

# Statuten

der gemeinnützigen

Wohnbau-Genossenschaft Maur (WOMA)

WOMA

Wohnbau-Genossenschaft Maur

Im Gütsch 12

8122 Binz / Maur

Ausgabe 21. Mai 2025

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Name, Sitz und Zweck</b>                                                            | <b>1</b> |
| <b>II. Allgemeine Grundsätze</b>                                                          | <b>1</b> |
| <b>III. Mitgliedschaft</b>                                                                | <b>2</b> |
| <b>IV. Finanzielle Bestimmungen</b>                                                       | <b>3</b> |
| Genossenschaftskapital                                                                    | 3        |
| Haftung                                                                                   | 4        |
| Fonds                                                                                     | 4        |
| Entschädigung der Organe                                                                  | 4        |
| Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern                                                  | 4        |
| Rechnungswesen                                                                            | 5        |
| <b>V. Organisation</b>                                                                    | <b>5</b> |
| Organe                                                                                    | 5        |
| Generalversammlung                                                                        | 5        |
| Vorstand                                                                                  | 7        |
| Kontrollstelle                                                                            | 8        |
| <b>VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft</b> | <b>8</b> |
| Vermietung und Kündigung von Wohnungen                                                    | 8        |
| Mietzinsgestaltung                                                                        | 9        |
| <b>VII. Schlussbestimmungen</b>                                                           | <b>9</b> |
| Auflösung und Liquidation                                                                 | 9        |
| Mitteilungen                                                                              | 10       |

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

### **Art. 1 Name**

Unter der Firma Wohnbau-Genossenschaft Maur (WOMA) besteht seit dem 29. August 1962 eine auf unbeschränkte Dauer gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in der Gemeinde Maur.

### **Art. 3 Zweck**

<sup>1</sup> Unsere Genossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch neutrale Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum und in untergeordnetem Mass auch Gewerberaum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

<sup>2</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen für bzw. an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck insbesondere unbebaute und bebaute Grundstücke, Projekte, Liegenschaften und Baurechte erwerben, vermieten, belasten und veräussern sowie Gebäude erstellen und ersetzen. In die Liegenschaften können auch in den entsprechenden Zonen zulässige Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis, Cafeteria, Tagesstätte für Kinder und dergleichen) integriert sein.

## **II. Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 4**

<sup>1</sup> Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.

<sup>3</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>4</sup> Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

<sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen als zivilrechtlichen Erstwohnsitz selbst zu bewohnen. Die (teilweise) Untermiete ist nur mit Zustimmung der Verwaltung gestattet.

### **Art. 5**

Die Genossenschaft übt ihre Tätigkeit in Gemeinden im Kanton Zürich aus, vorzüglich in der Gemeinde Maur.

### **Art. 6**

Die Genossenschaft kann die Mitgliedschaft erwerben bei Organisationen, die sich der gemeinnützigen Bautätigkeit widmen, insbesondere bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften.

### III. Mitgliedschaft

#### Art. 7

<sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 1'000.-- erwirbt.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 1 der Statuten.

<sup>5</sup> Miete und Erwerb von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzen grundsätzlich die Mitgliedschaft in der bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

#### Art. 8 Erlöschen

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

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

<sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

#### Art. 9 Austritt

<sup>1</sup> Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung voraus.

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Monats und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

#### Art. 10 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, können die im gleichen Haushalt lebenden Personen – soweit sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft sind – auf schriftliches Begehren den Mietvertrag vom verstorbenen Mitglied übernehmen, sofern sie selber Mitglied der Genossenschaft werden. Der Genossenschaftsanteil des verstorbenen Mitglieds wird dessen Erben ausbezahlt.

#### Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.

<sup>2</sup> Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung, aber keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags.

<sup>3</sup> Die Anrufung des Gerichts gemäss Art. 846 Abs. 3 OR setzt den Rekurs an die Generalversammlung voraus und kann innert 3 Monaten nach Zustellung des Entscheides der Generalversammlung erfolgen.

#### Art. 12 Erwerb von Anteilen

<sup>1</sup> Der/die Erwerbende von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 7 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

### IV. Finanzielle Bestimmungen

#### Genossenschaftskapital

#### Art. 13 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

<sup>2</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten als auch an den ortsüblichen Sicherungsbeträgen im Sinne von Mietzinskautionen.

