

# Statuten

## I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

### Name, Sitz und Dauer

#### Art. 1

<sup>1</sup> Unter dem Namen WBG Wohnbaugenossenschaft Steinhausen besteht eine gemeinnützige, parteipolitisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

<sup>2</sup> Der Sitz der Genossenschaft ist Steinhausen, der Gerichtsstand befindet sich in Zug.

<sup>3</sup> Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

### Zweck

#### Art. 2

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung preisgünstiger Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft erstellt, kauft, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck insbesondere Immobilien erwerben, belasten, vermieten, verwalten und veräussern. Beim Verkauf von Grundstücken sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Beim Verkauf einer Immobilie ist den Genossenschaftern vorab Gelegenheit zu geben, diese zu einem angemessenen Preis zu erwerben.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet des Kantons Zug.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### Mitgliedschaft

#### Art. 3

<sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 500.- übernimmt.

<sup>2</sup> Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt den Beitritt des Mieters voraus.

<sup>3</sup> Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

<sup>4</sup> Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Gründe verweigern.

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleibt Art. 9 der Statuten.

## **Verlust der Mitgliedschaft**

### **Art. 4**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

<sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 15 der Statuten.

## **Austritt**

### **Art. 5**

<sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Kalenderjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

<sup>2</sup> Ist der Mitgliedschaftserwerb im Zusammenhang mit der Miete von Räumlichkeiten erfolgt, bedingt der Austritt die Aufgabe der Räumlichkeiten voraus.

## **Erben, Nachfolge**

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 15. Vorbehalten bleibt die Anrufung der Generalversammlung.

<sup>2</sup> Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitglieds einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie diese unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen

## **Ausschluss**

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

<sup>2</sup> Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.

<sup>3</sup> Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

## **Erwerb von Anteilen**

### **Art. 8**

<sup>1</sup> Der Erwerber von Anteilscheinen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilscheinen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung des Vorstandes.

## **II. Finanzielle Bestimmungen**

### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 9**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Es werden Anteilscheine lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 500.00 oder ein Vielfaches davon, maximal jedoch CHF 100'000.00 ausgegeben. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

<sup>2</sup> Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete an Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrere Anteilscheine zur Pflicht machen (Pflichtanteilscheine von Mietern bzw. Mietzinsdepot). Die Höhe des Pflichtanteilscheinkapitals richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

<sup>4</sup> Mitglieder, welche ihre Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Verordnung hierzu unterstellt. Der Vorstand sorgt für die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen. Rückzahlungen der entsprechenden Anteilscheine dürfen nur an die Vorsorgeeinrichtung erfolgen.

<sup>5</sup> Auf Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindestens dreissig Mitgliedern besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, ist das Vermietungsreglement der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

<sup>6</sup> Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben.

<sup>7</sup> Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

### **Haftung**

#### **Art. 10**

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

### **Reservefonds**

#### **Art. 11**

Über die Höhe der Einlage in die Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

### **Weitere Fonds**

#### **Art. 12**

gestrichen

## **Verzinsung der Anteilscheine**

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur die Verzinsung fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt durch:

- a) die Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnrauförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse,
- b) die Anforderungen, welche der Sitzkanton oder die Sitzgemeinde an gemeinnützige Organisationen stellen.
- c) Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz von 6 % erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).

<sup>3</sup> Genossenschaftsmitglieder mit Pflichtanteilscheinen (Art. 9 Abs. 3) werden durch die Benützung der genossenschaftlichen Einrichtungen am Reinertrag der Genossenschaft beteiligt (Art. 859 OR). Ohne anderslautenden Beschluss der Generalversammlung werden Pflichtanteilscheine deshalb nicht verzinst.

## **Entschädigung der Organe**

### **Art. 14**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

<sup>2</sup> Für Präsident, Kassier, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>5</sup> Der Vorstand erstellt ein Vergütungs- und Entschädigungsreglement, welches von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

## **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern Art. 15**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 9 Abs. 3 der Statuten, welche in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und welche auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Partner zu übertragen sind.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalwert.

<sup>3</sup> Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen.

<sup>4</sup> Für allfällige Gegenforderungen steht der Genossenschaft das Recht der Verrechnung zu.

<sup>5</sup> Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung auscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

<sup>6</sup> Über die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen entscheidet der Vorstand abschliessend.

## **Rechnungswesen**

### **Art. 16**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss den Artikeln 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgenommen werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 1992.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist unter Berücksichtigung von Art. 26 spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen und 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Kontrollbericht im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

<sup>4</sup> Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Revisionsstellenbericht zugestellt.

## **III. Organisation der Genossenschaft**

### **Organe**

#### **Art. 17**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung,
- der Vorstand,
- die Revisionsstelle.

### **A. Generalversammlung**

### **Befugnisse**

#### **Art. 18**

<sup>1</sup> In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten,
- b) die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle,
- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes,
- d) die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages,
- e) die Entlastung des Vorstandes,
- f) die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken,
- g) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes,
- h) die Abberufung des Vorstandes und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon,
- i) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
- j) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet,
- k) die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft,
- l) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

## **Einberufung, Leitung**

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

<sup>3</sup> Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Sie erfolgt schriftlich oder auf elektronischem Weg mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

<sup>4</sup> Anträge von Mitgliedern sind mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an den Vorstand zu richten. Verspätet eingereichte Anträge werden an der übernächsten Generalversammlung behandelt.

