

Baugenossenschaft Mythen Einsiedeln

Statuten

1. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Baugenossenschaft „Mythen“ Einsiedeln besteht mit Sitz in Einsiedeln eine politisch und konfessionell neutrale Selbsthilfe-Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes und der vorliegenden Statuten.

Art. 2

Die Genossenschaft sucht diesen Zweck durch Bau oder Kauf von soliden, zweckmässigen Wohnhäusern und Häusergruppen und Vermietung der Wohnungen zu möglichst günstigen Preisen zu erreichen.

Jeglicher Erwerbszweck, wie auch ein Verkauf der Liegenschaften ist ausgeschlossen.

2. Mitgliedschaft, Erwerb und Verlust

Art. 3

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) natürliche, volljährige Personen
- b) Verbände, Vereine, Genossenschaften usw. als Kollektivmitglieder

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Art. 4

Der Beitritt kann jederzeit mit schriftlicher Erklärung an die Verwaltung erfolgen. Er schliesst die Anerkennung der statutarischen Verpflichtungen in sich. Über die Aufnahme der Mitglieder entscheidet die Verwaltung.

Art. 5

Alle Genossenschafter stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz nicht eine Ausnahme ergibt. Sie sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Art. 6

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) mit der Kündigung des Mietverhältnisses; ausnahmsweise kann der Vorstand die Weiterführung der Mitgliedschaft gewähren;
- b) durch Ableben;
- c) durch Ausschluss, wenn ein Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seinen Verpflichtungen als Genossenschafter oder Mieter nicht nachkommt. Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung. Gleichzeitig wird der Mietvertrag gekündigt. Ausgeschlossenen Mitgliedern steht innerhalb von 30 Tagen das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Bis zur Entscheidung der Generalversammlung ruhen alle Mitgliederrechte des Ausgeschlossenen. Die erfolgte Kündigung des Mietvertrages wird durch die Erhebung des Rekurses nicht hinfällig.

Art. 7

Die Erben oder einer unter mehreren Erben können von der Verwaltung auf schriftliches Begehren an Stelle des verstorbenen Genossenschafters als Mitglied anerkannt werden.

Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Art. 8

Beim Ausscheiden eines Mitgliedes werden die Anteilscheine zum Nennwert zurückbezahlt; weitere Ansprüche stehen dem Ausscheidenden am Genossenschaftsvermögen nicht zu. Die Genossenschaft ist berechtigt, allfällige Ansprüche gegenüber dem Ausscheidenden mit den Anteilscheinen zu verrechnen.

3. Finanzierung, Haushalt und Rechnungswesen

Art. 9

Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt. Es wird beschaffen durch Ausgabe von auf den Namen lautenden Genossenschaftsanteilen im Nominalbetrag von je Fr. 100.00.

Jeder Genossenschafter ist verpflichtet, mindestens einen Anteilschein im Betrage von Fr. 100.00 (einhundert Franken) der zugleich als Mitgliedschaftsurkunde gilt, zu übernehmen.

Wer eine Genossenschaftswohnung mieten will, muss zudem Pflichtanteilscheine übernehmen, deren Anzahl vom Vorstand festgesetzt wird.

Die Einzahlung des gezeichneten Genossenschaftskapitals muss innert 30 Tagen nach Antritt des Mietverhältnisses erfolgen.

Art. 10

Die Anteilscheine sind nicht pfändbar und können nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragen werden.

Art. 11

Den Genossenschaf tern ist gestattet, über die Pflichtanteile hinaus weitere Anteile zu übernehmen. Für die Einzahlungen gelten die Bestimmungen des Art. 9.

Art. 12

Das Geschäftsjahr beginnt mit dem 1. Januar jeden Jahres und endet mit dem 31. Dezember.

Art. 13

Für Gebäude und Zubehör betragen die jährlichen Abschreibungen mindestens 1% des Gestehungswertes am Ende des Vorjahres. Sie sind als Aufwand in die Erfolgsrechnung einzusetzen.

