



STATUTEN Wohnbaugenossenschaft Oberhofstetten, St. Gallen

I. Firmenname, Sitz und Zweck

Art. 1 Unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaft Oberhofstetten, St. Gallen“, besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft nach Art. 828ff OR mit Sitz in St. Gallen.

Art. 2 Zweck der Genossenschaft ist der Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen (Grundstücke Nrn. 3252, 5064, 5065 sowie 4510 und das Benützungsrecht am Parkierungstreifen auf Grundstück Nr. 4055) der genossenschaftlich durchgeführten Wohnüberbauung Oberhofstetten sowie die Wahrung der gemeinsamen Interessen der Mitglieder. Die Genossenschaft kann durch Generalversammlungsbeschluss die bestehenden Anlagen und Bauten erweitern.

II. Mitgliedschaft

Art. 3 Mitglied der Genossenschaft ist jeder Grundeigentümer, dessen Grundstück zu der von der Genossenschaft erstellten Wohnbausiedlung (Grundstücke Nr. 3438 - 3463, 4520, 3465 - 3469 Grundbuch St. Gallen-Bruggen) gehört. Ein Austritt ist nur bei gleichzeitiger Grundstückveräußerung möglich. Die Mitgliedschaft ist nicht kündbar.

Art. 4 Die Aufnahme erfolgt durch die Verwaltung aufgrund einer schriftlichen Anmeldung, durch welche der Beitretende die Statuten, das Siedlungs-reglement und die gemeinschaftlichen Verpflichtungen anerkennt.

Art. 5 Mit dem Übergang des Eigentums an Grundbesitz von Mitgliedern an Nichtmitglieder geht die Mitgliedschaft ohne weiteres an den Erwerber über. Diese Bestimmung ist im Grundbuch vorzumerken. Die Verwaltung ist zur Anmeldung der Vormerkung berechtigt. Bei Tod eines Mitgliedes geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Gemeinschaftlichen Grundeigentümern steht nur ein Stimmrecht zu. Sie haben einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

- Art. 6 Beim Übergang der Mitgliedschaft zufolge Handänderung sind das bisherige und das neue Mitglied verpflichtet, der Verwaltung den Mitgliedschaftswechsel sofort anzuzeigen. Die Mitgliedschaft erlischt sodann durch Ausschluss, welcher von der Verwaltung gegenüber Mitgliedern verfügt werden kann, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder die Interessen der Genossenschaft verletzen.
- Art. 7 Gegen die Verweigerung einer Aufnahme oder den Ausschluss kann innert Monatsfrist an die nächste ordentliche Generalversammlung rekurriert werden.
- Art. 8 Jedes Mitglied ist zur Übernahme mindestens eines Anteilscheines zu Fr. 100.00 verpflichtet. Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.
- Art. 9 Ausscheidende Mitglieder haben weder einen Anspruch auf das Vermögen der Genossenschaft noch auf die Rückzahlung des Anteilscheines.
- Art. 10 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

III. Organisation

- Art. 11 Die Organe der Genossenschaft sind:
- a) die Generalversammlung
 - b) die Verwaltung
- Art. 12 Das Rechnungsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember. Spätestens 6 Monate nach Ablauf des Rechnungsjahres findet die Generalversammlung statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit von der Verwaltung oder einem Organ gemäss Art. 881 Abs. 1 OR einberufen werden. Ferner ist eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, wenn ein Zehntel aller Genossenschafter, wenigstens aber deren drei, es verlangen.

Die Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 3 Wochen vor derselben schriftlich oder per Email an die der Verwaltung zuletzt bekannt gegebene Emailadresse zu erfolgen unter Bekanntgabe der Traktanden. Über nicht angekündigte Traktanden kann nicht beschlossen werden.

Bei ausserordentlich dringendem Bedürfnis kann auf Beschluss der Verwaltung eine ausserordentliche Generalversammlung auf eine Frist von mindestens 5 Tagen einberufen werden.

