

BAUGENOSSENSCHAFT CUSTOR
ESCHENBACH SG

STATUTEN VOM 7. Juni 2006

I. NAME, SITZ, ZWECK UND MITGLIEDSCHAFT	4
<i>Art. 1 Name und Sitz</i>	4
<i>Art. 2 Zweck</i>	4
<i>Art. 3 Spekulationsverbot</i>	4
<i>Art. 4 Mitgliedschaft</i>	4
<i>Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft</i>	5
<i>Art. 6 Austritt, Kündigung</i>	5
<i>Art. 7 Ausschluss</i>	5
<i>Art. 8 Vererbung der Mitgliedschaft</i>	5
<i>Art. 9 Mitgliedschaftsnachweis</i>	5
II. FINANZEN	6
<i>Art. 10 Genossenschaftskapital</i>	6
<i>Art. 11 Haftung</i>	6
<i>Art. 12 Fonds</i>	6
<i>Art. 13 Verzinsung der Anteilscheine</i>	6
<i>Art. 14 Entschädigung der Organe</i>	6
<i>Art. 15 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern</i>	7
<i>Art. 16 Rechnungswesen</i>	7
III. ORGANISATION	8
<i>Art. 17 Organe der Genossenschaft</i>	8
1. GENERALVERSAMMLUNG	8
<i>Art. 18 Befugnisse</i>	8
<i>Art. 19 Einberufung</i>	9
<i>Art. 20 Stimmrecht</i>	9
<i>Art. 21 Beschlussfähigkeit</i>	9
<i>Art. 22 Wahlen und Abstimmungen</i>	9
2. VORSTAND	10
<i>Art. 23 Wahl</i>	10
<i>Art. 24 Beschlussfähigkeit</i>	10
<i>Art. 25 Befugnisse</i>	10

3. KONTROLLSTELLE	11
<i>Art. 26 Wahl, Aufgaben, Berichterstattung</i>	11
<u>V. VORSCHRIFTEN ÜBERGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN</u>	11
<i>Art. 27 Unterschriftenberechtigung</i>	11
<i>Art. 28 Geschäftsführung</i>	11
<i>Art. 29 Verwaltung und Vermietung</i>	11
<u>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>	12
<i>Art. 30 Auflösung und Liquidation</i>	12
<i>Art. 31 Liquidations-Zuständigkeit</i>	12
<i>Art. 32 Bekanntmachungen</i>	12
<i>Art. 33 Statutenänderungen</i>	12
<i>Art. 34 Gerichtsstand</i>	12
<i>Art. 35 Inkrafttreten</i>	12

I. NAME, SITZ, ZWECK UND MITGLIEDSCHAFT

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen "Baugenossenschaft Custor Eschenbach SG" besteht mit Sitz in Eschenbach SG eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnbau zu fördern.

Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, überbauen, vermieten und veräussern.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Art. 3 Spekulationsverbot

Beim Verkauf von Grundeigentum kann die Genossenschaft dafür sorgen, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornimmt. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte, wie Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch.

Ökologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

Art. 4 Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens 1 Genossenschaftsanteil zu Fr. 1'000.- übernimmt.

Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es der Zeichnung eines oder mehrerer Anteilscheine. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar. Werden Anteilscheine veräussert, so wird der Erwerber oder die Erwerberin nicht ohne weiteres Mitglied der Genossenschaft. Hierfür bedarf es der Aufnahme gemäss Art. 4 Abs. 2.

Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

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

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 15 hiernach.

Art. 6 Austritt, Kündigung

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

Art. 7 Ausschluss

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten. Eine solche Anrufung hat für die Kündigung eines allfälligen Mietverhältnisses keine aufschiebende Wirkung.

Art. 8 Vererbung der Mitgliedschaft

Stirbt ein Genossenschafter, so können die Erben oder ein von diesen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 15.

Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt.

Art. 9 Mitgliedschaftsnachweis

Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Mehrere Anteilscheine derselben Person können in einem Zertifikat zusammengefasst werden.

II. Finanzen

Art. 10 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine lautend auf den Kapitalbetrag von Fr. 1'000.-- ausgegeben.

Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstandes zu liberieren. Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.

Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

Art. 11 Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

Art. 12 Fonds

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Aeuffnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

Art. 13 Verzinsung der Anteilscheine

Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statuarischen Grundsätze festgesetzt. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

Art. 14 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen.

Präsident, Kassier, Verwalter, Sekretär und Protokollführer, sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

Eine Gewinnbeteiligung, sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft sind ausgeschlossen.

