



# STATUTEN

## 1. FIRMA UND SITZ

### ART 1 FIRMA

Unter dem Namen „Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art 828 ff OR. Sie ist im Handelsregister eingetragen.

### ART 2 SITZ

Sitz der Genossenschaft ist St. Gallen.

## 2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE

### ART 3 ZWECK UND MITTEL

**1** Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

**2** Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten

d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können

e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen

f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostenmiete

**3** Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

**4** Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

### ART 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG

**1** Die Vermietung, insbesondere die Festlegung der Mietzinse, ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

**2** Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

**3** Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

**4** Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

### **ART 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE**

**1** 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. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

**2** Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen.

### **ART 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN**

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

**2** Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Dreiviertelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

### **3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN**

#### **ART 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT**

**1** Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche die Eintrittsgebühr bezahlt, sowie auf ihren Namen lautende Anteile in der Höhe von mindestens Fr. 1000.-- (Mitgliedschaftsanteil) übernimmt und in einem Genossenschaftsobjekt wohnt. Die Höhe der Eintrittsgebühr wird vom Vorstand festgelegt. Sie beträgt max. CHF 100.-.

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

**3** Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

**4** Die Anmeldung hat schriftlich zu erfolgen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand endgültig. Eine Ablehnung bedarf gegenüber dem Gesuchsteller keiner Begründung.

**5** Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

**6** Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### **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

**2** Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art 17 der Statuten.

#### **ART 9 AUSTRITT**

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

**2** Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Die Kündigung des Mietverhältnisses bzw. der Auszug aus der elterlichen Wohnung gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin.

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

#### **ART 10 TOD**

**1** Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft ge-

wesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene 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.

**2** Andere Personen

Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

#### **ART 11 AUSSCHLUSS**

**1** 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) Wenn der Vorstand bzw. die Generalversammlung einen Beschluss über die Gesamtsanierung oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages

**2** Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

**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.

**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 AUFLÖSUNG DES ZUSAMMENLEBENS VON EHEPAAREN UND PAAREN IN EINGETRAGENER PARTNERSCHAFT**

**1** Eheschutz/Ehetrennung/Aufhebung des Zusammenlebens

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand 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. Der Vorstand 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.

**2** Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, 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.



### **3 Vermögensrechtliche Folgen**

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- 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 ist ausgeschlossen.

**2** Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

### **ART 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER**

**1** 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 Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken

## **4 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

Genossenschaftskapital

### **ART 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE**

**1** Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 200.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

**2** Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl Art 7 Abs 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) zeichnen. Der pro Wohnung zu übernehmende Betrag muss nach den Anlagekosten abgestuft werden, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 50 Genossenschaftsanteile. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungs-Reglement.

**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; jedes Mitglied muss mind. den Betrag nach Art.

7 Abs. 1 übernehmen. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

**4** Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung des Gesamtbetrages der gezeichneten Anteile (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile).

**5** Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge erworben werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

#### **ART 16 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE**

**1** Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

#### **ART 17 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.

**2** Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. 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 der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitglied-

schaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von 20% des Mitgliedschaftsanteils in Abzug gebracht.

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

#### **ART 18 DARLEHENSKASSE**

**1** Die Genossenschaft führt ab 1. Januar 2006 eine Darlehenskasse, bei welcher die Mitglieder Geld zinstragend anlegen können.

**2** Einzelheiten regelt der Vorstand im Darlehenskasse-Reglement.

Haftung

#### **ART 19 HAFTUNG**

**1** Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR und die branchenüblichen Grundsätze.

**2** Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl



b) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist

c) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen

**3** Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

**4** Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **ART 21 RESERVEFONDS**

**1** Der Jahresgewinn, welcher auf Grund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Bildung eines Reservefonds.

**2** Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art 860 Abs 3 OR.

#### **ART 22 WEITERE FONDS**

**1** Es werden die folgenden weiteren Fonds gebildet:

a) ein Amortisationsfonds  
(Abschreibungskonto)

b) ein Erneuerungsfonds

**2** Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

**3** Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu bilden und entsprechende Reglemente erlassen.

#### **ART 23 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE**

##### **1 Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

##### **2 Revisions- bzw. Prüfstelle**

Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

**3** Kommissionen und Ausschüsse  
Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

##### **4 Ausschluss von Tantiemen**

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

##### **5 Auslagenersatz**

Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

**6** Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Die gesamten Verwaltungskosten sollen 5% der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten.



## 5 ORGANISATION

Organe

### ART 24 ÜBERBLICK

Die Organe der Genossenschaft sind:

- c) Die Generalversammlung
- d) Der Vorstand
- e) Die Revisionsstelle

Generalversammlung

### ART 25 BEFUGNISSE

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen und/oder Gesamtsanierungen, deren Kosten 5 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen

l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete

Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 25 Abs 2)

m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

n) Beschlussfassung über die Höhe der Jahresbeiträge

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens Ende Januar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Ände-





rungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

**4** Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet.

#### **ART 27 STIMMRECHT**

**1** Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

**2** Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

**3** Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### **ART 28 BESCHLÜSSE UND WAHLEN**

**1** Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

**2** Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

**3** Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stim-

men werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

**4** Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

**5** Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

#### **ART 29 WAHL UND WÄHLBARKEIT**

**1** Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Maximal zwei der Vorstandsmitglieder dürfen Nicht-Genossenschaftsmitglied sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

**2** Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen

ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

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

### **ART 30 AUFGABEN**

**1** Der Vorstand 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art 25 Abs 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

**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.

**3** Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Der Vorstand und die Revisionsstelle regeln die Zeichnungsberechtigung für den ordentlichen Zahlungsverkehr.

### **ART 31 KOMPETENZDELEGATION**

**1** Der Vorstand 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 Mitglieder der Genossenschaft sein.

**2** Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **ART 32 VORSTANDSSITZUNGEN**

**1** Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn drei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

**2** Der Vorstand 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.

**3** Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

**4** Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, über Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Amtes gemacht haben, Verschwiegenheit zu wahren und darüber einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten keine Kenntnis zu geben.

Revisionsstelle

### **ART 33 WAHL, UNABHÄNGIGKEIT, AMTSDAUER UND KONSTITUIERUNG**

**1** Als externe Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen.

**2** Die Unabhängigkeit richtet sich aus-



schliesslich 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.

**3** Die interne Revisionsstelle besteht aus zwei fachkundigen natürlichen Personen aus den Reihen der GenossenschaftlerInnen. Die Unabhängigkeit muss gewährleistet sein.

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

#### **ART 34 AUFGABEN**

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

**2** Die interne Revisionsstelle ist berechtigt an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teilzunehmen. Sie arbeitet im Auftrag der Generalversammlung an wichtigen Projekten mit.

**3** Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes 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.

**4** 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.

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

**6** 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.

**2** Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

**3** Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

### **ART 36 LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS**

**1** Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt St. Gallen überwiesen, zu Gunsten einer von ihr zu bestimmenden Institution, welche die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bezweckt.

**2** Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### **ART 37 FUSION**

**1** Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

**2** Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

**3** Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **ART 38 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN**

**1** Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen über Internet, schriftlich, per Anschlag oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

**2** Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

### **ART 39 GENEHMIGUNG DURCH DAS BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN**

**1** Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

**2** Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 5. Mai 2017 angenommen worden und treten per sofort in Kraft.

St. Gallen, 5. Mai 2017  
BAWO-Vorstand

**PRÄSIDENT:**  
**DANIEL TROCHSLER**

**KASSIER:**  
**MARTIN HERSCHE**