

Statuten der Wohngenossenschaft Lebensraum-Wiesen Herisau

(21. 11. 2019)

Alle Personenbezeichnungen betreffen beide Geschlechter.

1. Name Sitz und Zweck

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen «Wohngenossenschaft Lebensraum-Wiesen» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff, OR mit Sitz in Herisau, AR.

Art. 2 Zweck und Methode

Die Genossenschaft bezweckt den Kauf und die Bewirtschaftung der Immobilien und Infrastruktur des ehemaligen Schulheimes Wiesen. Dazu gehören die Wohnhäuser Assekuranz Nr. 2479, 3281 und 3026 mit zugehörigem Umschwung und Nebengebäuden. Ziel ist es den Mietern preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, welcher eine grosszügige kinderfreundliche und gesunde Umgebung mit einschliesst und über Räume verfügt, in denen Mieter auch individuelle, geschäftliche oder gemeinschaftliche Visionen innerhalb der Nutzungsbewilligung verwirklichen können (siehe [Nutzungsbewilligung](#)). Die Bewirtschaftung erfolgt durch Vermietung und Verwaltung der Wohnungen sowie anderer Räume und Einrichtungen. Die Wohnnutzung steht dabei immer im Vordergrund

Zur Erfüllung dieses Zwecks gehören:

- a) Sorgfältiger und laufender Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- b) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- c) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen und Verordnungen.
- d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und strebt keinen Gewinn an. Sie ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

Die drei Wohnhäuser mit ihrem Umschwung sollen nach Möglichkeit eine Einheit bleiben und sind jeder spekulativen Verwendung entzogen.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, sein.

2. Grundsätze

Art. 3 Allgemeine Grundsätze

1. Die Genossenschaft strebt eine sozial durchmischte Wohnform mit Menschen aus verschiedenen Alters- und Berufsgruppen an. Vorzugsweise soll der Wohnraum auch Familien und Alleinerziehenden zugutekommen.
2. In diesem Lebensraum soll die Möglichkeit für pädagogische und soziale Angebote bestehen, mit der Nutzungsbewilligung durch den Kanton. Diese Angebote sind Teil der Gemeinschaftsform.
3. Die Genossenschaft ermöglicht den sozialen, kulturellen und geistigen Austausch, indem sie Gemeinschaftsräume und Einrichtungen hierfür anbietet. Diese können auch unter der Leitung von Genossenschaftern für Anlässe mit externen Gästen genutzt werden (siehe [Infrastruktur-Nutzungsreglement](#)).
4. Die Genossenschaft setzt nach Möglichkeit Massnahmen um, welche die Kosten für die Genossenschafter senken und nachhaltigen ökologischen Anforderungen Geltung verschaffen. Dies indem sie bei der Bewirtschaftung und insbesondere bei Erneuerungen ökologische und baubiologische Kriterien berücksichtigt und individuelles und kollektives Umweltbewusstsein fördert.
5. Die Genossenschafter engagieren sich auch praktisch für den Erhalt, die Pflege und die Verwaltung der Liegenschaften und des Umschwungs. Allfällige Entschädigungen für interne Leistungen werden verbindlich geregelt (siehe [Genossenschaftsreglement](#)).
6. Die Genossenschaft strebt Konsenslösungen an.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

1. Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein [Vermietungsreglement](#) verfasst. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
2. Die Miete von Wohnungen, Ateliers oder Häusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Die Frage des Ausschlusses muss immer vor der Frage der Kündigung entschieden werden.
3. Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

Mit den Mietzinsen müssen folgende Kostenstellen gedeckt werden:

- a) Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals.
- b) Branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, bzw. den Subventionsbehörden vorgeschriebenen und von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.
- c) Der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung.
- d) Die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, allfällige Baurechtszinsen.
- e) Eine nachhaltige Entwicklung sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.

4. Die Mieter sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben. Mieter von einzelnen Räumen und juristische Personen, die eine Wohnung mieten, sind verpflichtet, diese entsprechend der im Vertrag geregelten Weise zu nutzen.
5. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes (oder der GV) zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262, Abs. 2, OR genannten Gründen verweigern. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.
6. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. Bei staatlich geförderten Wohnungen gelten die entsprechenden Bedingungen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt. Einzelheiten regelt der Vorstand im [Vermietungsreglement](#).

