



STATUTEN

der

Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug

22. April 1997

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1 Name, Dauer, Sitz

Unter dem Namen „Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug“ (AWZ) besteht mit Sitz in Zug eine parteipolitisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zug.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Diesem Zweck dienen insbesondere:

- a) Bau zeitgemäss ausgestatteter Wohnhäuser, deren Wohnungen zu günstigen Bedingungen gemäss Wohnungszuteilungsreglement in erster Linie an die Mitglieder vermietet werden. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenem Verhältnis zueinander stehen;
- b) Erwerb, Veräusserung und Belastung von Grundstücken und geeigneten Liegenschaften;
- c) Unterhalt der genossenschaftlichen Liegenschaften und damit verbunden die Anpassung der Wohnungen im Rahmen des technischen und sozialen Fortschritts sowie der finanziellen Möglichkeiten;
- d) Förderung des Zusammenlebens und der inneren Solidarität unter den Genossenschaffern;
- e) Unterstützung aller Bestrebungen, die mit der Befriedigung der Wohnbedürfnisse im Zusammenhang und im Interesse der Mieter liegen.

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

Art. 3 Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden. Die Zahl der Genossenschaffter ist unbeschränkt.

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss des Vorstandes aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung, Zeichnung sowie Liberierung mindestens eines Anteilscheines von Fr. 500.- und einer Eintrittsgebühr, deren Höhe vom Vorstand bestimmt wird.

Der Vorstand kann ein Aufnahmegesuch ohne Angabe von Gründen ablehnen. Abgewiesenen Bewerbern steht innert 30 Tagen das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu, welche endgültig entscheidet.

Art. 4 Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt:

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

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

Art. 5 Austritt

Der Austritt ist mit sechsmonatiger Voranzeige jeweils auf Ende eines Kalenderjahres möglich. Der Austritt enthebt das Mitglied nicht von den finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft.

Ist der Austretende Mieter einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung voraus.

Art. 6 Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehepartner in das Mietverhältnis des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Mit Zustimmung des Vorstandes können auch andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner in das Mietverhältnis eintreten. Voraussetzung dazu ist der Erwerb der Mitgliedschaft sowie Zeichnung und Liberierung der notwendigen Pflichtanteilscheine.

Art. 7 Trennung oder Scheidung

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner eines Genossenschafters zu, kann der Vorstand dem Genossenschaftler die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen.

Soweit dieser Ehepartner nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, hat er, als Voraussetzung für die Übertragung des Mietvertrages, die Mitgliedschaft zu erwerben und die notwendigen Pflichtanteilscheine zu übernehmen bzw. zu zeichnen und zu liberieren.

Im übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 8 Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 9 Erwerb und Übertragung von Anteilscheinen

Die Übertragung von Anteilscheinen unter Ehepartnern sowie unter Genossenschaf tern bedarf keiner Zustimmung des Vorstandes.

Die Übertragung von Anteilscheinen eines Genossenschafters auf Dritte oder auf seine Nachkommen bedarf der Zustimmung des Vorstandes, wobei den Nachkommen eines Genossenschafters die Aufnahme in die Genossenschaft nur bei Vorliegen wichtiger Gründe verweigert werden darf. Art. 3 der Statuten ist im übrigen sinngemäss anwendbar.

Die Übertragung von Anteilscheinen unter Ehepartnern und Genossenschaf tern sowie auf Dritte und Nachkommen hat unter den Voraussetzungen von Art. 165 OR zu erfolgen. Der Vorstand ist von der Übertragung unter Einreichung der Anteilscheine umgehend schriftlich zu informieren.

Erfolgt die Übertragung unter Ehepartnern, werden die Anteilscheine auf den Ehepartner überschrieben. Erfolgt die Übertragung unter Genossenschaf tern oder auf Dritte und Nachkommen, werden dem Erwerber neue Anteilscheine ausgestellt.

II. Finanzielle Bestimmungen

A) Genossenschaftskapital

Art. 10 Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt sein. Das Anteilscheinkapital wird, wenn es die Mittel der Genossenschaft erlauben, verzinst.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von 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.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine könne Zertifikate ausgestellt werden.

Jeder Genossenschafter kann zusätzlich freie Anteilscheine übernehmen, wobei der Vorstand die übermässige Zeichnung freier Anteilscheine durch einzelne Genossenschafter beschränken kann.

Art. 11 Haftung

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

B) Fonds

Art. 12 Reservefonds

Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresrechnung berechnet und dient in erster Linie der Äufnung angemessener Reserven.

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

Art. 13 Weitere Fonds

Die Genossenschaft unterhält neben dem Reservefonds einen Erneuerungsfonds sowie einen Unterstützungsfonds, der aus Legaten, Schenkungen und Zuweisungen aus dem Betriebsüberschuss gebildet wird und der Unterstützung unverschuldet in Not geratener Mieter von Genossenschaftswohnungen dient.

