

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

1. Name, Sitz, Dauer

Art. 1 Unter dem Namen WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BAARBURG besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

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

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

Art. 2 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck des preisgünstigen, gemeinschaftlichen 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.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet des Kantons Zug.

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

3. Mitgliedschaft

Art. 3 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, 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 anheimgestellt bleibt.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

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 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

Erlöschen

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

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

Art. 5
Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.

Ist der Mitgliedschaftserwerb im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung erfolgt, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

- Art. 6
Nachfolge
Erben* 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
Trennung
Scheidung* Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafters zu, kann der Vorstand dem Genossenschaftler 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 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.
- Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- Art. 9
Erwerb von
Anteilen* 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 Genossenschaftler auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung des Vorstandes.

II. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

- Art. 10
Anteil-
scheine* Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.-, Fr. 1000.- und Fr. 5000.-, die voll einbezahlt werden müssen. 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.
- Der Vorstand kann, jederzeit neue Anteilscheine ausgeben.
- Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschaftler 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
Reserve-fonds* Über die Höhe der Einlage in die Reservefonds entscheidet der Vorstand im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

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

Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden vom Vorstand 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 Pflichtanteilscheine werden in der Regel zum hypothekarischen Referenzzinssatz verzinst.
Der Zins darf jedoch 6% pro Jahr nicht übersteigen.

Der Vorstand bestätigt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts und allfälliger Bestimmungen öffentlichrechtlicher Natur den hypothekarischen Referenzzinssatz. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich.

5. Entschädigung der Organe

Art. 15 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

Für Präsident, Vorstandsmitglieder sowie besondere Beauftragte 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.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 16 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine 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 Austrittjahres 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 der Verrechnung zu.

7. Rechnungswesen

Art. 17 Buchführung und Rechnungsabschluss 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 1990.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Revisionsstelle 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 Revisionsstellenbericht zugestellt.

III. Organisation

1. Organe

- Art. 18 Die Organe der Genossenschaft sind
1. Die Generalversammlung
 2. Der Vorstand
 3. Die Revisionsstelle

2. Generalversammlung

- Art. 19 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen
Befugnisse

- 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 Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung.
- i) Die 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 zuhanden 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 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.
Einberufung

- Leitung 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.

Die Einberufung erfolgt schriftlich oder digital 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 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.
Stimmrecht

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

- Art. 22 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn 1/3 der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
Beschlüsse
Wahlen

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 2/3 der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

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

3. Vorstand

*Art. 23
Wahl* Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern.
Die Mehrheit muss aus Genossenschafteern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 19 der Statuten.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

*Art. 24
Befugnisse
Pflichten* 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 Mitglied der Genossenschaft zu sein.

*Art. 25
Beschluss-
fähigkeit* Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von 2/3 aller Vorstandsmitglieder.

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

4. Revisionsstelle

*Art. 26
Wahl* Die Revisionsstelle besteht aus zwei Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer, gelten bis zu deren Ablauf.

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

*Art. 27
Befugnisse
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 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

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

1. Unterschriftsberechtigung

Art. 28 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. 29 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. Vorbehalten bleibt Art. 19 lit. h der Statuten.

3. Vermietung von Wohnungen

Art. 30 Die Vermietung der Wohnungen obliegt dem Vorstand.

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

- a) bei Ausschluss des Genossenschafters, vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages 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 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 verletzen
- e) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr 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.

V. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

*Art. 31
Auflösungs-
beschluss* Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Die Bedingungen über die Verwendung der Liegenschaften bei der Auflösung der Genossenschaft sind mit der Gemeinde vertraglich festgelegt.

*Art. 32
Liquidation* Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

*Art. 33
Liquidations-
überschuss* Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.

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

2. Bekanntmachungen

Art. 34 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

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

Art. 35 Diese Fassung ersetzt die Statuten vom 8. April 2013. Sie treten am Tag ihrer Annahme durch die Generalversammlung in Kraft.

Alle früheren Statuten sind somit ungültig.

Baar, 20. Mai 2022

Der Präsident

Die Aktuarin

Alois Gössi

Gaby Billing