

# GEWOBA

---

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau

## Statuten

Ausgabe 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Name, Sitz, Zweck und rechtliche Stellung</b>		<b>3</b>			
Art. 1 Name, Sitz, Dauer		3	Art. 30 Entschädigung der Organe		12
Art. 2 Zweck		3	Art. 31 Unterschriftsberechtigung		12
Art. 3 Haftbarkeit		3			
Art. 4 Bekanntmachungen		3	c) Delegation, Geschäftsleitung		12
			Art. 32 Delegation von Kompetenzen		12
			Art. 33 Geschäftsleitung		12
<b>II. Mitgliedschaft</b>		<b>4</b>			
Art. 5 Voraussetzungen		4	d) Revisionsorgan		13
Art. 6 Beitritt		4	Art. 34 Revisionsstelle		13
Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft		4			
Art. 8 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung		5	<b>V. Schlussbestimmungen</b>		<b>13</b>
Art. 9 Unterbelegung		6	Art. 35 Liquidationsüberschuss		13
			Art. 36 Inkrafttreten		13
<b>III. Rechnungswesen</b>		<b>6</b>			
Art. 10 Eigene Mittel		6			
Art. 11 Anteilscheinkapital und Anteilscheine		6			
Art. 12 Übertragung und Verpfändung		7			
Art. 13 Rückzahlungen		7			
Art. 14 Verzinsung		7			
Art. 15 Darlehenskasse		7			
Art. 16 Jahresrechnung		8			
Art. 17 Verwendung des Überschusses		8			
Art. 18 Unterstützungsfonds		8			
Art. 19 Verlust		8			
<b>IV. Organisation</b>		<b>8</b>			
Art. 20 Organe		8			
a) Die Generalversammlung		9			
Art. 21 Einberufung		9			
Art. 22 Anträge		9			
Art. 23 Versammlungsleitung		9			
Art. 24 Beschlussfähigkeit		9			
Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung		10			
Art. 26 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung		10			
b) Vorstand		11			
Art. 27 Allgemeine Bestimmungen		11			
Art. 28 Einberufung und Beschlussfassung		11			
Art. 29 Befugnisse des Vorstandes		11			

## I. Name, Sitz, Zweck und rechtliche Stellung

### Art. 1 Name, Sitz, Dauer

Unter dem Namen Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA besteht mit Sitz in Zug auf unbestimmte Dauer eine politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup>Die Genossenschaft bezweckt auf gemeinnütziger Basis, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen und die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder in geeigneter Weise zu wahren. Der Zweck der Genossenschaft soll erreicht werden durch:

- a) den Erwerb von Bauland, Baurechten oder geeigneten Liegenschaften.
- b) den Bau oder Umbau zeitgemäss ausgestatteter Wohnhäuser, deren Wohnungen vor allem an Mitglieder mit Kindern auf kostendeckender Basis vermietet werden und von ihnen selber zu bewohnen sind.
- c) den sorgfältigen und fortlaufenden Unterhalt der Liegenschaften und die zeitentsprechenden Erneuerungen und Erweiterungen der Wohnungen an den Stand des technischen und sozialen Fortschrittes im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.
- d) die uneingeschränkte Unterstützung aller Bestrebungen, die mit der Befriedigung der Wohnbedürfnisse im Zusammenhang stehen und im Interesse der Mieterschaft liegen.

<sup>2</sup>Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

<sup>3</sup>Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### Art. 3 Haftbarkeit

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haften ausschliesslich nur die eigenen Mittel. Die persönliche Haftung der Genossenschaftsmitglieder gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

### Art. 4 Bekanntmachungen

Offizielles Publikationsorgan ist für alle im Gesetz vorgeschriebenen Bekanntmachungen das Schweizerische Handelsamtsblatt. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.