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 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. Zeitgemässe ökologische Kriterien fliessen unbedingt in die Planung und Um-setzung ein, soweit es die finanziellen Möglichkeiten erlauben.
2. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt Umbauten von mehr als drei Monaten Dauer mindestens ein Jahr und Ersatzneubauten mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den betroffenen Genossenschaftern nach Möglichkeit mindestens eine temporär benutzbare Wohnung intern oder extern an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und der Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

1. Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
2. Beim Vorliegen wichtiger Gründe, wie z.B. zur Rettung der Genossenschaft, entscheidet die Generalversammlung mit 4/5 Mehrheit der abgegebenen Stimmen über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Die Erwerber einer Wohnung oder eines Hauses müssen zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Kostenbeteiligung für die von der Genossenschaft erbrachte Infrastrukturleistung zu Gunsten des erworbenen Gutes wird im [Kostenbeteiligungsreglement](#) festgelegt.
3. Beim Verkauf staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft:

Art. 7 Erwerb der Genossenschaftsmitgliedschaft

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens drei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 500.-.
Die Aufnahme erfolgt aufgrund des schriftlichen Beitragsgesuchs, das vom Vorstand geprüft wird. Eine verweigte Aufnahme ist nicht anfechtbar.
Die Aufnahme erfolgt erst nach vollständiger Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftsanteils. Die Aufnahme erfolgt durch die Generalversammlung. Mit der Aufnahme akzeptieren die Mitglieder die Statuten und das **Genossenschaftsreglement**.
2. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
3. Das Verfahren ist im **Mitgliedschaftsreglement** festgehalten.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) Bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

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

Art. 9 Austritt

- 1) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.
- 2) Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand, resp. die Generalversammlung kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die daran gebundene Genossenschaftsmitgliedschaft in eine SympathieMitgliedschaft umgewandelt werden.
- 4) Die Kündigung einer SympathieMitgliedschaft ist mit einer Frist von 3 Monaten möglich.
- 5) Ein Austritt nach regulärer Kündigung hat nicht zwingend die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals auf den Auszugstermin zur Folge, siehe Art. 17 der Statuten.
- 6) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Ausschluss

Dieser kann auf Antrag und begründet jederzeit durch die GV beschlossen werden.

1. Ausschlussgründe:
 - a) Verletzung der generellen Mitgliedschaftspflichten und Treuepflicht gegenüber der Genossenschaft.

- b) Missachtung der Statuten, Reglemente, oder Beschlüsse der Generalversammlung, resp. des Vorstandes.
 - c) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes oder anderen Verletzungen des Vertrags.
 - d) Missachtung der Pflicht, selbst in der gemieteten Wohnung zu wohnen, resp. zum vereinbarten Zweck zu bewohnen oder zu bewirtschaften (Art. 4, Abs. 4-5).
 - e) Beim Verhindern einer mehrheitsfähigen Alternativlösung, bei Leerstand einer Wohnung.
 - f) Nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots in Bezug auf den Abbruch oder die Renovation einer Wohnung, gemäss Beschluss der Generalversammlung.
2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder 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 ausgeschlossenen Genossenschafter 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.
 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 setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde und richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen

Verfahrensdetails sind im [Mitgliedschaftsreglement](#) aufgeführt.

Art. 11 Tod natürlicher Mitglieder, Auflösung juristischer Mitglieder

1. Mit dem Tod eines Mitgliedes erlischt dessen Mitgliedschaft auf den Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Tod erfolgt ist. Bei juristischen Personen erlischt sie mit deren Auflösung.
2. Der Vorstand kann auf ein schriftliches Gesuch hin die Mitgliedschaft auf den/einen hinterbliebenen Wohnungspartner überschreiben, sofern dieser nicht bereits Mitglied ist. Bleibt dieser in der Wohnung, wird auch der Mietvertrag entsprechend angepasst.
3. Geht die Mitgliedschaft nicht auf den Erben oder auf den/einen hinterbliebenen Wohnungspartner über, so werden die Anteile des verstorbenen Genossenschafters ausbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
4. Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden, die Anteile der verstorbenen Person übernehmen und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft sowie von Wohngemeinschaften

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder dem eingetragenen Partner des Mitglieds der Genossenschaft zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den andern Ehepartner, resp. eingetragenen Partner übertragen.
2. Eine solche Übertragung setzt eine Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 16, Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, wenn er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
3. Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner, resp. dem eingetragenen Partner des Mitglieds der Genossenschaft zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner, resp. der eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wird, muss Mitglied der Genossenschaft werden, sofern er es nicht schon ist, und dessen Pflichtanteile übernehmen.
4. Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.
5. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid, bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner, resp. eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.
6. Vertragsunterzeichnende Mieter einer Wohngemeinschaft haben beim Auszug sicherzustellen, dass die Vertragsübertragung und Anteilscheinaufteilung korrekt erfolgen und der Genossenschaft keine Einbusse verursachen.