Art. 13 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit Gesetz oder Statuten nichts Anderes vorschreiben, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei jeder Genossenschafter nur eine Stimme hat. Bei Stimmengleichheit steht dem Präsidenten der Stichtentscheid zu. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Ein Genossenschafter kann sich durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch darf kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Art. 14 Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten
2. Wahl des Präsidenten und der übrigen Verwaltungsmitglieder
3. Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung
4. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
5. Entlastung der Verwaltung
6. Rekursentscheide über Aufnahmeverweigerung und Ausschluss von Mitgliedern
7. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche der Verwaltung vor der Einladung zur Generalversammlung eingereicht wurden
8. Beschlussfassung über Kauf, Veräußerung und jegliche Belastung von Grundeigentum sowie Erstellung und Änderung von Bauten der Genossenschaft
9. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
10. Genehmigung und Änderung von Statuten und Reglement, wozu die Stimmen von zwei Dritteln aller anwesenden oder vertretenen Genossenschafter notwendig sind
11. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind oder ihr durch die Verwaltung vorgelegt werden
12. Festlegung der Kreditkompetenzen der Verwaltung
13. Beschlussfassung über Sonderrechtseinräumungen

Art. 15 Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Sie wird von der Generalversammlung jährlich gewählt und konstituiert sich selbst. Die Verwaltung bestimmt, wer für die Genossenschaft zeichnungsberechtigt ist und wie die Zeichnung zu erfolgen hat, wobei in der Regel Kollektivzeichnungsrecht zu zweien festzulegen ist.

Art. 16 Der Verwaltung obliegt die gesamte Geschäftsführung und Erledigung aller Geschäfte, die nicht anderen Organen vorbehalten sind. Sie kann einzelne ihrer Aufgaben an Subkommissionen und die Verwaltung einem unter ihrer Verantwortung tätigen Geschäftsführer oder einer Verwaltungsfirma übertragen.

Unter Vorbehalt eines anders lautenden Beschlusses der Generalversammlung ist die Tätigkeit der Verwaltung ehrenamtlich. Die Verwaltungsmitglieder haben Anspruch auf Vergütung der ihnen entstehenden Barauslagen.

Art. 17 Auf eine Revisionsstelle wird verzichtet. Jedes Mitglied kann vor oder an der Generalversammlung Einsicht in die Buchhaltungsbelege verlangen.

IV. Finanz- und Rechnungswesen

Art. 18 Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft verschafft sich ihre Mittel aus:

- Beiträgen der Mitglieder für Betrieb, Wartung, Erhaltung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Anteilscheinen
- Geschenken und Vermächtnissen

Art. 19 Verwaltungskostenbeitrag
Eigentümer, welche ihr Eigentum länger als 6 Monate nicht selber bewohnen, bezahlen als Verwaltungskostenbeitrag einen jährlichen Betrag von Fr. 500.--.

Art. 20 Jahresrechnung
Die Jahresrechnung ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu erstellen.

V. Kostenregelung und Unterhaltspflicht

Art. 21 Grundsatz
Die Genossenschaft trägt die allgemeinen Verwaltungskosten und insbesondere die Kosten der Gemeinschaftsanlagen. Wo Statuten, Siedlungsreglement und Dienstbarkeitsverträge nichts Anderes bestimmen, werden die gemeinschaftlichen Kosten zu gleichen Teilen je Grundstück auf die Genossenschafter verteilt (zu je 1/32).

Art. 22 Kanalisation
Sämtliche Kosten für den Unterhalt, die Reparatur und Erneuerung werden unter Berücksichtigung der Grunddienstbarkeit Nr. 600 vom 11. Juli 1983 zu je 1/34 auf die Genossenschafter aufgeteilt, mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 3464, welches sich mit einem Anteil von 2/34 am ganzen internen Kanalisationsnetz beteiligt. Für die Leitung von Grundstück Bruggen Nr. 3464 bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Bruggen Nr. 4520 und 3458 trägt der jeweilige Eigentümer von Grundstück Nr. 3464 jeden Unterhalt und alle Kosten alleine.