## II. Mitgliedschaft

### Art. 5 Voraussetzungen

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) natürliche Personen beider Geschlechter
- b) juristische Personen als Kollektivmitglieder

### Art. 6 Beitritt

<sup>1</sup>Um die Mitgliedschaft zu erwerben, ist dem Vorstand eine schriftliche Beitrittserklärung einzureichen, sind wenigstens fünf Anteilscheine zu je CHF 100.– (Pflichtanteilscheine) zu übernehmen und ist eine Eintrittsgebühr zu entrichten. Die Höhe der Eintrittsgebühr von max. CHF 100.– wird vom Vorstand festgelegt.

<sup>2</sup>Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern. Die Mitgliedschaft tritt erst in Kraft, wenn die im ersten Abschnitt genannten Beträge einbezahlt sind.

### Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) Austritt: Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Vorstand den Austritt früher gestatten. Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Vorstand zu richten.
- b) Ableben eines Genossenschaftsmitgliedes: Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden Art. 847 OR. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 6, Abschnitt 2.
- c) Ausschluss:
  1. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
    - a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalver-

sammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.

- b. Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 8 vorgesehen ist.
- g. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
  3. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
  4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
  5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.
- d) Auflösung von juristischen Personen.

#### **Art. 8 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup>Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine

solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

<sup>2</sup>Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die die Wohnung übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Pflichtanteile übernehmen.

<sup>3</sup>Die Belegungsvorschriften von Art. 9 bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup>Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital nur erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### **Art. 9 Unterbelegung**

Der Vorstand regelt im Vermietungsreglement den Begriff der Unterbelegung, die Pflicht zum Wohnungswechsel, Unterbelegungsbeiträge von max. CHF 500.– pro Monat und die Kündigung der Wohnung wegen Unterbelegung.

### **III. Rechnungswesen**

#### **Art. 10 Eigene Mittel**

Zur Finanzierung der Ausgaben der Genossenschaft dient das Genossenschaftsvermögen, das sich aus dem Anteilscheinkapital, den gesetzlichen und freien Reserven zusammensetzt.

#### **Art. 11 Anteilscheinkapital und Anteilscheine**

- a) Das Anteilscheinkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.– und müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungs-Reglement.
- b) Jedes Mitglied hat mindestens die fünf Pflichtanteilscheine gemäss Art. 6 zu übernehmen. Genossenschaftsmitglieder, die eine Genossenschaftswohnung mieten, haben über die Pflichtanteilscheine hinaus weitere Anteilscheine (Wohnungsanteilscheine) zu übernehmen, deren Anzahl der Vorstand festlegt. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
- c) Der Vorstand kann bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die Mitglieder zur Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile von insgesamt maximal 10% der Anlagekosten verpflichten.

- d) Genossenschaftsanteile können mit dem Einverständnis des Vorstandes auch von Dritten finanziert werden.
- e) Anteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

#### **Art. 12 Übertragung und Verpfändung**

Anteilscheine sind nur mit der Einwilligung des Vorstandes übertragbar oder verpfändbar. Während der Dauer eines Mietvertrages ist eine Übertragung oder Verpfändung nicht statthaft.

#### **Art. 13 Rückzahlungen**

<sup>1</sup>Die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig (gem. Art. 7). Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).

<sup>2</sup>Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>3</sup>Kein Anspruch besteht bei Wohnungsanteilscheinen im Sinne von Art. 11 der Statuten, die auf den/die allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibende/n Ehepartner/in zu übertragen sind (Art. 7 Buchst. b und Art. 8).

<sup>4</sup>Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbau-genossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

<sup>5</sup>Das Mitglied hat keinen Anspruch auf eine Rückzahlung von Reserveanteilen. Anteilscheine werden also höchstens zum Nominalwert zurückerstattet. Der Genossenschaft steht in jedem Fall ein Verrechnungsrecht mit Gegenforderungen zu.

#### **Art. 14 Verzinsung**

Unter Vorbehalt von Art. 19 beginnt die Verzinsung der Anteilscheine mit dem Ersten des Monats nach erfolgter Einzahlung und hört am Ende des Monats vor der Rückzahlung auf.