Art. 15 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschafts-Anteile nach Massgabe von Abs. 3 zurückbezahlt.

Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

Erfolgt das Ausscheiden nach mindestens fünf vollen Mitgliedschaftsjahren, so werden die Anteilscheine zu 100% des Anrechnungswertes zurückbezahlt. Bestand die Mitgliedschaft weniger als fünf Jahre, so erfolgt die Rückzahlung unter Abzug eines Fünftels pro Jahr der kürzeren Mitgliedschaftsdauer. Diese Regelung gilt nicht beim Ausscheiden einer natürlichen Person durch Tod oder einer juristischen Person zufolge Liquidation. Der Anrechnungswert bemisst sich nach Abs. 2.

Der auszahlende Betrag wird am Ende der Kündigungsfrist fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Anteilscheine, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

Art. 16 Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalendearjahr.

Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Kontrollstelle vorzulegen und 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Kontrollstellenbericht im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Ueberdies werden den Genossenschaffern Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

III. Organisation

Art. 17 Organe der Genossenschaft sind:

1. Generalversammlung
2. Vorstand
3. Kontrollstelle

1. GENERALVERSAMMLUNG

Art. 18 Befugnisse

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- b) Die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung.
- c) Die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- d) Die Entlastung des Vorstandes.
- e) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- f) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten oder der Präsidentin und der Kontrollstelle oder einzelner Mitgliedern hiervon.
- g) Die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet.
- h) Die Annahme und Abänderung der Statuten.
- i) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.
- j) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Die Genehmigung von Reglementen und deren Änderung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.

Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 1 Monat vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

Art. 19 Einberufung

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

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter.

Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand 20 Tage vor der Abhaltung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Revision der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

Art. 20 Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen durch schriftliche Vollmacht vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 21 Beschlussfähigkeit

Die Generalversammlung ist nur mit Bezug auf traktandierte Geschäfte beschlussfähig und nur, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von drei Vierteln sämtlicher anwesender Genossenschafter. Im Übrigen bleibt Art. 889 OR vorbehalten.

Art. 22 Wahlen und Abstimmungen

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

2. VORSTAND

Art. 23 Wahl

Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern der Genossenschaft bestehen.

Die Vorstandsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Der Vorstand konstituiert sich vorbehältlich Art. 18 Abs. 1 lit. f selbst.

Art. 24 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie von der Mehrheit der Vorstandsmitglieder unterzeichnet sind. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 25 Befugnisse

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte zuständig, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder Kontrollstelle vorbehalten sind.

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt die Mitglieder und den Präsidenten der Kommission. Er setzt deren Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

Der Vorstand wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

Beschlüsse über den Erwerb von Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

3. KONTROLLSTELLE

Art. 26 Wahl, Aufgaben, Berichterstattung

Die Kontrollstelle besteht aus einer Treuhand- oder Revisionsfirma oder aus mindestens zwei Genossenschaftern.

Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, Jahresrechnung und Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor, der mit der Jahresrechnung 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufliegt.

IV. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Art. 27 Unterschriftenberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft wird von zwei zeichnungsberechtigten Vorstandsmitgliedern kollektiv zu zweien geführt.

Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Kollektivunterschrift zu zweien zu erteilen.

Art. 28 Geschäftsführung

Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Art. 29 Verwaltung und Vermietung

Der Vorstand verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und vermietet die Wohnungen.

Der Vorstand ist befugt, Interessenten von Wohnungen zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine oder zur Leistung von Kautionen zu verpflichten.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 30 *Auflösung und Liquidation*

Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Über die Verteilung des Genossenschaftsvermögens, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, entscheidet die Generalversammlung.

Art. 31 *Liquidations-Zuständigkeit*

Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

Art. 32 *Bekanntmachungen*

Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

Publikationsorgane sind die jeweiligen amtlichen Zeitungen der Politischen Gemeinde Eschenbach und das SHAB.

Art. 33 *Statutenänderungen*

Die Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen. Für eine Änderung des Art. 21 Abs. 3 bedarf es der Zustimmung von drei Vierteln sämtlicher anwesender Genossenschafter.

Art. 34 *Gerichtsstand*

Gerichtsstand ist Eschenbach SG.

Art. 35 *Inkrafttreten*

Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 5. November 1996 sowie sämtliche statutarischen Protokollbeschlüsse und treten sofort in Kraft.

Die vorstehenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 7. Juni 2006 einstimmig genehmigt.

Eschenbach SG, 7. Juni 2006

Der Präsident

Der Vizepräsident

A. Kuster

Ch. Büsser