



Statuten der Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Gegründet am 29. Oktober 2013

I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

Art. 1. Name, Sitz und Dauer

1. Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Wollerau besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Wollerau

Art. 2. Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung, Erstellung und Betrieb von ökologischen und preiswerter Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung primär für Wollerauerinnen und Wollerauer unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau nach Möglichkeit im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
2. Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten, veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
3. Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

II. Mitgliedschaft

Art. 3. Grundsatz, Anteilscheine

1. Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
2. Jeder Mieter muss Mitglied der Wohnbaugenossenschaft Wollerau sein.
3. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 4. Erwerb der Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Zeichnung eines Anteilscheins.
2. Nach Einzahlung des gezeichneten Anteilkapitals entscheidet der Vorstand über die Aufnahme. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern.

Art. 5. Erlöschen der Mitgliedschaft

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss, Tod eines Genossenschafters oder Liquidation einer juristischen Person.
2. Die Ansprüche von ausscheidenden Mitgliedern richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

Art. 6. Austritt

1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.

Sofern das Mitglied eine Wohnung gemietet hat, beträgt die Kündigungsfrist drei Monate (auf jedes Monatsende). In diesem Fall besteht auch keine feste Dauer für die Mitgliedschaft.

2. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

Art. 7. Ausschluss

1. Genossenschafter, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

Art. 8. Tod eines Genossenschaffers

1. Beim Tod eines Genossenschaffers kann der überlebende Ehegatte oder einer seiner Nachkommen auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
2. Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an den Vorstand einzureichen.

Art. 9. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

1. Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile im Umfang des Wertes zurückbezahlt, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.
2. Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
3. Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen

Art. 10. Genossenschaftskapital

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe ist unbeschränkt.
2. Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Art. 11. Anteilscheine

1. Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 2'000.-- ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
2. Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönliche Mitgliederrechte.



Art. 12. Verzinsung

1. Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich.
2. Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).
3. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

Art. 13. Haftung

1. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht sowie die persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 14. Verwendung des Reinertrages

1. Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
2. Eine Gewinnbeteiligung und Tantiemen der Genossenschafter sind ausgeschlossen.

Art. 15. Rechnungswesen

1. Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgeführt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr dauert vom 16.10.2013 bis 31.12.2014 und schliesst mit dem 31. Dezember 31.12.2014 ab.
3. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April nach dem Abschlussdatum der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

IV. Organisation

Art. 16. Organe

1. Die Organe der Genossenschaft sind:
 - a. die Generalversammlung
 - b. der Vorstand
 - c. die Revisionsstelle

Art. 17. Befugnisse der Generalversammlung

1. In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
 - a. Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
 - b. Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
 - c. Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung
 - d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - e. Entlastung des Vorstandes
 - f. Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstands



- g. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
 - h. Annahme und Änderung der Statuten
 - i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
 - j. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.- übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex gebunden.
2. Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie 2 Monate vor der Generalversammlung schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

Art. 18. Einberufung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
2. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens zehn Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

Art. 19. Stimmrecht

1. Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
2. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

Art. 20. Beschlussfähigkeit

1. Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888, 889 und das Fusionsgesetz.
2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt.

Art. 21. Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus drei bis neun Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt.
2. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.
3. Die Mitglieder des Vorstandes sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar, sofern sie am 31. Dezember vor der Wiederwahl das 70. Altersjahr noch nicht überschritten haben. Diese Altersgrenze gilt auch für Kandidaten, die erstmals zur Wahl vorgeschlagen werden.
4. Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
5. Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
6. Die Gemeinde Wollerau stellt ein Vorstandsmitglied welches nicht durch die Generalversammlung gewählt werden muss.

Art. 22. Befugnisse

1. In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem andern Organ vorbehalten sind.



2. In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 500'000.- nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.
3. Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

Art. 23. Zeichnungsberechtigung, Entschädigung

1. Für alle Vorstandsmitglieder gilt die Kollektivzeichnungsberechtigung zu zweien.
2. Weitere Zeichnungsberechtigungen werden vom Vorstand geregelt.
3. Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
4. Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle, von Kommissionen der Genossenschaft und der Geschäftsführung sowie andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen ist ausgeschlossen.

Art. 24. Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen

1. Der Vorstand ist befugt, Mieter von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

Art. 25. Revisionsstelle

1. Die GV der Wohnbaugenossenschaft Wollerau wählt eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften für ein bis drei Jahre als Revisionsstelle. Die Revisionsstelle muss unabhängig sein im Sinne von Art. 728 OR, wenn sie eine Genossenschaft ordentlich revidieren muss, und im Sinne von Art. 729 OR, wenn sie eine Genossenschaft eingeschränkt revidieren muss. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Wiederwahl ist möglich.

Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

Sind die Voraussetzungen für eine ordentliche Revision gemäss Art. 727 OR nicht gegeben, so muss die Wohnbaugenossenschaft ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle eingeschränkt prüfen lassen im Sinne von Art. 727a OR. Die Wohnbaugenossenschaft bezeichnet als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005. Mit der Zustimmung sämtlicher Genossenschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Im Übrigen wird auf Art. 727 ff. OR verwiesen (Art. 906 Abs. 1 OR).

2. Die Revisionsstelle hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Rechnung zu prüfen und der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vorzulegen. Den Mitgliedern der Revisionsstelle ist jederzeit in die Bücher Einsicht zu gewähren.
3. Die Revisionsstelle erstattet dem Vorstand mindestens drei Wochen vor Abhaltung der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über ihre Beobachtungen, Aussetzungen und Anträge.
4. Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung liegt die Jahresrechnung mit dem Revisionsbericht am Sitze der Genossenschaft zur Einsicht ihrer Mitglieder auf. Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist ein Auszug aus der Schlussrechnung beizulegen.





Art. 26. Mitteilungen

1. Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief oder via Email.

V. Auflösung, Liquidation und Fusion

Art. 27. Auflösung

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst:
 - a. in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen, und
 - b. durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zwecke einberufen worden ist.

Art. 28. Liquidation

1. Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff OR.
2. Ein allfälliger Gewinn bzw. Erlös bei einer Liquidation der Genossenschaft wird zur zweckgebundenen Verwendung an die Gemeinde Wollerau übertragen.

Art. 29. Fusion

1. Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues zulässig. Eine Fusion bedingt die Zustimmung der Gemeinde Wollerau.

VI. Schlussbestimmung

Art. 30. Inkrafttreten

1. Die vorliegenden Statuten wurden an der heutigen Generalversammlung beschlossen und treten mit der Eintragung ins Handelsregister des Kantons Schwyz in Kraft.

Wollerau,

Der Tagespräsident:

.....

Der Tagesaktuar:

.....

Die übrigen Gründungsmitglieder:

.....