#### **Art. 15 Darlehenskasse**

Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse, bei welcher die Mitglieder Geld zinstragend anlegen können. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Vor der Statutenrevision vom 30. März 2001 einbezahlte freiwillige Darlehen der Genossenschaftsmitglieder an die Genossenschaft werden zu Einlagen in die Darlehenskasse.

#### **Art. 16 Jahresrechnung**

Die Bilanz und Erfolgsrechnung sind im Sinne von Art. 959 OR alljährlich auf den 31. Dezember abzuschliessen und der Revisionsstelle zu unterbreiten. Mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung müssen diese mit dem Revisionsbericht den Genossenschaftsmitgliedern zur Einsicht aufliegen. Eine Kopie ist den Genossenschaftsmitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung zuzustellen.

#### **Art. 17 Verwendung des Überschusses**

<sup>1</sup>Vom Überschuss, der sich aufgrund der Jahresrechnung nach Berücksichtigung der betriebsnotwendigen Abschreibungen und Rückstellungen ergibt, ist mindestens die vorgeschriebene Einlage in die gesetzliche Reserve vorzunehmen (Art. 860 OR). Die gesetzliche Reserve darf nur zur Deckung von Verlusten verwendet werden.

<sup>2</sup>Erst nachher ist eine Verzinsung der Anteilscheine höchstens zum für die Befreiung von der Eidgenössische Stempelabgabe zulässigen Zinssatz gemäss Art. 14 möglich.

<sup>3</sup>Die Generalversammlung kann den verbleibenden Saldo besonderen Zwecken (z.B. zusätzliche Rückstellungen für Reparaturen, Renovationen und Unterhalt, Unterstützungsfonds, etc.) zuweisen. Eine Verteilung der angesammelten Reserven an die Mitglieder ist ausgeschlossen.

#### **Art. 18 Unterstützungsfonds**

Der Unterstützungsfonds wird aus Schenkungen, Legaten oder Betriebsüberschüssen gebildet. Er dient zur Unterstützung unverschuldet in Not geratener Mieter/innen. Über die Fondsentnahmen entscheidet der Vorstand.

#### **Art. 19 Verlust**

<sup>1</sup>Schliesst die Jahresrechnung mit Verlust ab, so hat der Vorstand der Generalversammlung einen Vorschlag zur Deckung des Verlustes zu unterbreiten.

<sup>2</sup>Im Falle eines Verlustes hat die Verzinsung der Anteilscheine zu unterbleiben.

### **IV. Organisation**

#### **Art. 20 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung (Art. 21 bis Art. 26)
- b) der Vorstand (Art. 27 bis Art. 31)
- c) die Geschäftsleitung und Geschäftsstelle (Art. 32 und 33)
- d) die Revisionsstelle (Art. 34)

## a) Die Generalversammlung

### Art. 21 Einberufung

<sup>1</sup>Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innert sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.

<sup>2</sup>Eine ausserordentliche Generalversammlung ist vom Vorstand oder der Revisionsstelle einzuberufen. Sie kann auch vom zehnten Teil aller Mitglieder, schriftlich, unter Bekanntgabe der zu behandelnden Geschäfte, verlangt werden. Die Einberufung hat innert 4–8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup>Eine ausserordentliche Generalversammlung ist auch einzuberufen, wenn dies an einer vorangegangenen ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung beschlossen wurde.

<sup>4</sup>Die Einladung hat schriftlich unter Angabe der Traktandenliste mindestens 20 Tage vor dem angegebenen Termin zu erfolgen. Bei vorgesehenen Statutenänderungen ist der Wortlaut mit der Einladung bekannt zu geben.

### Art. 22 Anträge

Anträge von Genossenschaftsmitgliedern an die ordentliche Generalversammlung sind mindestens sechzig Tage vorher schriftlich dem Vorstand einzureichen.