<sup>5</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

## **Stimmrecht**

### **Art. 20**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Die Vertretung hat mittels schriftlicher Vollmacht zu erfolgen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessung haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Beschlüsse, Wahlen**

### **Art. 21**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist und nur in Bezug auf die traktandierten Geschäfte.

<sup>2</sup> Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchlos über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).

<sup>3</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten die geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand die geheime Abstimmung beschliesst.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.

<sup>5</sup> Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das Einfache Mehr. Stimmenenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.



<sup>6</sup> Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von 2/3 aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

<sup>7</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>8</sup> Die Beschlüsse der Generalversammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

## **B. Vorstand**

### **Wahl**

#### **Art. 22**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 18 der Statuten.

<sup>2</sup> Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>4</sup> Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so kann durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der ordentlichen Amtsdauer durchgeführt werden.

<sup>5</sup> Der Vorstand tritt zusammen, so oft es die Geschäfte erfordern, oder auf Verlangen von mindestens dreier seiner Mitglieder.

<sup>6</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

### **Befugnisse, Pflichten**

#### **Art. 23**

<sup>1</sup> Dem Vorstand stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

<sup>3</sup> Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

<sup>4</sup> Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

<sup>5</sup> Der Vorstand wählt allfällige weitere Sonderbeauftragte.

<sup>6</sup> Der Vorstand kann Hauswarte wählen.

### **Beschlussfähigkeit**

#### **Art. 24**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

<sup>2</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

## **C. Revisionsstelle**

### **Wahl der Revision**

#### **Art. 25**

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor / mehrere zugelassene Revisoren oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Befugnisse, Pflichten**

#### **Art. 26**

<sup>1</sup> Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäftsführung und Rechnungsführung zu gewähren.

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

<sup>3</sup> Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

<sup>4</sup> Mit Zustimmung sämtlicher Mitglieder kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden, wenn die Genossenschaft die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt und nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Opting-Out). Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jedes Mitglied hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach Art. 978 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 OR dürfen dann aber erst nach Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

<sup>5</sup> Bei einem Opting-Out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

<sup>6</sup> Wird auf eine Revision gemäss Art. 727a Abs. 2 OR verzichtet (Opting-Out), so wählt die Generalversammlung als Prüfstelle eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO den Antrag zu stellen, eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung gemäss Art. 40 der Wohnraumförderungsverordnung WFV nach den Vorgaben des Bundesamtes zu bewilligen.

<sup>7</sup> Die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

## **IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit**

### **Unterschriftsberechtigung**

#### **Art. 27**

<sup>1</sup> Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung. Die Mitglieder des Vorstandes zeichnen kollektiv zu zweien.

<sup>2</sup> Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.



## **Geschäftsführung**

### **Art. 28**

<sup>1</sup> Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

<sup>2</sup> Der Vorstand kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

<sup>3</sup> Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 18 Abs. 1 lit. i der Statuten.

## **Vermietung von Wohnungen**

### **Art. 29**

<sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen obliegt dem Vorstand. Er hat dabei die Bestimmungen des Vermietungsreglements einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss des Genossenschafters, vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrags auf dessen Partner;
- b) wenn die Wohnung dauernd stark unterbesetzt bleibt und der Genossschafter den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Wohnung ablehnt;
- c) bei Untermiete ohne Bewilligung des Vorstandes, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selber bewohnt;
- d) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die dem Mieter gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzt;
- e) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann;
- f) wenn das Mitglied eine Dienstwohnung belegt und das damit verbundene Arbeitsverhältnis gekündigt wurde.

<sup>3</sup> Der Mietzins wird vom Vorstand festgelegt und hat mindestens kostendeckend zu sein. Er muss durch angemessene Abschreibungen und Dotierung der Rückstellungen den langfristigen Wertehalt der Liegenschaft gewährleisten. Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen.

## **Verkauf von Wohnungen**

### **Art. 30**

<sup>1</sup> Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

<sup>3</sup> Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung, Fusion**

#### **Art. 31**

<sup>1</sup> Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

<sup>2</sup> Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) zu beachten.

### **Liquidation**

### **Art. 32**

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetzen und Statuten.

### **Liquidationsüberschuss**

### **Art. 33**

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg schweiz) übereignet. Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### **Mitteilungen, Bekanntmachungen**

### **Art. 34**

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgt, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

### **Statutenänderung**

### **Art. 35**

<sup>1</sup> Die ersten Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 27. November 1991 verabschiedet. Abänderungen der Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss Art. 21 Abs. 6.

<sup>2</sup> Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörden vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet.

<sup>3</sup> Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorzulegen. Dem BWO und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem Wohnungsbau befassen, ist auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

### **Inkrafttreten**

### **Art. 36**

Die vorliegenden Statuten sind nach Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen an der Generalversammlung vom 29. April 2024 angenommen worden. Sie treten nach der Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

Steinhausen, 29. April 2024

Der Präsident

Andreas Hürlimann

Der Kassier

Beat Ghilardi