Art. 14

Spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung, die über die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz zu entscheiden hat, hat die Verwaltung die Betriebsrechnung und die Bilanz mit dem Bericht der Kontrollstelle und demjenigen einer eventuellen Revisionsstelle den Genossenschaf tern vorzulegen

Art. 15

Die Berechnung des Reinertrages erfolgt auf Grund der Jahresbilanz, die nach den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung (OR Art. 957 und ff) und den Rechnungsvorschriften zu erstellen ist.

Wenn auf dem Anteilscheinkapital ein Ertrag ausbezahlt wird, so sind zuvor dem gesetzlichen Reservefonds 10% des zur Verfügung stehenden Reingewinnes zuzuweisen. Diese Zuweisung hat solange zu erfolgen, bis der Fonds 10% des Buchwertes des Anlagevermögens erreicht hat.

Der gesetzliche Reservefonds darf nur zur Deckung von Verlusten oder zu Massnahmen verwendet werden, die geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

Die Dividende auf dem einbezahlten Anteilscheinkapital darf den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheit nicht übersteigen. Sie darf höchstens 3% betragen. Nur voll einbezahlte Fr. 100.00 sind dividendenberechtigt.

Der Rest des Reingewinnes fliesst in den Ausgleichsfonds. Die Auszahlung von Tantièmen an die Mitglieder der Organe ist ausgeschlossen.

Art. 16

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen.

4. Organisation

Art. 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

Die Generalversammlung,
die Verwaltung,
die Kontrollstelle,
die Revisionsstelle.

Art. 18

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung.

Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Die Festsetzung und Abänderung der Statuten;
2. die Wahl der Verwaltung, der Kontrollstelle und einer eventuellen Revisionsstelle;
3. die Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, der Kontrollstelle und einer eventuellen Revisionsstelle sowie anderer von ihr gewählter Bevollmächtigter und Beauftragter;
4. die Abnahme und Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz;
5. die Entlastung der Verwaltung;
6. die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
7. die Beschlussfassung über Gegenstände, die ihr durch Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Art. 19

Die ordentliche Generalversammlung findet einmal jährlich statt, und zwar innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

Art. 20

Eine ausserordentliche Generalversammlung kann jederzeit einberufen werden.

Art. 21

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung und nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Auch der Kontrollstelle steht diese Möglichkeit zu.

Art. 22

Die Generalversammlung ist von der Verwaltung unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände zehn Tage vor deren Abhaltung schriftlich einzuberufen. Bei Abänderung der Statuten ist der neue Text der vorgeschlagenen Änderung mit Einberufung bekanntzugeben. In der Generalversammlung darf nur über die auf diese Weise angekündigten Verhandlungsgegenstände Beschluss gefasst werden, es sei denn, die Gesamtheit der Genossenschafter sei anwesend und es werde kein Widerspruch erhoben. Der Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung kann ohne vorherige Ankündigung zur Abstimmung gebracht werden.

Art. 23

Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl seiner Anteilscheine, eine Stimme.

Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Art. 24

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen soweit das Gesetz und die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Bleiben die Wahlen erfolglos, so findet ein zweiter Wahlgang statt, bei welchem das relative Mehr entscheidet.

Für die Abänderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Auf Verlangen eines Zehntels der anwesenden Genossenschafter erfolgt geheime Abstimmung.

B Verwaltung

Art. 25

Die Verwaltung der Genossenschaft besteht aus mindestens fünf Genossenschaftlern.

Die Mitglieder der Verwaltung werden von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt und sind auf die gleiche Dauer wieder wählbar.

Art. 26

Die Verwaltung konstituiert sich selbst.

Art. 27

Die Verwaltung wird vom Präsidenten einberufen, so oft es die Umstände erfordern und jedesmal auch dann, wenn wenigstens zwei Mitglieder derselben es verlangen.

Art. 28

Die Verwaltung ist für die Führung der Geschäfte verantwortlich. Sie hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.