### Art. 23 Versammlungsleitung

<sup>1</sup>Der/die Präsident/in leitet die Generalversammlung, bei Verhinderung ein anderes Mitglied des Vorstandes. Tritt der Vorstand oder der/die Präsident/in in den Ausstand, wählt die Versammlung ein Tagespräsidium.

<sup>2</sup>Über die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen. Präsident/in und Protokollführer/in müssen dieses unterzeichnen.

### Art. 24 Beschlussfähigkeit

<sup>1</sup>An der Generalversammlung hat jedes Mitglied nur eine Stimme. Stellvertretung mit schriftlicher Vollmacht durch ein im gleichen Haushalt lebendes, handlungsfähiges Familienmitglied oder durch ein anderes Mitglied ist gestattet. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.

<sup>2</sup>Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes oder bei der Behandlung von Rekursen gegen den Vorstand, haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

<sup>3</sup>An der Generalversammlung dürfen nur solche Geschäfte behandelt werden, die in der Einladung angekündigt worden sind.

<sup>4</sup>Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder geheime Durchführung verlangt.

<sup>5</sup>Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit ist der Stichtentscheid des Präsidiums massgebend. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen (Art. 26).

<sup>6</sup>Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr und bei Stimmgleichheit das Los.

### Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung

<sup>1</sup>Der Vorstand ist gehalten, die Generalversammlung über die wichtigsten von ihm gefassten Beschlüsse zu orientieren.

<sup>2</sup>Folgende unübertragbare Befugnisse stehen nur der Generalversammlung zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidiums
- c) Abnahme der Jahresrechnung, sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
- d) Entlastung des Vorstandes
- e) Wahl oder Abberufung des Vorstandes, des Präsidenten bzw. der Präsidentin und der Revisionsstelle.
- f) Beschlussfassung über Anträge und Rekurse
- g) Beschlussfassung über Käufe von Land und Liegenschaften, soweit diese die Befugnisse des Vorstandes überschreiten
- h) Genehmigung von Neubauprojekten
- i) Genehmigung von Umbauten, Renovationen und Reparaturen, soweit sie die Befugnisse des Vorstandes überschreiten oder gemäss Art. 29, Buchst. g, letzter Satz
- k) Beschlussfassung über Verkäufe von Liegenschaften
- l) Genehmigung von Reglementen, die von den Statuten oder vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden
- m) Beschlussfassung über die Liquidation der Genossenschaft

### Art. 26 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung

<sup>1</sup>Für Statutenänderungen und Liegenschaftsverkäufe ist die Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder erforderlich.

<sup>2</sup>Für die Liquidation oder Fusion mit einer andern, gleich orientierten Wohnbaugenossenschaft, ist die Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden bzw. vertretenen Genossenschaftsmitglieder notwendig. Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup>Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt, die Revisionsstelle jeweils nur auf ein Jahr. Sie sind nach Ablauf ihrer Amtsdauer wieder wählbar. Es sind nur solche Genossenschafter/innen als Vorstandsmitglieder wählbar, bei denen keine Interessenkollisionen zu befürchten sind. Ersatzwahlen gelten für den Rest der Amtsdauer.

### *b) Vorstand*

#### **Art. 27 Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup>Der Vorstand besteht aus 3–7 Mitglieder. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Mit Ausnahme des Präsidenten bzw. der Präsidentin konstituiert er sich selbst.

<sup>2</sup>Die Bildung von Kommissionen (z.B. Bau-, Finanz-, Mieterkommissionen) ist wünschenswert. Bei Bedarf kann der Vorstand aussenstehende Fachleute in solche Kommissionen beiziehen.

#### **Art. 28 Einberufung und Beschlussfassung**

<sup>1</sup>Wenn es die Geschäfte erfordern oder wenn drei Mitglieder des Vorstandes dies verlangen, hat der/die Präsident/in oder im Verhinderungsfalle der/die Vizepräsident/in, den Gesamtvorstand zu einer Sitzung einzuladen. Dieser ist beschlussfähig, wenn ausser dem/der Vorsitzenden, mindestens die Hälfte der übrigen Vorstandsmitglieder anwesend ist.

