

Statuten der Liberalen Baugenossenschaft Kriens

I. NAME, SITZ, ZWECK UND MITGLIEDSCHAFT

1. Name und Sitz

§ 1

Unter dem Namen «Liberale Baugenossenschaft Kriens» besteht mit Sitz in Kriens eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Genossenschaft ist Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ Verband der Baugenossenschaften. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

§ 2

¹ Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern.

² Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben.

3. Spekulationsverbot

§ 3

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

4. Mitgliedschaft

§ 4

¹ Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 500.– übernimmt.

² Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Verwaltungsbeschlusses. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Vorbehalten ist die Beschwerde an die Generalversammlung.

§ 5

¹ Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt.

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 15 hiernach.

§ 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Verwaltung kann diese Frist nach ihrem Ermessen verkürzen.

§ 7

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung an die letzte bekannte Adresse das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

§ 8

¹ Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt Die Verwaltung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach § 15. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

² Ein entsprechendes Gesuch auf Eintritt ist von den Erben der Verwaltung innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes einzureichen.

³ Auf Verlangen der Verwaltung haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann die Verwaltung aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

§ 9

¹ Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

² Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter wird er nur durch Aufnahme gemäss § 4. Er hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss § 13, sofern er die Genossenschaft rechtzeitig vom Erwerb seiner Anteilscheine benachrichtigt.

II. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

§ 10

¹ Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Das Genossenschaftskapital setzt sich aus freiem Anteilscheinkapital und Pflichtanteilkapital zusammen.

A. Freies Anteilscheinkapital

Ein Anteilschein besteht aus mindestens CHF 500.–

B. Pflichtkapital

Die Mieter der Genossenschaftswohnungen haben einen Pflichtanteil zu leisten. Dieser Pflichtanteil richtet sich nach der Wohnungsgrösse. Pro ganzes Zimmer werden CHF 1000.– berechnet.

² Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss der Verwaltung zu liberieren. Die Verwaltung ist berechtigt die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.

³ Die Verwaltung kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

⁴ Die Gesamtsumme der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, kann von der Verwaltung limitiert werden.

2. Haftung

§ 11

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

3. Fonds

§ 12

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

4. Verzinsung der Anteilscheine

§ 13

¹ Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt mit dessen Einzahlung und endet mit der Rückzahlung. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

² Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt

- a) *durch Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG).*
- b) *durch Anforderungen, welche der Sitzkanton oder die Sitzgemeinde an gemeinnützige Organisationen stellen.*

³ Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

5. Entschädigung der Organe

§ 14

¹ Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft werden für ihre Tätigkeit massvoll entschädigt.

² Die Entschädigung für die Tätigkeiten wird durch die Verwaltung gemäss einem Reglement festgelegt.

³ Eine Gewinnbeteiligung sowie Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

§ 15

¹ Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschafts-Anteile zurückbezahlt. Rechtsnachfolger haben nur Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschafts-Anteile, wenn sie ihren Anspruch innert der in § 8 Abs. 2 genannten Frist geltend machen. Vorbehalten sind Kündigungen von Anteilscheinen, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum liberiert wurden (vgl. § 29). Solche Anteilscheine sind nicht rückzahlbar. Hingegen können Pflichtbeteiligungen von Wohnungseigentümern im Rahmen eines Kaufvertrages auf den künftigen Eigentümer übertragen werden.

² Die Rückzahlung von Anteilscheinen, die nicht zum Pflichtanteilkapital von Eigentumsförderungsgenossenschaften gehören, erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

³ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann die Verwaltung, 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.

⁴ Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

7. Rechnungswesen

§ 16

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr schliesst am 31. Dezember.

³ Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen und 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Bericht der Revisionsstelle am Geschäftsdomizil der Genossenschaft oder mittels elektronischer Publikation zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies werden den Genossenschaf tern Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

III. ORGANISATION

§ 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Revisionsstelle

1. Generalversammlung

a) Befugnisse

§ 18

¹ In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und Revisionsstelle.
- b) die Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung.
- c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung.
- d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- e) die Entlastung der Verwaltung.
- f) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (§ 4, 7 und 8)
- g) die Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon.
- h) die Veräusserung von Grundstücken (bei Eigentumsförderung Grundsatzbeschluss).
- i) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche die Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet.
- j) die Annahme und Abänderung der Statuten.
- k) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

² Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

§ 19

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschaftern.
- ³ Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.
- ⁴ Die Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Die Verwaltung regelt die Verwendung der elektronischen Mittel. Er stellt dabei sicher, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, dass die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, dass jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und dass das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.
- ⁵ Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

b) Stimmrecht

§ 20

- ¹ Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- ² Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüssungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

§ 21

- ¹ Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandirierte Geschäfte. Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchslös über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).
- ² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.

- ³ Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter. Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Im übrigen bleibt Art. 889 OR vorbehalten.
- ⁴ Die Übernahme von Tochtergesellschaften durch Fusion bedarf keiner Zustimmung der Generalversammlung.

§ 22

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt oder Die Verwaltung eine geheime Abstimmung beschliesst.

2. Verwaltung

a.) Wahl

§ 23

- ¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.
- ² Die Verwaltungsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- ³ Die Verwaltung konstituiert sich vorbehältlich § 18 lit. a selbst.

b) Beschlussfähigkeit

§ 24

- ¹ Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- ² Beschlüsse zu einem gestellten Antrag können auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkularbeschlüsse sind an der nächsten Verwaltungssitzung zu protokollieren.

c) Befugnisse

§ 25

- ¹ Der Verwaltung stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- ² Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Sie hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Liegenschaftsverwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
- ³ Die Verwaltung ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Verwaltungssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisionsstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

- ⁴ Die Verwaltung kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Sie kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.
- ⁵ Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Sie wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Sie setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.
- ⁶ Die Verwaltung wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

3. Revisionsstelle

§ 26

- ¹ Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes eine Revisionsstelle.
- ² Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
- ³ Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 729a ff. OR.
- ⁴ Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.
- ⁵ Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

IV. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Unterschriftsberechtigung

§ 27

- ¹ Soweit die Verwaltung nichts anderes beschliesst, haben alle ihre Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.
- ² Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

2. Geschäftsführung

§ 28

- ¹ Der Verwaltung obliegt die Geschäftsführung. Sie verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.
- ² Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder die Liegenschaftsverwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

3. Pflichtanteilkapital

§ 29

- ¹ Die Verwaltung ist befugt und bei Inanspruchnahme von Bundeshilfe gehalten, Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Wohnungen zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten. Neben der Zeichnung von Anteilscheinen kann auch zusätzlich eine Kautions verlangt werden. Die Einzelheiten sind in einem Reglement zu regeln.
- ² Mitglieder, welche ihr Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Verordnung hierzu unterstellt. Die Verwaltung sorgt für die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen. Rückzahlungen der entsprechenden Anteilscheine dürfen nur an die Vorsorgeeinrichtung erfolgen.
- ³ Auf Verlangen von 1/10 der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindestens 30 Mitgliedern besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, ist das Reglement über das Pflichtanteilkapital der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Auflösung und Liquidation

§ 30

- ¹ Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.
- ² Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

§ 31

Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, fällt an WOHNEN SCHWEIZ Verband der Baugenossenschaften mit der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, womöglich in der Stadt Kriens, zu verwenden.

§ 32

Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss OR Art. 913.

2. Bekanntmachungen

§ 33

- ¹ Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen Brief oder E-Mail an die im Genossenschaftsverzeichnis verzeichneten Adressen.
- ² Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Statutenänderungen

§ 34

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss § 21 Abs. 3. Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet. Überdies ist dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen. Auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

Kriens, den 2. Juni 2023