Art. 14 Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Anteilscheine dürfen höchstens zu dem für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beginnt mit dem Ersten des Monats nach erfolgter Liberierung und endet mit dem Letzten des Monats vor der Rückzahlung. Auf Zinsbeträge, die weniger als Fr. 10.- ausmachen, besteht kein Anspruch.

Art. 15 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An Präsident, Vizepräsident, Kassier und Sekretär sowie besondere Beauftragte wie Hausverwalter und Protokollführer kann ausserdem eine massvolle 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 Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 16 Abfindung von ausscheidenden Genossenschaffern

Ausscheidende Genossenschaffter haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 10 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zu Nennwert.

Die Auszahlung erfolgt innert drei Jahren nach dem Ausscheiden. Der Vorstand kann Auszahlungen auch früher bewilligen, sofern dies die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Art. 17 Rechnungswesen

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

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

III. Organisation

Art. 18 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Kontrollstelle

A) Generalversammlung

Art. 19 Kompetenzen

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten sowie der Reglemente;
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz;
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses;
- e) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsleitung;

- f) Beschlussfassung über Erwerb und Veräusserung von bebauten und unbebauten Grundstücken;
- g) Beschlussfassung über Ausgaben und Eventualverpflichtungen über Fr. 250'000.-;
- h) Entscheid über Rekurse;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
- j) 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 zu Händen der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

Art. 20 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von vier Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaft schriftlich unter Angabe des Zwecks einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die Einberufung erfolgt 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.

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

Art. 21 Stimmrecht

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

Als Ausweis über die Stimmberechtigung gilt die Stimmrechtskarte.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung kein Stimmrecht.

Art. 22 Beschlüsse und Wahlen

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

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit im zweiten Wahlgang entscheidet das Los. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft, für die Änderung der Statuten und für die Veräusserung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

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

B) Vorstand

Art. 23 Wahl

Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafte rn bestehen. Der Vorstand wird von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt und konstituiert sich selbst; vorbehalten bleibt Art. 19 lit. b) der Statuten. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft und bestimmt die von ihr durchzuführenden Aktionen.

Art. 24 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

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

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

Der Vorstand ist berechtigt, in bestimmten Fällen auch Genossenschafter, die nicht dem Vorstand angehören, oder Fachleute beizuziehen.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

Art. 25 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder, darunter der Präsident, Vizepräsident oder Sekretär, anwesend sind. Beschlüsse des Vorstandes werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

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

C) Kontrollstelle

Art. 26 Wahl

Die Kontrollstelle besteht aus zwei bis fünf Mitgliedern, die auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

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

Art. 27 Rechte und Pflichten

Die 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 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 ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

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

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 28 Unterschriftsberechtigung

Präsident, Vizepräsident, Sekretär und Kassiert vertreten die Genossenschaft durch kollektive Unterschrift je zu Zweien nach aussen.

Art. 29 Geschäftsführung

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 der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Art. 30 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Er hat dabei die Bestimmungen des Wohnungszuteilungsreglements einzuhalten.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss des Mitglieds; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehepartner, Art. 6 f. der Statuten gelten sinngemäss;
- b) bei Verletzung von Nutzungsvorschriften;
- c) wenn die Wohnung dauernd stark unterbesetzt bleibt und der Genossenschafter den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Genossenschaftswohnung ablehnt;
- d) bei Untermiete ohne Zustimmung des Vorstandes, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- e) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen;
- f) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann;
- g) wenn das Mitglied eine Dienstwohnung belegt und das damit verbundene Arbeitsverhältnis gekündigt wurde.

Art. 31 Mietzinsgestaltung

Der Mietzins wird vom Vorstand festgelegt und hat mindestens kostendeckend zu sein. Er muss durch angemessene Abschreibungen und Dotierung der Rückstellungen den langfristigen Werterhalt der Liegenschaften gewährleisten.

Der Vorstand ist berechtigt, auch soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt gemäss Art. 22 Abs. 3 der Statuten oder von Gesetzes wegen.

Art. 33 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 34 Liquidationsüberschuss

Die Generalversammlung entscheidet im Sinne des Genossenschaftszweckes über das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt.

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

Art. 35 Bekanntmachungen

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ergehenden Bekanntmachungen erfolgen schriftlich an die dem Vorstand zuletzt bekanntgegebene Adresse oder durch öffentliche Auskündigung im Zuger Amtsblatt.

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

Art. 36 Obligationsrecht

Im übrigen gelten für die in den Statuten nicht oder nicht anders geregelten Fragen die Bestimmungen von Art. 828 ff. OR.

Art. 37 Genehmigung

Vorstehende Statuten sind durch Generalversammlungbeschluss vom 22. April 1997 genehmigt worden und ersetzen die Statuten vom 22. April 1980.

Zug, 22. April 1997

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

W. Huwyler
Präsident

T. Junas
Sekretär