- Art. 23 Fusswege
Bei den Fusswegrechten, geregelt durch separate Dienstbarkeit Nr. 493 vom 14.10.1966, Verbindungsweg Grundstücke Nr. 3442, 3443, 3445, 3446 zur Oberhofstettenstrasse und Verbindungsweg zur Wilenstrasse Grundstücke Nr. 3451, 3453, wird der bauliche Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerungen zu gleichen Teilen je Grundstück allen 32 Genossenschaftern belastet.
- Der betriebliche Unterhalt (Reinigung und Schneeräumung) ist Sache der jeweiligen Anstösser an die mit Fusswegrechten belasteten Fusswege.
- Art. 24 Garagenblenden und Garagentrakte
Die Kosten einer Sanierung am äusseren und inneren Mauerwerk der vier Garagentrakte bis oberkant der Garagendecken inkl. Garagendachblenden (Vorder- und Seitenblenden) werden zu je 1/32 auf die Genossenschafter aufgeteilt.
- Art. 25 Treppenzugänge
Der Unterhalt aller Zugangswege zu den Häusern geht gemäss Dienstbarkeitsvertrag Nr. 493 vom 14. Oktober 1968 bei den Zweistufen-Häusern zu je 1/2 und bei den Dreistufen-Häusern zu je 1/3 zu Lasten der betreffenden Grundstücke.
- Art. 26 Siedlungsbeleuchtung
Den Unterhalt, die Reparatur und Erneuerung der Siedlungsbeleuchtung entlang der Treppenzugänge zu den Genossenschafter Parzellen (exkl. der Hauseingangsbeleuchtung) trägt die Genossenschaft.
- Art. 27 Übrige Gemeinschaftsanlagen
Den Unterhalt der beiden Parkierstreifen (Nr. 5064, 5065) entlang der Siedlungsstrasse (Nr. 5067), der Garagenvorplätze (Nr. 3252), des Kinderspielplatzes (Nr. 4510) und der Räume der früheren Ölheizung auf Nr. 3444 und Nr. 3446 sowie der Siedlungsumzäunung trägt die Genossenschaft.

VI. Erneuerungsfonds

- Art. 28 Zur Deckung der Kosten von Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Gebäude- und Siedlungsanlagen sowie von Ersatz- oder Neuanschaffungen gemeinschaftlicher Einrichtungen wird ein Erneuerungsfonds gebildet.
- Art. 29 Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge von Fr. 300.-- bis 700.-- geöffnnet. Je nach Investitionsbedarf kann die Verwaltung die Höhe des jährlichen Betrages festlegen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr erhöht zu werden, wenn und solange er die Höhe von Fr. 150'000.-- erreicht hat. Für den Erneuerungsfonds ist ein zintragendes Konto zu führen.
- Art. 30 Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Genossenschaftsversammlung. Die Verwaltung kann einmalige Aufwendungen bis Fr. 8'000.-- ohne Beschluss der Genossenschaftsversammlung zulasten des Erneuerungsfonds beanspruchen.
- Art. 31 Der Erneuerungsfonds steht ausschliesslich der Genossenschaft zur Vornahme von baulichen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zu. Die Genossenschafter haben bei Veräusserung ihrer Liegenschaft keinen Anspruch auf Rückerstattung ihrer Einzahlungen.

VII. Auflösung

Art. 32 Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller Genossenschafter erforderlich.

Art. 33 Über die Verwendung eines allfälligen Vermögensüberschusses entscheidet auf Antrag der Verwaltung die Generalversammlung.

VIII. Bekanntmachungen

Art. 34 Die Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich oder per Email. Publikationsorgan für die Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 15. Mai 2024 beschlossen und ersetzen die früheren Statuten (letztmals revidiert am 17.5.2017).

St.Gallen, 15.05.2024

Der Präsident

Roman Müller

Die Protokollführerin

Fabrizia Salina

Beglaubigung

Diese Statutenfassung gibt den gültigen Wortlaut wieder unter Berücksichtigung der bis heute gefassten GV-Beschlüsse und wird notariell beglaubigt.

St.Gallen, 15.05.2024

Dr. David Brunner, öffentlicher Notar