Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug

awzug

Statuten Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

I. Firma, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1
Firma, Dauer, Sitz

Unter der Firma «Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete, parteipolitisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Der Sitz der Genossenschaft ist Zug.

Art. 2
Zweck

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, speziell auch für Familien, Behinderte und Betagte, anzubieten. Diesem Zweck dienen insbesondere:

a) Bau zeitgemäss ausgestatteter Wohnhäuser, deren Wohnungen zu günstigen Bedingungen gemäss Wohnungszuteilungs-Reglement (WZR) in erster Linie an die Mitglieder vermietet werden;
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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, SR-Nr. 842) bzw. entsprechend kantonalen und kommunalen Gesetzen;
e) Förderung des Zusammenlebens und der inneren Solidarität unter den Genossenschaftern;
f) Unterstützung aller Bestrebungen, die mit der Befriedigung der Wohnbedürfnisse im Zusammenhang und im Interesse der Mieter liegen.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nachhaltig, gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

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

Art. 3
Mitgliedschaft

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

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs, Zeichnung sowie Liberierung mindestens eines Anteilscheines von CHF 500 und Bezahlung einer Eintrittsgebühr, deren Höhe von der Verwaltung bestimmt wird.

Die Verwaltung kann ein Beitrittsgesuch ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Alle Mitglieder, welche ein an einer Photovoltaik-Anlage angeschlossenes Gebäude bewohnen, das einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) bildet, sind verpflichtet, den entsprechenden Zusatz zum Mietvertrag zu unterzeichnen.

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 auch Mieter einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages 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 bzw. eingetragene Partner in das Mietverhältnis des Verstorbenen eintreten, sofern dies von der Verwaltung nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Mit Zustimmung der Verwaltung 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
Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder Ehescheidung

Weist das Gericht in einem Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder Ehescheidung eine Wohnung dem Ehepartner bzw. eingetragenen Partner eines Genossenschafters zu, muss die Verwaltung dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner bzw. eingetragenen Partner übertragen.

Soweit dieser Ehepartner bzw. eingetragene Partner 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 Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder Ehescheidung.

Art. 8
Ausschluss

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

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

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

Art. 9
Erwerb und Übertragung von Anteilen

Die Übertragung von Anteilscheinen unter Ehepartnern bzw. eingetragenen Partnern sowie unter Genossenschaftern bedarf keiner Zustimmung der Verwaltung.

Die Übertragung von Anteilsscheinen eines Genossenschafters auf Dritte oder auf seine Nachkommen bedarf der Zustimmung der Verwaltung, 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 bzw. eingetragenen Partnern und Genossenschaftern sowie auf Dritte und Nachkommen hat unter den Voraussetzungen von Art. 165 OR zu erfolgen. Die Verwaltung ist von der Übertragung umgehend schriftlich zu informieren.

II. Finanzielle Bestimmungen

Art. 10
Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von CHF 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 die Verwaltung die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

Die Geschäftsstelle führt ein Anteilscheinbuch. Der Erwerb von Anteilscheinen wird von der Geschäftsstelle jeweils schriftlich bestätigt.

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

Art. 11
Haftung

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

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.

Auf Zinsbetreffnisse, die weniger als CHF 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, Mitglieder der Verwaltung sowie besondere Beauftragte wie z.B.

Liegenschaftsverantwortliche können ausserdem massvolle Entschädigungen, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen haben, 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 Genossenschaftern

Ausscheidende Genossenschafter 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 bzw. den eingetragenen Partner zu übertragen sind.

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

Die Auszahlung erfolgt innert drei Jahren nach dem Ausscheiden. Die Verwaltung 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 bilanziert 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 und Erfolgsrechnung sowie der Revisionsstellenbericht zugestellt.

III. Organisation

Art. 18
Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:
A) die Generalversammlung
B) die Verwaltung
C) die Revisionsstelle

A) Generalversammlung

Art. 19
Kompetenzen

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
b) Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
c) Genehmigung des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz;
d) Beschlussfassung über die Verteilung des Reinertrages;
e) Entlastung der Verwaltung;
f) Beschlussfassung über Erwerb und Veräusserung von bebauten und unbebauten Grundstücken;
g) Beschlussfassung über Ausgaben und Eventualverpflichtungen über CHF 250'000;
h) Entscheid über Rekurse;
i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zu Handen der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres bei der Verwaltung 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 sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter schriftlich unter Angabe des Zwecks einberufen. 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 der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung 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 anderes 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 der Verwaltung sowie über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Mitglieder der Verwaltung und der Geschäftsstelle 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 Wahlresultate 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.

Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

B) Verwaltung

Art. 23
Wahl

Die Verwaltung besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Die Verwaltung 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.

Die Verwaltung führt die Geschäfte der Genossenschaft.

Art. 24
Kompetenzen und Pflichten

Die Verwaltung 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 Revisionsstelle vorbehalten sind.

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

Die Verwaltung tritt zusammen, so oft es die Geschäfte erfordern, oder auf Verlangen von mindestens dreier ihrer Mitglieder.

Die Verwaltung ist berechtigt, in bestimmten Fällen auch Genossenschafter, die nicht der Verwaltung angehören, oder Fachleute beizuziehen.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen.

Art. 25
Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder, darunter der Präsident oder Vizepräsident, anwesend sind. Beschlüsse der Verwaltung werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Beschlüsse der Verwaltung und sind ins Protokoll der nächsten Sitzung der Verwaltung aufzunehmen.

C) Revisionsstelle

Art. 26
Wahl

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

Die Generalversammlung kann als Revisionsstelle auch eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft für die Dauer von einem Jahr wählen, sofern diese von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 27
Rechte und Pflichten

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

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 statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

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

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 28
Unterschrifts-berechtigung

Präsident, Vizepräsident und Mitglieder der Verwaltung vertreten die Genossenschaft durch Kollektivunterschrift je zu zweien nach aussen.

Art. 29
Geschäftsführung

Die Verwaltung kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Art. 30
Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe der Verwaltung. Sie hat dabei die Bestimmungen des WZR 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 bzw. eingetragenen Partner (Art. 6 f. der Statuten gelten sinngemäss);
b) bei Verletzung von Nutzungsvorschriften;
c) wenn die Wohnung dauernd stark unterbelegt bleibt und der Genossenschafter den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Genossenschaftswohnung ablehnt;
d) bei Untermiete ohne Zustimmung der Verwaltung, 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.

Art. 31
Mietzinsgestaltung

Der Mietzins wird von der Verwaltung festgelegt und hat mindestens kostendeckend zu sein. Er muss durch angemessene Abschreibungen und Dotierungen der Rückstellungen den langfristigen Werterhalt der Liegenschaften gewährleisten.

Die Verwaltung 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 die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 34
Liquidations-überschuss

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 der Verwaltung zuletzt bekanntgegebene Adresse oder durch öffentliche Auskündigung im Zuger Amtsblatt.

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

Art. 36
Obligationenrecht

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

Art. 37
Genehmigung

Vorliegende Statuten sind durch Generalversammlungsbeschluss vom 2. September 2021 genehmigt worden und ersetzen die Statuten vom 24. April 2018.

Zug, 2. September 2021

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Matthys Hausherr
Präsident

Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer