

Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. Namen und Sitz	
Art. 1	Namen.....
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	Erlöschen der Mitgliedschaft
Art. 9	Austritt
Art. 10	Tod
Art. 11	Ausschluss
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder
4. Finanzielle Bestimmungen	
Genossenschaftskapital	
Art. 15	Genossenschaftsanteile
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
Haftung	
Art. 19	Haftung
Rechnungswesen	
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr
Art. 21	Reservefonds
Art. 22	Weitere Fonds
Art. 23	Entschädigung der Organe

5. Organisation.....	
Organe	
Art. 24 Überblick	
Generalversammlung	
Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung	
Art. 26 Einberufung und Leitung	
Art. 27 Stimmrecht	
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	
Verwaltung	
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	
Art. 30 Aufgaben	
Art. 31 Kompetenzdelegation	
Art. 32 Verwaltungssitzungen	
Revisionsstelle.....	
Art. 33 Wahl und Konstituierung	
Art. 34 Aufgaben	
6. Schlussbestimmungen	
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 35 Liquidation	
Art. 36 Liquidationsüberschuss	
Art. 37 Fusion	
Bekanntmachungen	
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan	
Art. 39 Statutenänderungen.....	

1. Namen und Sitz

Art. 1 Namen

Unter dem Namen Genossenschaft Steinberg Reckenwil besteht eine Namen auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Homburg.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden, preisgünstigen und altersgerechten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und sie wahrt die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes. Zweck

Die Genossenschaft kauft, renoviert, erweitert und vermietet das Restaurant Steinberg.

Dabei tritt sie im sozialen Bereich für die Mitbewohner ein, sofern das Engagement im genossenschaftlich vertraglichen Rahmen geschieht. Die Beziehungen innerhalb der Dorfgemeinschaft Homburg sollen gestärkt werden.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) den Kauf der Liegenschaften Kat.Nr.836 (1'287m², Reckenwil) & Kat.Nr. 37 (797m², Reckenwil) beide in Homburg
- b) den Erwerb von weiteren Grundstücken und Baurechten.
- c) den Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- d) den langfristigen Betrieb des Restaurants Steinberg Reckenwil inkl. aller Gewerberäume
- e) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- f) die Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.

- g) die Beanspruchung von eidgenössischen bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Förderinstrumenten.
- h) die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- i) das Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten
- j) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wbg schweiz), Regionalverband Ostschweiz. Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft erfolgt gemäss den nachfolgenden Prioritäten: Vermietungsprioritäten

- a) Priorisiert werden die ehemaligen und heutigen Einwohner der Gemeinde Homburg.
- b) In zweiter Linie erfolgt die Vermietung an alle übrigen Bewerber/innen.

Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Vermietungsreglement

Die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeflächen und Gastwirtschaftsflächen setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz

² Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume zu den Selbstkosten (Kostenmiete). Kostenmiete

³ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht

⁴ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer oder von Gewerberäumen ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung der Genossenschaft zulässig. Untervermietung

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, der Gewerberäume gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

⁵ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in angemessenem Verhältnis zu einander stehen. Bei Neuvermietungen und bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen in der Regel um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind gehalten bei entsprechender Möglichkeit innerhalb der Siedlung in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

Unterbelegung von Wohnungen

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, altersgerechtes und hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikationsoffene und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Ausrichtung

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. So kündigt sie solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen.

Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

² Die Generalversammlung entscheidet mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Stimmberechtigten über einen allfälligen Verkauf und dessen Modalitäten. Ablauf

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil à Fr. 1'000.-- übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Voraussetzungen

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Ausländer

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Beitrittsge-such/
Verwaltungs-beschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. Beginn

⁶ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister. Mitglieder-register

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung. Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des Mietvertrags

² Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt mit Beendigung des Mietverhältnisses. Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe- bzw. Lebenspartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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. 12 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.

² Dem Ausschluss hat mindestens eine entsprechende Mahnung vorzuzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ 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.

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschie-
benden Wir-
kung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem **Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil** die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

Eheschutz /
Ehetrennung /
Aufhebung des
Zusammenle-
bens

² Weist das Gericht im **Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil** Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

Eheschei-
dung/Auflösung
der eingetrag-
ten Partner-
schaft

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 7 bleiben vorbehalten.