<sup>3</sup> Mieten mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf alle Mietenden in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Pro Pflichtanteil steht jedoch nur eine Stimme in der Generalversammlung zu, vorbehaltlich Art. 24 Abs. 1 der Statuten.

#### Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR wird der Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens verzinst werden zum tieferen Betrag von (a) dem Zinssatz einer Festhypothek für eine Laufzeit von 2 Jahren bei der Zürcher Kantonalbank zuzüglich 2 % und (b) dem landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten. Die Verzinsung darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

<sup>2</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Die Auszahlung erfolgt jährlich.

## **Haftung**

### **Art. 15**

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

## **Fonds**

### **Art. 16 Reservefonds**

<sup>1</sup> Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

<sup>2</sup> Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 86o OR.

### **Art. 17 Weitere Fonds**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft äufnet einen Erneuerungsfonds für Investitionen im Unterhalt der sich im Portfolio befindenden Liegenschaften und einen Wachstumsfonds für die Erweiterung des Portfolios.

<sup>2</sup> Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

<sup>3</sup> Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## **Entschädigung der Organe**

### **Art. 18**

<sup>1</sup> Die Entschädigung der Organe und Kommissionen der Genossenschaft richtet sich nach dem Entschädigungsreglement und orientiert sich an ortsüblichen Standards.

<sup>2</sup> Das Entschädigungsreglement wird vom Vorstand ausgearbeitet und der Generalversammlung zur erstmaligen Genehmigung vorgelegt. Anschliessend überprüft der Vorstand das Entschädigungsreglement alle 5 Jahre und unterbreitet der Generalversammlung etwaige Änderungen zur Genehmigung.

## **Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Rechtsnachfolger haben nur Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht in Bezug auf die Pflichtanteile im Sinne von Art. 13 Abs. 2 der Statuten bei einer Übernahme des Mietvertrags nach Art. 34 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<sup>3</sup> Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

<sup>4</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied oder dessen im selben Haushalt lebenden Personen zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Rechnungswesen**

Art. 20

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>4</sup> Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.

## **V. Organisation**

### **Organe**

Art. 21

Die Organe der Genossenschaft sind

- 1. Die Generalversammlung
- 2. Der Vorstand
- 3. Die Kontrollstelle

### **Generalversammlung**

Art. 22 Kompetenzen

<sup>1</sup> In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Vorsitzenden und der Kontrollstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie über die Rückzahlung von Kapitalreserven;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;

- f) Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften und Baurechten, deren Veräusserung sowie über die Erstellung von Neubauten und die Erneuerung von Gebäuden, sofern der Eigenkapitalanteil der Investition zum Zeitpunkt der Einreichung bzw. des Eingangs einer bindenden Offerte grösser ist als 10% des mit 5% kapitalisierten jährlichen Mietertrags aller Liegenschaften im Portfolio gemäss der zuletzt von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung;
- g) Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über die Einsetzung einer externen Liegenschaftenverwaltung;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- k) alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis spätestens 31. Januar beim Vorstand schriftlich oder per E-Mail eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren, sofern sie der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen.

<sup>3</sup> Wahlvorschläge sind dem Vorstand spätestens 7 Tage vor der Generalversammlung schriftlich oder per E-Mail einzureichen.

<sup>4</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

#### Art. 23 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich zwischen dem 1. März und dem 30. Juni statt.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes 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 hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich oder per E-Mail durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

<sup>4</sup> Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

<sup>5</sup> Die Generalversammlung wird von dem/der Vorsitzenden oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der/die Vorsitzende in den Ausstand, wählt die Versammlung einen/eine Tagesvorsitzende/n.

#### Art. 24 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine handlungsfähige und im selben Haushalt lebende Person oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.



## Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden die geheime Durchführung verlangt.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht etwas anderes vorschreibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

<sup>4</sup> Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

<sup>5</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das von dem/der Vorsitzenden und von dem/der Protokollführenden zu unterzeichnen ist.

<sup>6</sup> Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

<sup>7</sup> Die Art. 88g OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

## Vorstand

### Art. 26 Wahl

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens fünf und höchstens aus sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftsmitgliedern bestehen. Der/die Vorsitzende wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

<sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wiederwählbar.

