

Statuten der Liberalen Baugenossenschaft Emmen

I. Name und Sitz der Genossenschaft

Art. 1 Unter dem Namen „Liberaler Baugenossenschaft Emmen“ besteht mit Sitz in Emmen eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

II. Zweck der Genossenschaft

Art. 2 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern. Sie ist bestrebt, diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) den Bau von Häusern, die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- b) den Erwerb, die Vermietung und die Verwaltung von Liegenschaften für die Bedürfnisse des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus;
- c) den sorgfältigen laufenden Unterhalt der bestehenden Bauten und deren angemessene Anpassung an zeitgemässe Bedürfnisse.

Die Genossenschaft kann Grundstücke und Baurechte erwerben und verkaufen sowie sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der Wohnraumförderungserlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

Die Genossenschaft ist Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften.

III. Mitgliedschaft

Art. 3 Mitglieder können alle natürlichen und juristischen Personen werden, welche bestrebt sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen und mindestens einen Anteilschein von Fr. 1'000.- übernehmen.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 4 Die Mitgliedschaft wird erworben durch die Zeichnung des Genossenschaftskapitals aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und mit Aufnahmebeschluss des Vorstandes.

Über die Aufnahme entscheidet endgültig der Vorstand. Eine allfällige Abweisung bedarf keiner Begründung.

Art. 5 Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt, welcher schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen hat. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt;
- b) durch Tod. Der überlebende Ehegatte, eingetragene Partner oder das bzw. die Kinder des verstorbenen Mitglieds können auf schriftliches Gesuch eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt. Sind sich die Kinder betreffend Übernahme der Mitgliedschaft nicht einig, entscheidet der Vorstand;
- c) bei juristischen Personen durch Auflösung;
- d) durch Ausschluss.

Art. 6 Der Vorstand kann ein Mitglied, das die Interessen der Genossenschaft verletzt, jederzeit ausschliessen.

Der Ausgeschlossene kann innert 30 Tagen schriftlich an die Generalversammlung rekurrieren. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte des Ausgeschlossenen, doch hat er das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich oder durch ein anderes Mitglied begründen zu lassen.

Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR zu.

Art. 7 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen macht den Erwerber noch nicht zum Mitglied. Er wird erst Genossenschafter durch Aufnahme. Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 8 Die Genossenschaft beschafft sich die Mittel durch:

- a) das Genossenschaftskapital
- b) die Fonds
- c) allfällige Gewinnüberschüsse
- d) durch Aufnahme von Fremdgeldern

Art. 9 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine ausgegeben

- a) lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 100.00;
- b) lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 500.00;
- c) lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 1'000.00;
- d) lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 5'000.00;
- e) lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 10'000.00.

Die Anteilscheine haben auf den Namen des Mitglieds zu lauten.

Art. 10 Mit der Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein zu CHF 1'000.00 voll einzuzahlen.

Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Art. 11 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftskapital. Jede persönliche Haftpflicht und Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 12 Die Anteilscheine der Genossenschafter sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgelegt.

Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt.

- a) durch Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung
- b) durch Anforderungen, welche der Kanton Luzern oder die Gemeinde Emmen an gemeinnützige Organisationen stellen.

Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzins – satz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt mit dem Tag der Gutschrift bei der Genossenschaft und endet am Tag der Rückzahlung.

- Art. 13 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.
- Art. 14 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen. Die Mitglieder des Vorstandes sowie besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand oder pauschal entschädigt werden.
Der Vorstand erstellt ein Organisations- und Entschädigungsreglement, welches die grundsätzlichen Aufgaben und Kompetenzen des Vorstandes und der Geschäftsstelle festhält und organisatorische Richtlinien ihrer Arbeit enthält.
- Art. 15 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Art. 957 bis 960e OR.
Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- Art. 16 Soweit der Reinertrag nicht zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, ist davon jährlich mindestens ein Zwanzigstel einem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, und zwar während mindestens zwanzig Jahren und auf alle Fälle so lange, bis der Reservefonds die Hälfte des Genossenschaftskapitals ausmacht. Art. 860 Abs. 3 OR ist anwendbar.
Die Generalversammlung kann auch weitere Reserveanlagen (freie Reserven) gemäss Art. 863 Abs. 2 OR beschliessen.
- Art. 17 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