Vermögens-
rechtliche Fol-

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentcheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem die verbleibende Eheperson bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/
Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht
Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert Fr. 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen.

Genossenschafts-
anteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung in dem Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Wohnungs-
anteile

Gemeinsames
Mietverhältnis

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden schriftliche Anteilscheine ausgegeben.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement. Berufliche Vorsorge

² Mit Einverständnis der Verwaltung können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Dritte

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Grundsatz

Art. 18 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 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Ausnahmen

Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert. Rückzahlung

⁴ Die Auszahlung bei Mietern erfolgt innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Fälligkeit Betrag

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 19 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. 20 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 und die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

Anhang

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
- h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinaus gehenden, stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
- i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. 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. 22 Weitere Fonds

- ¹ Es wird folgender weiterer Fonds geäufnet:
ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag von max. 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist. Erneuerungsfonds
- ² Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, dessen Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht. Heimfallfonds
- ⁴ Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. Verwendung Fondsvermögen
- ⁵ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 23 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Grundsätze
- ² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. Revisionsstelle
- ³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- ⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen
- ⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Verwaltung, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Die Verwaltung.
- c) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in resp. des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.
- k) Ev. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandier- te Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).

m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge auf Traktandierung

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe l) 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.

Art. 26 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren 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 hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

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.

Leitung

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen.

Vertretung

Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten- gemäss einberufen worden ist. Beschluss-
fähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Die Verwaltung ist Geheime
Durchführung
berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahl- gang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimm-
haltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stim-
mengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschluss-
fassung,

⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurech-
ten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Ge-
nossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen
Stimmen notwendig.

⁵ Die Art. 889 OR und Art.18 Abs.1 Buchst. des Fusionsgesetzes blei-
ben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das Protokoll
vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unter-
zeichnen ist.

Verwaltung

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglie- Grundsatz
der der Verwaltung müssen Genossenschafter/innen sein. Das Präsi-
dium, das Co-Präsidium resp. die weiteren Mitglieder der Verwaltung
werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert
sich die Verwaltung selbst. Sie ernennt eine/n Protokollführer/in,
der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht.

² Wählbar sind Personen, die in geschäftlicher Beziehung zur Genos- Wählbarkeit
senschaft stehen. Auf eine erhöhte Transparenz (good cooperative
governance) muss bei der Vergabe von Aufträgen (Ausstand etc.) ge-
achtet werden.

Amts-
dauer

³ Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 Aufgaben

¹ Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbericht

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

¹ Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Grundsatz

² Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

Art. 32 Verwaltungssitzungen

¹ Verwaltungssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Mitglieder der Verwaltung die Einberufung einer Verwaltungssitzung 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 Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss

Protokoll

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.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) auf die Dauer von 3 Jahren. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Wahl

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting-Out), wenn:

Opting -Out

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt und weniger als 30 Wohnungen hat.
4. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten

Prüferische
Durchsicht

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Aufhebung der
prüferischen
Durchsicht

⁴ Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen.

Die Generalversammlung darf in diesem Fall die Beschlüsse nach Artikel 25 Abs. 1 lit. c bis e erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Unabhängigkeit

⁵ Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Verwaltungsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, sind nicht wählbar.

Art. 34 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfung

² Die Revisionsstelle legt einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung oder die Rückweisung der Jahresrechnung.

³ 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.

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.

⁵ 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.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 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. 36 Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird vollumfänglich auf eine Institution übertragen, die den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Liquidations-
überschuss

Art. 37 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einer anderen Genossenschaft 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. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan


¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich per Post oder durch eine Mailmitteilung. Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Art. 39 Statutenänderungen

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll. Genehmigung

Frauenfeld, 5. September 2025

T. Huber
U. Huber
P. Sell
Petr Hign
C. Zett





Amtliche Beglaubigung

Die Urkundsperson beglaubigt, dass die vorstehenden Statuten die an der heutigen Gründerversammlung von den Genossenschaftlern gültig festgelegten Statuten der

Genossenschaft Steinberg Reckenwil, mit Sitz in Homburg TG

darstellen.

Frauenfeld, - 5. SEP. 2025



Notariat Frauenfeld
Die Notarin

Franziska Weber