### Art. 27 Kompetenzen und Pflichten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

<sup>3</sup> Die Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften und Baurechten, deren Veräusserung sowie über die Erstellung von Neubauten und die Erneuerung von Gebäuden, sofern der Eigenkapitalanteil der Investition zum Zeitpunkt der Einreichung bzw. des Eingangs einer bindenden Offerte höchstens 10% des mit 5% kapitalisierten jährlichen Mietertrags aller Liegenschaften im Portfolio gemäss der zuletzt von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung beträgt, obliegt dem Vorstand.

<sup>4</sup> Die Mitglieder des Vorstands haben in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte von über Fr. 1'000.- behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder dürfen das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) und schriftlich abschliessen. Falls alle Vorstandsmitglieder in den Ausstand treten müssen, ist für die Generalversammlung für die Genehmigung des Geschäfts zuständig.

## Art. 28 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen, Geschäftsführer oder Direktoren zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand und von ihm eingesetzten Gremien festlegt sowie die Berichterstattungspflicht regelt.

## Art. 29 Beschlussfähigkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei physischer oder virtueller Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit, soweit Gesetz oder Statuten nicht etwas anderes vorschreibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

<sup>2</sup> Beschlüsse von Anträgen über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

<sup>3</sup> Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, wenn sie mit dem erforderlichen Quorum gefasst wurden und kein Vorstandsmitglied deren mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

<sup>5</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem/der Protokollführenden zu unterzeichnen.

## Art. 30 Unterschriftsberechtigung

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

## Kontrollstelle

### Art. 31

<sup>1</sup> Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Generalversammlung eine eingeschränkte Revision nach Art. 727 ff. OR bzw. den Verzicht auf die eingeschränkte Revision (Opting-Out) beschliessen. Sie wählt die gemäss ihrem Beschluss erforderliche Kontrollstelle.

<sup>2</sup> Beschliesst die Generalversammlung ein Opting-Out, beauftragt der Vorstand eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

<sup>3</sup> Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

<sup>4</sup> Mindestens ein/e Vertretende/r der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

## VI. Vorschriften über Vermietung und Verkauf der Liegenschaften der Genossenschaft

### Vermietung und Kündigung von Wohnungen

#### Art. 32 Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung und Verwaltung der im Eigentum der Genossenschaft stehenden Liegenschaften und Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes.

#### Art. 33 Kündigung

<sup>1</sup> Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit deren Ausschluss oder mit der Erneuerung der Mietwohnung, die einen Auszug bedingt, gekündigt werden.

#### Art. 34 Trennungs- und Scheidungsurteil

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartner/in bzw. dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in bzw. den/die eingetragene/n Partner/in übertragen. Soweit die in der Wohnung verbleibende Person nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Tritt die aus der Wohnung ausziehende Person gleichzeitig aus der Genossenschaft aus, wird deren auszahlender Betrag frühestens nach Überweisung des entsprechenden Betrags durch die in der Wohnung verbleibende Person fällig.

### Mietzinsgestaltung

#### Art. 35

Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Dies entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals;
- Reparaturen und Unterhalt;
- Abgaben und weiteren erforderlichen Aufwendungen;
- Steuern;
- Verwaltung;
- Unkosten;
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds;
- Abschreibungen.

### VII. Schlussbestimmungen

#### Auflösung und Liquidation

#### Art. 36 Auflösungsbeschluss

<sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### Art. 37 Liquidation

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

### Art. 38 Übernahmeangebot

Die Liegenschaften sind den der Genossenschaft zweckverwandten Verbänden oder der Gemeinde Maur anzubieten.

### Art. 39 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird anteilmässig unter den Mitgliedern der Genossenschaft verteilt.

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

## Mitteilungen

### Art. 40

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder in elektronischer Form (z.B. per E-Mail, App, etc.) soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt. E-Mails gelten als zugestellt, wenn die E-Mail nachweislich an die vom Mitglied angegebene E-Mailadresse versendet wurde (Übermittlungsbestätigung).

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 21. Mai 2025 angenommen worden und ersetzen alle Bisherigen.

## WOHNBAU-GENOSSENSCHAFT MAUR (WOMA)

Maur, 21. Mai 2025

Der Vorsitzende:



Timm Förderer

Die Protokollführerin:



Aline Hauenstein

### NOTARIAT USTER



Philipp Widmer, Notar