Verfahrensdetails sind im [Mitgliedschaftsreglement](#) aufgeführt.

Art. 13 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.

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 14 Mittelbeschaffung

Diese umfasst: Genossenschaftsanteile, Mietzinseinnahmen, Darlehen und Hypotheken, Solidaritätsbeiträge, Vermächtnisse, Spenden, Subventionen und Förderbeiträge, Ertragsüberschüsse.

Art. 15 Genossenschaftsanteile

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteilen. Die Genossenschaftsanteile (Wohnungsanteile) lauten auf einen Nennwert von CHF 1'000.-. Diese Änderung kann von der Generalversammlung mit 4/5 Mehrheit der abgegebenen Stimmen angepasst werden.
2. Jede Mitgliedschaft bedingt die Übernahme einer Anzahl von Pflichtanteilen. Diese wird von der Generalversammlung festgelegt und muss voll einbezahlt werden (vgl. Art. 7, Abs.1).
3. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7, Abs. 1) Wohnungsanteile für den beabsichtigten Wohnraum übernehmen. Einzelheiten dazu regelt der Vorstand im **Genossenschaftsreglement**.
4. Der Maximalbetrag der Pflichtanteile beträgt CHF 100'000.- pro Wohnung.
5. Pflichtanteile werden nicht verzinst und es werden keine Dividenden oder Tantiemen ausbezahlt.
6. Die Mittel für die Genossenschaftsanteile können aus der beruflichen Vorsorge stammen, soweit es die entsprechende Versicherung erlaubt.
7. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.
8. Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Wohnung/Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare, Partnerschaften und Wohngemeinschaften.
9. Für Genossenschaftsanteile werden keine gedruckten einzelnen Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Gesamtbeteiligung.
10. Darüber hinaus können weitere, freiwillige Genossenschaftsanteile gezeichnet werden.
11. Die Beteiligung mit freiwilligen Genossenschaftsanteilen ist limitiert auf CHF 100'000.-. Die Rückzahlung dieser freiwilligen Anteile bedingt eine Kündigungsfrist von drei Monaten und der Vorstand ist berechtigt, bei schwieriger Finanzlage diese max. 3 Jahre hinauszuschieben.
12. Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Das **Genossenschaftsreglement**, welches dazu Einzelheiten regelt, muss von der Generalversammlung genehmigt werden. Änderungen bedürfen einer 4/5 Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 16 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
2. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes.
3. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Ausscheiden als Mitglied

1. Ausscheidende Mitglieder, bzw. deren Erben, haben ausnahmslos lediglich Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

3. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, welche gemäss Art. 12 der Statuten von dem Partner oder im Falle einer Wohngemeinschaft vom Nachfolger übernommen wurden.
4. Kein Auszahlungsanspruch besteht für Anteile, die mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Diese Beträge gehen direkt zurück an die Einrichtung der beruflichen Vorsorge (BV) oder an andere, von ihr bewilligte Institutionen.
5. Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung.
6. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
7. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert und es die Situation des ausziehenden Genossenschafters erlaubt, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung maximal ein Jahr hinauszuschieben.
8. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.
9. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erlaubt, können freiwillige Anteile auch früher zurückbezahlt werden.
10. Andere in die Genossenschaft eingebrachten Güter oder Arbeitsleistungen werden nur vergütet, wenn darüber eine entsprechende schriftliche Abmachung besteht, welche der Vorstand genehmigt hat.

Art. 18 Darlehen

1. Natürliche und juristische Personen sowie die Mitglieder können in der Genossenschaft Geld in Form von Darlehen mit festgelegter Laufzeit zinstragend oder zinsfrei anlegen.
2. Der Zinssatz hierfür wird von der Generalversammlung jährlich bestimmt, sofern er nicht vertraglich festgelegt ist. Der Zinssatz darf nicht höher sein als landesüblich für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, resp. als der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige, oder ggfls. von der Wohnbaugenossenschaftsförderung festgelegte Höchstsatz.
3. Einzelheiten der Verzinsung regelt der Vorstand im **Finanzreglement**.

Das **Finanzreglement** muss von der Generalversammlung genehmigt werden. Änderungen bedürfen einer 4/5 Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 19 Haftung

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

5. 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. 957ff, OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Details regelt das **Finanzreglement**.
2. Die Jahresrechnung ist einer unabhängigen Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten, ausgenommen Art. 32, Abs. 1-2.
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst per Ende des Gründungsjahres.

