscheine. Die Höhe der Einlagen und deren Einzahlungsmodus werden durch den Vorstand vor Abschluss des Mietvertrages festgelegt. Die Einlagen dienen dem Genossenschaftszweck.

5. Bau, Vermietung, Verkauf

- Art. 5.1
Bau Die Genossenschaft erstrebt die Bereitstellung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern in solider und einfacher Bauweise.
- Art. 5.2
Vermietung Bei der Vermietung haben Genossenschafter Vorrecht.
- Art. 5.3
Mietzinse Die Mietzinse sind kostendeckend festzusetzen und müssen ausreichen für:
a) Verzinsung des investierten Kapitals und Leistung der ordentlichen Schuldentilgung
b) Bestreitung der Steuern, Abgaben, Gebühren und Verwaltungskosten
c) angemessenen Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes
d) zur Aeuffnung des Amortisationsfonds, des Reservefonds und zur Deckung allfälliger Risiken.
- Art. 5.4
Mietverträge Der Vorstand besorgt den Abschluss der Mietverträge.
- Art. 5.5
Verkauf Über den An- und Verkauf von Häusern, unbebauten Grundstücken, Stockwerken etc. beschliesst der Vorstand, wobei die Interessen der Genossenschafter zu wahren sind. Jede Spekulation ist ausgeschlossen.

6. Organisation

- Art. 6.1
Organe Die Organe der Genossenschaft sind:
a) die Generalversammlung
b) der Vorstand und dessen Ausschüsse
c) die Revisionsstelle.
- Art. 6.2
Generalversammlung Die Generalversammlung als oberstes Organ ist die Versammlung der Genossenschafter. Ihre Befugnisse sind nicht übertragbar.
- Befugnisse
a) Festsetzung und Änderung der Statuten; vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen
b) Wahl der Mitglieder des Vorstands und ihres Präsidenten auf eine Amtsdauer von zwei Jahren, sowie Wahl der Revisionsstelle gemäss Ziff. 8.1
c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
d) Entlastung der Mitglieder des Vorstands
e) Entscheid über Beschwerden gegen Ausschluss von Mitgliedern gegen Aufnahmeverweigerungen
f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

- g) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- h) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

Einberufung

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen.

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt, in der Regel im ersten Kalendersemester.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- a) auf Beschluss des Vorstands
- b) auf Verlangen der Revisionsstelle
- c) auf schriftliches Verlangen eines Zehntels der Mitglieder.

Die ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens innert vier Wochen nach Einreichung des Begehrens der Revisionsstelle oder der Mitglieder einzuberufen.

Einladung

Die Mitglieder sind wenigstens zehn Tage vor der Generalversammlung durch die einberufenden Organe schriftlich einzuladen, mit Bekanntgabe der Traktanden.

Anträge von Mitgliedern, über die an einer ordentlichen Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind bis spätestens Ende Februar schriftlich dem Vorstand einzureichen.

Anträge der Genossenschaftler oder der Revisionsstelle zuhanden einer ausserordentlichen Generalversammlung sind gleichzeitig mit dem Einberufungsbegehren zu stellen.

Leitung

Der Präsident oder ein von ihm bestimmtes Mitglied des Vorstands leitet die Generalversammlung.

Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit Gesetz oder Statuten nichts anderes vorsehen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

Wahlen

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Virtuelle Generalversammlung

Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden.

Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

7. Vorstand

- Art. 7.1
Bestand
- Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Er bestimmt aus seiner Mitte den Vizepräsidenten, den Kassier und den Sekretär.
- Art. 7.2
Befugnisse
- Dem Vorstand obliegen alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- Art. 7.3
Kreditkompetenz
- Der Vorstand hat das Recht zur Erstellung von Bauten und zur Bestreitung der laufenden Ausgaben. Für wertvermehrende Investitionen bei bestehenden Bauten und Anschaffungen ist die Kreditkompetenz auf 100'000 Franken jährlich beschränkt.
- Art. 7.4
Unterschriften
- Präsident oder Vizepräsident führen Kollektivunterschrift zu zweien mit dem Sekretär oder Kassier.
- Art. 7.5
Ausschüsse
- Der Vorstand kann gewisse Aufgaben einem oder mehreren Ausschüssen übertragen. Er kann den Ausschüssen selbständige Geschäftsführungsbefugnisse übertragen.
- In die Ausschüsse können auch Personen gewählt werden, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind. Die Kompetenzausscheidung zwischen Vorstand und Ausschüssen erfolgt in einem Reglement, das der Vorstand erlässt, oder durch Auftrag.
- Art. 7.6
Beschlussfassung
- Der Vorstand und die Ausschüsse sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder physisch oder virtuell anwesend sind.
- Für das Zustandekommen eines Beschlusses bedarf es der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Stimmenden. Der Präsident hat den Stichtscheid. Doch ist zumindest die Zustimmung von zwei Mitgliedern erforderlich.
- Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail und Fax, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 7.7
Protokolle

Der Vorstand führt über seine Sitzungen Protokolle.

Art. 7.8
Buchführung, Geschäftsjahr

Die Bücher sind nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Massgebend sind die Art. 957-960e OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

8. Revisionsstelle

Art. 8.1
Wahl / Opting Out

Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsetzungsgesetzes.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft 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.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Unabhängigkeit

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

Amts-dauer

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 8.2
Aufgaben

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 729ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach den entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

	Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.
Einsichtsrecht	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.
Meldepflicht	Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
Pflicht zur Verschwiegenheit	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.

9. Schlussbestimmungen

Art. 9.1 Auflösung	<p>Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von Zweidrittel der an der Generalversammlung abgegebenen gültigen Stimmen erforderlich. Der Beschluss kann nur in einer Generalversammlung gefasst werden, in welcher mehr als die Hälfte der Mitglieder vertreten sind. Ist die erste, zum Zwecke der Auflösung einberufene Generalversammlung nicht beschlussfähig, kann innert drei Monaten eine zweite Generalversammlung einberufen werden; diese ist in jedem Fall beschlussfähig.</p> <p>Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt.</p>
Art. 9.2 Statutenänderung	Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von Zweidrittel der abgegebenen gültigen Stimmen beschliessen. Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Vorbehalten ist Art. 889, Abs. 1 OR. Vorgeslagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben werden.
Art. 9.3 Mitteilungen/Publikationsorgan	<p>Mitteilungen der Genossenschaft an ihre Mitglieder erfolgen per Brief oder E-Mail.</p> <p>Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.</p>

Art. 9.4
Bestimmungen des OR Soweit diese Statuten keine anderslautende Regelung enthalten, gelten die Bestimmungen des OR, insbesondere Art. 828 bis 926.

Engelburg, 1. Juni 2024 (revidiert am 16. August 1993, 22. Juni 2002, 13. Juni 2009, 17. Juni 2017, 1. Juni 2024)

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel

Der Vorsitzende: Benno Eberhard

Der Protokollführer: Werner Winkelmann