



# Statuten

Genehmigt an der  
Gründungsversammlung  
vom  
02. Dezember 2011  
Änderung 25.05.2016

## **I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft**

### **1. Name, Sitz, Dauer**

Art.1 Unter dem Namen WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ZUGERLAND besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von OR Art. 828 ff. auf unbeschränkte Dauer.

Sitz der Genossenschaft ist Baar, der Gerichtsstand befindet sich in Zug.

Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

### **2. Zweck**

Art. 2 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus für ihre Mitglieder unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.

Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern sowie Verträge für Land im Baurecht abschliessen.

Im speziellen wird Wohnraum für ortansässige Familien angestrebt zu realisieren. Weitere Priorität hat die Schaffung von Wohnraum für ortansässige Personen im Alter ab 60.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch.

Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### **3. Mitgliedschaft**

Art. 3 Mitglied werden kann jede natürliche Person, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 500.-- übernimmt, oder jede juristische Person, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 500.- übernimmt.

Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt den Beitritt des Mieters oder seines Ehegatten zur Genossenschaft voraus, wobei der Entscheid über die Person des Beitretenden in der Regel den Ehegatten freigestellt bleibt.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Zur Aufnahme als Mitglied ist eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 10 der Statuten.

- Art. 4 Die Mitgliedschaft erlischt
- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Beendigung;
- Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.
- Art. 5 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.
- Erfolgt der Mitgliedschaftserwerb im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.
- Art. 6 Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehegatte – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.
- Art. 7 Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafers zu, kann der Vorstand dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehegatten übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehegatten einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteilscheine voraus.
- Im Weiteren richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.
- Art. 8 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.
- Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.
- Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- Art. 9 Der Erwerber von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.
- Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung des Vorstandes.

## **II. Finanzielle Bestimmungen**

### **1. Genossenschaftskapital**

Art. 10 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.—und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete an Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Nicht voll einbezahltes Pflichtanteilkapital ist durch den Mieter zu verzinsen.

Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

### **2. Haftung**

Art. 11 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

### **3. Fonds**

Art. 12 Über die Höhe der Einlage in die Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 13 Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Solidaritätsfonds äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

### **4. Verzinsung**

Art. 14 Die Anteilscheine der Genossenschaft dürfen maximal zu sechs Prozent verzinst werden.

Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des OR und anfälliger Bestimmungen öffentlich rechtlicher Natur die Verzinsung fest. Dabei ist die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

### **5. Entschädigung der Organe**

Art. 15 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. Für Präsident, Kassier, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte kann

ausserdem eine Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

## **6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

Art. 16 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilsscheine im Sinne von Art. 10 Abs. 2 der Statuten, welche in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und welche auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehegatten zu übertragen sind.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.

Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

Für allfällige Gegenforderungen steht der Genossenschaft das Recht zur Verrechnung zu.

## **7. Rechnungswesen**

Art. 17 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2011

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Kontrollstelle vorzulegen und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kontrollstellenbericht zugestellt.

### **III. Organisation**

#### **A Organe**

Art. 18 Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
  2. Der Vorstand
  3. Die Revisionsstelle
  4. Die interne Kontrollstelle
  5. Die Schlichtungskommission
1. Generalversammlung

#### **1. Generalversammlung**

Art. 19 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen

- a) Die Annahme und Abänderung der Statuten.
- b) Die Wahl des Vorstands, des Präsidenten und der Revisionsstelle.
- c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands.
- d) Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags.
- e) Die Entlastung des Vorstands.
- f) Die teilweise oder vollständige Veräusserungen von Grundstücken.
- g) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstands.
- h) Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung.
- i) Die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- k) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahrs beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 20 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstands, auf Antrag der Kontrollstelle 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.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens zehn Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.

Art. 21 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 22 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig

Die Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

## **2. Vorstand**

Art. 23 Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern, die auf die Dauer von 2 Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Der Vorstand muss aus Genossenschaftlern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selber.

Art. 24 Dem Vorstand stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.

Art. 25 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

### **3. Revisionsstelle**

Art. 26 Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle gemäss den Anforderungen des Obligationenrechts und des Revisionsaufsichtsgesetzes.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. sämtliche Aktionäre zustimmen; und
3. die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Aktionär hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse über die Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Reinertrages, erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

### **4. interne Kontrollstelle**

Art. 27 Die interne Kontrollstelle besteht aus zwei internen Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Als interne Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 28 Die internen Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Die interne Kontrollstelle 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 die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

Mindestens ein Vertreter der internen Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

### **5. Schlichtungskommission**

Art. 29 Die Zusammensetzung der Schlichtungskommission, ihre Befugnisse und Pflichten ergeben sich aus dem Mietwohnungszuteilungs-Reglement.



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

### **1. Unterschriftsberechtigung**

Art. 30 Der Vorstand bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

### **2. Geschäftsführung**

Art 31 Der Vorstand kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied zu sein brauchen, übertragen.

Vorbehalten bleibt Art. 19 lit. h der Statuten.

### **3. Vermietung von Wohnungen**

Art. 32 Die Vermietung von Wohnungen obliegt dem Vorstand. Der Vorstand erstellt zuhanden der ersten Generalversammlung ein Reglement.

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 Ehegatten,
- 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 Vorstands, 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 verletzen;
- e) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht zugemutet werden kann.

Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden, und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

#### **4. Verkauf von Wohnungen**

Art. 33 Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

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

#### **V. Schlussbestimmungen**

##### **1. Auflösung und Liquidation**

Art. 34 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Art. 35 Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 36 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilen zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen übereignet.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kantonen, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

##### **2. Bekanntmachungen**

Art. 37 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 25.05.2016 angenommen worden.

Benedikt Langenegger

Präsident der Verwaltung