Art. 21 Reservefonds

1. Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
2. Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860, Abs. 1, OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
3. Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860, Abs. 3, OR.

Art. 22 Weitere Fonds

1. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863, OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.
2. Einzelheiten regelt der Vorstand im **Finanzreglement**.

Art. 23 Entschädigung der Organe

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 im **Finanzreglement** selbst festgelegt und von der GV bewilligt wird.

1. Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
2. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
3. Den Mitgliedern des Vorstands, der Revisionsstelle und der Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten und belegten Auslagen gemäss **Finanzreglement** vergütet.

6. Organisation

Art. 24 Überblick der Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung.
2. Der Vorstand
3. Die Revisionsstelle.

Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung (GV)

1. Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen (Art. 36).
 - b) Genehmigung der Kompetenzen des Vorstandes.
 - c) Genehmigung von Reglementen und Änderungen darin, welche die Kompetenz des Vorstandes überschreiten.
 - d) Genehmigung des Protokolls des Vorjahres.
 - e) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Schlichtungskommission.
 - f) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
 - g) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
 - h) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
 - i) Beschlussfassung über die Entschädigung der Organe (Art. 23).
 - j) Nach dazu erforderlicher Statutenanpassung, Beschlussfassung über die Verzinsung von Anteilscheinen
 - k) Genehmigung des Budgets des kommenden Geschäftsjahres.
 - l) Aufnahme und Wahl neuer Genossenschaftsmitglieder.
 - m) Kündigung von Wohnungen
 - n) Beschlussfassung über von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Generalversammlung unterstehen.
 - o) Bewilligung von neuen Projekten innerhalb des dafür ausgesteckten Rahmens, gemäss **Genossenschaftsreglement**.
 - p) Beschlussfassung über die Wahl von Kommissionen für umschriebene Aufgaben. Einzelheiten der Kompetenzen werden im Reglement **Kompetenzen der Organe** beschrieben.
 - q) Beschlussfassung über Einsprachen gegen Ausschlussentscheide des Vorstandes.
 - r) Genehmigung von finanziellen Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr und höher als CHF 50'000.-.
 - s) Genehmigung von Ausgaben ab CHF 25'000.- bei Budgetüberschreitung, resp. vor Neubudgetierung, ausgenommen dringende Unterhaltskosten.
 - t) Genehmigung von Ausgaben über CHF 5'000.-, wenn das Gesamtbudget bereits überschritten ist.
 - u) Beschlussfassung über den Abbruch von Gebäuden der Genossenschaft und über Ersatzneubauten.
 - v) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen, Miete, Pacht, sowie die Einräumung von Bau- und Kaufrechten.

- w) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - x) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände und Reglemente, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
2. 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. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.
3. Die Einladung erfolgt mindestens 20 Tage vor der Versammlung. Die Traktandenliste, allfällige Statutenänderungsanträge im Wortlaut, der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Revisionsbericht liegen der Einladung bei und bei der Geschäftsstelle zur Ansicht auf. Bei der Vorlage des Budgets ist dieses ebenfalls beizulegen
4. Anträge der Mitglieder (Art. 25, Art. 1) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
5. Eine ausserordentliche Generalversammlung kann von mindestens 3 Mitgliedern, dem Vorstand, oder der Revisions-, resp. Prüfstelle beantragt werden.
6. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens und die Einladung dazu schriftlich und mind. 20 Tage vor der Versammlung zu erfolgen. Der Einladung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut derselben bekannt zu geben.
7. Eine Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Auf Antrag des Vorstandes kann die GV auch einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 27 Stimmrecht

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
2. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen stimmberechtigten Familienangehörigen, bei einer Institution durch ein Teammitglied, 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.
4. Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, welche ihre persönlichen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen betreffen.
5. Mieter, welche nicht Genossenschafter sind, können an der Generalversammlung mit Diskussionsrecht und beratend teilnehmen. Sie haben jedoch kein Antrags- und 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 Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
3. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende per Stichentscheid. Ausgenommen sind Beschlüsse für Geschäfte im Sinne des Artikels 25 a), b), c), l), m), o), p), u) v), w), bei denen die Zustimmung von 4/5 der abgegebenen gültigen Stimmen an der GV notwendig sind. Ebenfalls ausgenommen sind Beschlüsse für die Geschäfte, deren zwingende Mehrheit in den Statuten anders definiert ist.
4. Beschlüsse über die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder der Nachschusspflicht der Genossenschafter bedürfen der Zustimmung von 4/5 sämtlicher Genossenschafter. Solche Beschlüsse sind für Genossenschafter, die nicht zugestimmt haben, nicht verbindlich, wenn sie binnen drei Monaten seit der Veröffentlichung des Beschlusses den Austritt erklären. Dieser Austritt ist wirksam auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Beschlusses. Der Austritt darf in diesem Falle nicht von der Leistung einer Auslösungssumme abhängig gemacht werden (Art. 889, OR).
5. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

7. Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

1. Der Vorstand besteht aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft.
2. Der Vorstand und der Präsident werden von der Generalversammlung bestimmt. Für das Präsidium ist wählbar, wer nicht älter als 75 Jahre ist.
3. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
4. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Er ernennt die Geschäftsführung aus seinen Reihen. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand angehören muss.

Art. 30 Aufgaben

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 hat insbesondere folgende Befugnisse und Pflichten:

1. Erstellung von Reglementen, die gemäss Statuten und GV zu seinen Kompetenzen gehören.
2. Ausgestaltung der Mietverträge für die verwalteten Bereiche.
3. Ausgestaltung und Darstellung des Budgets, der Rechnung und der Finanzkontrolle.
4. Ausarbeitung von allfälligen Baurechtsverträgen zuhanden der GV.

5. Er erstellt Jahresrechnung, Bilanz und Jahresbericht.
6. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
7. Er bereitet die Generalversammlung vor und ist für die Ausführung ihrer Beschlüsse zuständig, welche nicht gemäss Entscheid der Generalversammlung einer Arbeitsgruppe oder Person übertragen wurde.
8. Er umschreibt und reglementiert Aufgaben und Kompetenzen, welche an Arbeitsgruppen oder Kommissionen delegiert werden, die durch die Generalversammlung gewählt wurden.

Einzelheiten über Kompetenzen und Pflichten sind im Dokument **Kompetenzen der Organe** geregelt.

Art. 31 Vorstandssitzungen

1. Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei 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 Vorsitzende mit Stichentscheid.
3. Sofern die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

8. Revisionsstelle

Art. 32 Wahl und Aufgaben

1. Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5ff, RAG und Art. 727c, OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung. Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729ff, OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 - a) Die Genossenschaft über höchstens 30 vom Bund geförderte Wohnungen verfügt.
 - b) Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den Verzicht bewilligt.
 - c) Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist.
 - d) Sämtliche Genossenschafter zustimmen.
 - e) Die Genossenschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.
 - f) Keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

3. Wird das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
4. Die Revisionsstelle oder Prüfstelle muss unabhängig sein. Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, sind nicht wählbar.
5. Die Revisionsstelle oder Prüfstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.
6. 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.
7. Die Revisions- und Prüfstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
8. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

9. Schlussbestimmungen

Art. 33 Auflösung durch Liquidation

1. Die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation erfolgt durch eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung oder von Gesetzes wegen. Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht einen besonderen Liquidator beauftragt.
2. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird gemäss Beschluss der GV einer oder mehreren gemeinnützigen Organisationen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung übereignet.

Art. 34 Fusion

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
2. Prioritär muss jedoch versucht werden eine übernehmende Genossenschaft mit ähnlicher Zielsetzung zu finden.
3. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 35 Mitteilungen und Publikation

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 36 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen

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.

Die vorliegenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 21. November 2019 angenommen worden und treten nach Eintragung im Handelsregister in Kraft.

Herisau, 21. November 2019

Unterschriften der Gründungsmitglieder

Natürliche Personen

Egon Graf _____

Doris Graf _____

Regula Compér _____

Susanna Störchli _____

Andreas Herzog _____

Jürg Hebeisen _____

Joël Hebeisen _____

Juristische Personen

Montessori-Siftung Herisau (Trägerschaft Spiel- und Lernzentrum)

Michaela Häussler _____
(Präsidentin)

Daniel Moosmann _____
(Kassier)

SpLg guetgrund gmbh (Untervermietung durch Regula Compér)

Natürliche Personen

Egon Graf

E. Graf

Doris Graf

D. Graf

Susanna Störchli

S. Störchli

Andreas Herzog

A. Herzog

Regula Compér

R. Compér

Jürg Hebeisen

J. Hebeisen

Joël Hebeisen

J. Hebeisen

Juristische Personen

Montessori-Siftung Herisau (Trägerschaft Spiel- und Lernzentrum)

Michaela Häussler
(Präsidentin)

Michaela Häussler

Daniel Moosmann
(Kassier)

D. Moosmann