<sup>2</sup>Über die Verhandlung ist ein Protokoll zu führen.

#### **Art. 29 Befugnisse des Vorstandes**

<sup>1</sup>Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

<sup>2</sup>Dem Vorstand stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Erlass oder Änderungen der notwendigen Reglemente
- b) Bezeichnung der mit der Geschäftsleitung betrauten Personen
- c) Wahl der Angestellten der Genossenschaft
- d) Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung
- e) Beschlussfassungen im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft oder Mietverhältnissen, sowie der Erlass eines Vermietungsreglements
- f) Käufe von Land und Liegenschaften, deren Anschaffungswert 10% des amtlichen Schätzungswertes aller bisherigen Liegenschaften nicht überschreiten darf
- g) Veranlassung von Reparaturen, Renovationen oder notwendigen Umbauten, deren Kosten im Einzelfall 3,3% des amtlichen Schätzungswertes aller bisherigen Liegenschaften nicht übersteigen. Wenn die vorzunehmenden Investitionen eine Mietzinserhöhung von

mehr als 12% zur Folge haben, ist vorgängig der Auftragserteilung die Zustimmung der Mieter/innen der betreffenden Liegenschaft, durch das einfache Mehr der anwesenden Mieter/innen einer Mieterversammlung, einzuholen. Bei einem ablehnenden Entscheid dieser Versammlung, muss der Antrag einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung unterbreitet werden, die endgültig entscheidet

h) Vertretung der Genossenschaft und ihrer Interessen nach aussen, gegenüber Behörden und Dritten

#### **Art. 30 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup>Die Mitglieder des Vorstandes sowie die vom Vorstand eingesetzten Kommissionen erhalten für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und können den Ersatz von Spesen beanspruchen. Für besondere Funktionen sowie besondere Beauftragte kann zudem eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat.

<sup>2</sup>Die Höhe wird durch den Vorstand festgelegt. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

#### **Art. 31 Unterschriftsberechtigung**

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### *c) Delegation, Geschäftsleitung*

#### **Art. 32 Delegation von Kompetenzen**

<sup>1</sup>Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder (Ressorts), an mehrere Mitglieder (Geschäftsleitung Art. 33 Abs. 1 der Statuten) bzw. an den/die Geschäftsstellenleiter/in übertragen.

<sup>2</sup>Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenteilung von Gesamtvorstand, Ressorts, Kommissionen, Geschäftsleitung und Geschäftsstelle festlegt und insbesondere die Berichterstattung regelt.

#### **Art. 33 Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung besteht aus einem Ausschuss des Vorstandes. Ihm gehören in der Regel Präsident/in, Geschäftsstellenleiter/in und ein weiteres Vorstandsmitglied an. Die entsprechenden Verantwortungsbereiche umschreibt der Vorstand gemäss Art. 29.

#### d) Revisionsorgan

##### Art. 34 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

### V. Schlussbestimmungen

##### Art. 35 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup>Verbleibt bei der Auflösung, nach der Tilgung aller Schulden und nach der Rückzahlung des Anteilscheinkapitals, ein Überschuss, so ist eine letzte Generalversammlung einzuberufen, um über dessen Verwendung im Sinne des Genossenschaftszweckes zu beschliessen. Eine Zuweisung an die Mitglieder ist nicht gestattet.

<sup>2</sup>Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

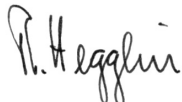
##### Art. 36 Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind an der 46. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2010 revidiert und genehmigt worden.

Die vorliegenden Statuten ersetzen alle früheren Fassungen.

Zug, 7. Mai 2010

Die Präsidentin



Rosette Hegglin

Der Vizepräsident



Urs Niederberger



