

# Statuten

## Liberales Baugenossenschaft Luzern

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Name, Sitz und Gerichtsstand

<sup>1</sup> Unter dem Namen „Liberales Baugenossenschaft Luzern“ (LBG Luzern) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR.

<sup>2</sup> Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Luzern.

#### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie ist bestrebt, diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) den Bau von Häusern, die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- b) den Erwerb 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

<sup>2</sup> 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.

### II. Mitgliedschaft

#### Art. 3 Aufnahme

<sup>1</sup> Mitglieder können alle natürlichen und juristischen Personen werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 500.00 übernehmen.

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft wird erworben durch die Zeichnung von Genossenschaftskapital, aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und mit Aufnahmebeschluss des Vorstandes.

<sup>3</sup> Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

#### **Art. 4 Übertragung der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Durch schriftliche Abtretung der gezeichneten Genossenschaftsanteile kann die Mitgliedschaft von einer Genossenschafterin oder einem Genossenschafter auf den Ehegatten oder eines ihrer Kinder übertragen werden.

<sup>2</sup> Übernimmt eines der Kinder die Mitgliedschaft, so gilt der Übertragungstag als Eintrittsdatum.

#### **Art. 5 Pflichten**

Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

#### **Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft hat schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen. In besonderen Fällen kann der Vorstand einen Austritt unter der Zeit entgegennehmen.

<sup>3</sup> Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seine Pflichten als Genossenschafter/in verletzt oder wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Eingang der entsprechenden schriftlichen Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied. Sie bewirkt hingegen keinen Aufschub bezüglich der Kündigung des Mietvertrages. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

<sup>4</sup> Beim Tod eines Mitgliedes kann der überlebende Ehegatte oder eines seiner Kinder in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt. Sind sich Kinder betreffend Übernahme der Mitgliedschaft nicht einig, entscheidet der Vorstand.

### **III. Finanzielles**

#### **Art. 7 Genossenschaftskapital**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile und ist in Anteilscheine zu einem Nennwert von je CHF 500.00 aufgeteilt.

<sup>2</sup> Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Mitgliedes und müssen voll einbezahlt werden.

<sup>3</sup> Bei Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein von CHF 500.00 zu zeichnen und voll einzuzahlen.

<sup>4</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumen, muss es in Form von Pflichtanteilscheinen Genossenschaftsanteile zeichnen. Deren Höhe richtet sich nach der Wohnungsgrösse und beträgt CHF 1'000.00 pro Zimmer. Die Zahlung des Pflichtanteilkapitals hat grundsätzlich bei Wohnungsantritt zu erfolgen. Ausnahmsweise kann der Vorstand für das Pflichtanteilkapital der Mieterin oder des Mieters einen Zahlungsaufschub gewähren.

<sup>5</sup> Jedes Mitglied kann über den Pflichtanteil hinaus freie Anteilscheine zeichnen. Der Vorstand bestimmt das pro Mitglied höchst zulässige freie Anteilkapital.

<sup>6</sup> Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden und dürfen nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert werden. Der Erwerb von Anteilkapital verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte und begründet keinen persönlichen Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung. Über die Wohnungszuteilung entscheidet der Vorstand.

<sup>7</sup> Für eine Mehrzahl von Anteilscheinen können Zertifikate ausgestellt werden, welche als Beweisurkunden gelten. Der Vorstand kann darauf verzichten, für die Mitglieder Anteilscheine in Papierform auszustellen.

## **Art. 8 Verzinsung**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften von Art. 859 OR auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals fest.

<sup>2</sup> Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässig ist.

<sup>3</sup> Das Pflichtanteilkapital der Mieterin oder des Mieters von Räumen wird nicht verzinst.

<sup>4</sup> Für das nicht voll einbezahlte Pflichtanteilkapital haben die Mieterinnen und Mieter von Räumen jährlich einen handelsüblichen Zins zu entrichten, der vom Vorstand festgelegt wird.

## **Art. 9 Rückzahlung**

<sup>1</sup> Beim Erlöschen der Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche an das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Verwaltungsgebühr erhoben.

<sup>3</sup> Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.

<sup>4</sup> Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Der Vorstand kann, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. In besonderen Fällen ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Der Vorstand ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.

<sup>5</sup> Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 2 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten oder ein Kind übertragen wird. Bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital nur erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/Ehepartnerin der Genossenschaft einen entsprechenden Betrag überwiesen hat.

## **Art. 10 Rechnungswesen und Fonds**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft ist nach kaufmännischen Grundsätzen und nach den Bestimmungen von Art. 957 ff. OR zu führen.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft kann unter Berücksichtigung der Vorschriften von Art. 860 und Art. 863 OR folgende Fonds bilden:

- a) Reservefonds
- b) Reparaturfonds
- c) Mietzinsverlustfonds

<sup>3</sup> Weitere Fonds können von der Generalversammlung beschlossen werden.

## **Art. 11 Entschädigung des Vorstandes**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben, der Verantwortung und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet.

<sup>2</sup> Die Höhe der Entschädigungen wird vom Vorstand festgelegt.

<sup>3</sup> Die Ausschüttung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.

## **Art. 12 Haftung**

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

# IV. Organisation

## **Art. 13 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

## **Art. 14 Generalversammlung**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:

- a) Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung
- e) Beschlussfassung über die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals
- f) Abnahme des Berichtes der Revisionsstelle, Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Entlastung des Vorstandes
- g) Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften
- h) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft gemäss Art. 6 Abs. 3
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern nach Art. 14 Abs. 2, soweit das Geschäft in die Zuständigkeit der Generalversammlung fällt
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Über Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss lit. i) kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

## **Art. 15 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, wenn der Vorstand dies beschliesst oder wenn ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Sie sind innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.

<sup>3</sup> Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet.

## **Art. 16 Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

<sup>2</sup> Von den natürlichen Personen sind nur Volljährige stimmberechtigt.

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 17 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 Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft sowie für eine Statutenänderung bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

## **Art. 18 Vorstand**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, die der Genossenschaft als Mitglied angehören. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten oder der Präsidentin, die von der Generalversammlung gewählt werden.

<sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>3</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

## **Art. 19 Aufgaben**

<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 vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Die Pflichten des Vorstandes richten sich nach Art. 902 OR. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.

<sup>3</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder, an Kommissionen oder an externe Fachleute zu übertragen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sein müssen.

## **Art. 20 Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten oder ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen.

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 Abs. 1 i.V.m. Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 Abs. 1 i.V.m. Art. 729a ff. OR.

## V. Schlussbestimmungen

### **Art. 21 Auflösung und Fusion**

<sup>1</sup> Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

<sup>2</sup> Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss der nach der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals zum Nennwert verbleibende Teil des Vermögens für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.

<sup>3</sup> Die Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, SR 221.301) zu beachten.

### **Art. 22 Bekanntmachungen**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Anschlag in den Häusern der Genossenschaft, soweit nur die Mieterschaft betroffen ist. Dies gilt, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

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

### **Art. 23 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Spätere Änderungen dieser Statuten sind dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Prüfung vorzulegen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Luzern, 11. Mai 2020

Namens der Liberalen Baugenossenschaft Luzern

lic.iur. Daniel Burri  
Präsident

Fernanda Schmid  
Protokollführerin