Sie ist insbesondere verpflichtet:

- a) die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen;
- b) die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, Statuten und allfälliger Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen.

Die Verwaltung ist dafür verantwortlich, dass ihre Protokolle und diejenigen der Generalversammlung sowie die notwendigen Geschäftsbücher regelmässig geführt werden, dass die Betriebsrechnung und Jahresbilanz nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und der Kontrollstelle sowie einer eventuellen Revisionsstelle zur Prüfung unterbreitet werden.

Art. 29

Der Verwaltung steht ein jährlicher Kredit für grössere Anschaffungen, Reparaturen usw. von 10% der Mietzinseinnahmen (ohne Nebenkosten) zu, über den sie an der Generalversammlung separat Bericht erstattet.

Art. 30

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

Die Genossenschaft wird vertreten durch Kollektivunterschrift des Präsidenten mit dem Aktuar oder Kassier.

Art. 31

Die zur Vertretung der Genossenschaft befugten Personen sind ermächtigt, im Namen der Genossenschaft alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Zweck der Genossenschaft ordentlicherweise mit sich bringen kann.

Die zur Vertretung der Genossenschaft befugten Personen haben in der Weise zu zeichnen, dass sie der Firma der Genossenschaft ihre Unterschrift beifügen.

C Kontrollstelle

Art. 32

Die Genossenschaft hat ihre Geschäfts- und Rechnungsführung für jedes Geschäftsjahr intern durch eine Kontrollstelle prüfen zu lassen, sofern und solange keine Revisionsstelle gemäss Art. 33 bestellt ist. Ist eine solche bestellt, ruhen die Rechte und Pflichten der Kontrollstelle.

Die Kontrollstelle besteht aus drei Mitgliedern, wovon 1 Mitglied aus der Genossenschaft. Sie werden für die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt.

Die Befugnisse der Kontrollstelle ergeben sich sinngemäss aus OR Art. 729a. Sie erstattet der Generalversammlung schriftlich Bericht.

D Revisionsstelle

Art. 33

Die Genossenschaftsversammlung 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 OR Art. 728, wenn sie eine Gesellschaft ordentlich revidieren muss, und im Sinne von OR Art. 729, wenn sie eine Gesellschaft 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 OR Art. 727 nicht gegeben, so muss die Genossenschaft ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle eingeschränkt prüfen lassen im Sinne von OR Art. 727a. Die Gesellschaft bezeichnet als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005. Mit der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Im Übrigen wird auf OR Art. 727 ff. verwiesen (OR Art. 818).

5. Statutenänderung, Liquidation

Art. 34

Die Änderung der Statuten kann von der Verwaltung, von der Kontrollstelle, von einer eventuellen Revisionsstelle oder von einem Drittel der Mitglieder beantragt werden. Abänderungsbeschlüsse bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit einer Zweidrittelsmehrheit der an der Generalversammlung teilnehmenden Mitglieder.

Die Auflösung der Genossenschaft kann erfolgen:

- a) durch Beschluss der Generalversammlung mit einer Mehrheit von Dreiviertel sämtlicher Genossenschafter;
- b) durch Eröffnung des Konkurses;
- c) in den gesetzlichen vorgesehenen Fällen.

Bei der Auflösung der Genossenschaft werden nach Deckung der Verbindlichkeiten in erster Linie die Genossenschaftsanteile bis zum Nennwert zurückbezahlt.

Ein allfälliger Überschuss fliesst in den Fürsorgefonds der Bezirkskasse Einsiedeln.

6. Verschiedenes

Art. 35

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft nach aussen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 36

Soweit diese Statuten keine andere Regelung treffen, gelten die Bestimmungen des Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 37

Diese Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 1976 angenommen und an der ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2012 teilrevidiert worden. Die neuen, teilrevidierten Statuten treten rückwirkend ab 1. Januar 2012 in Kraft.

Einsiedeln, den 21. April 2012

Baugenossenschaft Mythen, 8840 Einsiedeln

Der Präsident: Karl Hensler

Der Aktuar: Markus Zehnder