V. Organisation

Art. 18 Die Organe der Genossenschaft sind:

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

1. Generalversammlung

Art. 19 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Abnahme des Jahresberichts;
- b) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz einschliesslich der Festsetzung des Zinsfusses für das Genossenschaftskapital;
- c) Abnahme des Berichtes und Beschlussfassung über die Anträge der Revisionsstelle, insbesondere über die Entlastung des Vorstandes;
- d) Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitglieder;
- e) Wahl der Revisionsstelle;
- f) Beschlussfassung über Anträge der Genossenschafter, die in der Einladung erwähnt sind;
- g) Beschlussfassung über die Anträge des Vorstandes;
- h) Statutenänderungen;
- i) Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- j) Veräusserung von Grundstücken;
- k) Beschlussfassung über die allfällige Liquidation der Genossenschaft und die Wahl von mindestens drei Liquidatoren;
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

Art. 20 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innert einer Frist von sechs Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen von mindestens 10% der Genossenschafter. Die Einberufung erfolgt schriftlich spätestens 14 Tage vor der Abhaltung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei einer allfälligen Statutenänderung ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.

Art. 21 Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

Art. 22 Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme. Stellvertretung auf Grund einer schriftlichen Vollmacht ist gestattet. Juristische Personen beauftragen einen Vertreter. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als einen Genossenschafter vertreten.

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

Art. 23 Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, falls nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Genossenschafter das geheime Verfahren verlangt. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Nach zweimaliger Stimmgleichheit fällt dem Präsidenten der Stichentscheid zu. Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft, sowie für die Abänderung der Statuten bedarf es der Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR und die Bestimmungen des Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 24 Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Genossenschaftspräsident, im Verhinderungsfalle der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Vorstandes.

2. Vorstand

Art. 25 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Beschlüsse können auch auf dem Weg der einstimmigen schriftlichen oder elektronischen (via E-Mail) Zustimmung zu einem schriftlichen Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlüsse über den Kauf von Grundstücken oder selbständigen und dauernden Baurechte sowie über die Erstellung von Neu- oder Ersatzbauten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von $\frac{2}{3}$ aller Vorstandsmitglieder.

Art. 26 Der Genossenschaftspräsident wird durch die Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Art. 27 In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind.

Art. 28 Über die Art und Weise der Unterschriftenführung und über die Unterschriftenberechtigung bestimmt der Vorstand.

Die Pflichten des Vorstandes richten sich nach Art. 902 OR.

3. Revisionsstelle

Art. 29 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor.

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 in Verbindung mit Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i.V.m. 729a ff. OR. Die Revisoren haben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen an der Generalversammlung teilzunehmen (Art. 906 i.V.m. Art. 731 OR).

Art. 30 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

VI. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

Art. 31 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Art. 32 Bei einer Auflösung ist ein allfälliger Liquidationsgewinn – nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert – zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder für ähnliche Zwecke dem Gemeinderat von Emmen zu übergeben.

Im Übrigen sind bei einer Auflösung die Bestimmungen vor Art. 913 ff OR anzuwenden.

Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbau erfolgen. Im Fall einer Fusion sind die Bestimmungen des Fusionsgesetzes zu beachten.

2. Bekanntmachung

Art. 33 Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen und Mitteilungen erfolgen an die Genossenschafter in schriftlicher Form.

Offizielles Publikationsorgan ist das schweizerische Handelsblatt (SHAB).

3. Inkrafttreten

Art. 34 Vorliegende Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 2. Juni 1965 genehmigt und an der Generalversammlung vom 27. April 2023 letztmals revidiert worden.

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll. Statuten und Statutenänderungen sind weiter dem Finanzdepartement des Kantons Luzern zur Genehmigung vorzulegen.

Die revidierten Statuten treten mit Genehmigung durch die Generalversammlung vom 27. April 2023 und mit dem Eintrag ins Handelsregister in Kraft.