

# Statuten der Baugenossenschaft Reussbühl

---

## I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

### Art. 1 Name, Sitz und Dauer

Unter der Firma „Baugenossenschaft Reussbühl“ besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Luzern.

### Art. 2 Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und gewerblichen Räumen und Bauten zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie ist für den sorgfältigen, fortlaufenden Unterhalt ihrer Gebäulichkeiten und Liegenschaften sowie der angemessenen Anpassung an den jeweiligen Stand des technischen und hygienischen Fortschritts besorgt.
2. Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
3. Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.
4. Sie befolgt den besonderen Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

## II. Mitgliedschaft

### Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine

1. Natürliche und juristische Personen können sich durch eine Beitrittserklärung um die Mitgliedschaft bewerben, sofern sie bereit sind, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
2. Jedes Mitglied hat mindestens CHF 1000 Anteilscheinkapital zu zeichnen und einzuzahlen. Ferner entrichtet jedes Neumitglied eine einmalige Eintrittsgebühr von mindestens CHF 20.00. Der Vorstand ist befugt, diese Eintrittsgebühr für Neumitglieder zu erhöhen, wenn er dies als angezeigt erachtet.
3. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

#### **Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft**

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es der Aufnahme durch den Vorstand. Diese kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder ohne Angabe von Gründen verweigern. Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, steht dem Betroffenen das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
2. Das gezeichnete Anteilscheinkapital ist innert 30 Tagen seit der Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

#### **Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft**

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod eines Genossenschafters; bei juristischen Personen durch Verlust der Rechtspersönlichkeit.
2. Die Ansprüche ausscheidender Genossenschaftler richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

#### **Art. 6 Austritt**

1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.
2. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

#### **Art. 7 Ausschluss**

Genossenschaftler, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht ein Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs.3 OR.

Der Rekurs ist innert 30 Tagen nach Zustellung des Ausschlussentscheides mit eingeschriebenem Brief an den Präsidenten der Genossenschaft zu richten.

Mit dem Ausschluss werden die übernommenen Anteilscheine auf Ende des laufenden Geschäftsjahres zur Rückzahlung fällig.

#### **Art. 8 Tod eines Genossenschafters**

1. Beim Tod eines Genossenschafters erwerben dessen Erben die Mitgliedschaft.
2. Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

#### **Art. 9 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

1. Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen wird den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern das einbezahlte Anteilscheinkapital zurückbezahlt im Umfang des

Wertes, das dieses nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzt, höchstens aber zum Nominalwert.

2. Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung des Anteilscheinkapitals auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert. Das auszahlende Anteilscheinkapital kann zur Begleichung allfälliger Genossenschaftsforderungen herangezogen werden.
3. Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder entsprechenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.
4. Bei der Teilrückzahlung von Anteilscheinkapital hat der in der Genossenschaft verbleibende Kapitalbetrag mindestens CHF 1'000.00 zu betragen.

### **III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen**

#### **Art. 10 Genossenschaftskapital**

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt, kann aber unter Wahrung des Grundsatzes der nicht geschlossenen Mitgliederzahl begrenzt werden.
2. Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteile, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

#### **Art. 11 Anteilscheine**

1. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen oder mehrere auf seinen Namen lautende Anteilscheine ausgestellt.
2. Die Anteilscheine bzw. Zertifikate können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht dem Erwerber keine persönlichen Mitgliedschaftsrechte.

#### **Art. 12 Verzinsung**

1. Das Anteilscheinkapital der Genossenschaft ist grundsätzlich zu verzinsen.
2. Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).
3. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Erfolgsrechnung und im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beginnt ab erfolgter Einzahlung.

### **Art. 13 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung oder Nachschusspflicht der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

### **Art. 14 Verwendung des Reingewinnes**

1. Über die Verwendung des Reingewinnes, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
2. Eine Gewinnbeteiligung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

### **Art. 15 Rechnungslegung**

1. Massgebend für die Rechnungslegung sind die einschlägigen Bestimmungen.
2. Der Vorstand legt das Geschäftsjahr fest.
3. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende März der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Erfolgsrechnung und allenfalls Anhang werden den Genossenschaf tern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

### **Art. 16 Mittelbeschaffung**

1. Die Genossenschaft beschafft sich die weiteren von ihr benötigten Geldmittel durch:
  - a) Subventionen, Fördermittel und anderweitige Beihilfen von Bund, Kanton und Gemeinde;
  - b) Aufnahme von grundpfandgesicherten Darlehen;
  - c) Privatplatzierung von Hypotheken;
  - d) Ausgabe von Kassen-Obligationen.
2. Dem Vorstand bleibt es vorbehalten, auch andere Fremdfinanzierungsformen wie z.B. Genossenschafterdarlehen usw. einzuführen.
3. Der Vorstand ist berechtigt, im Einzelfall Kredite im Maximalbetrag von insgesamt 25% der Nettomietzinseinnahmen des Vorjahres aufzunehmen.
4. Der Umfang der Ausgabe von Kassa-Obligationen und die Verzinsung derselben liegt in der Kompetenz des Vorstandes.
5. Massgebend für die Finanzierungen und die Ausgabe von Kassen-Obligationen sind die Zinssätze im allgemeinen Hypothekengeschäft und diejenigen auf dem Geld- und Kapitalmarkt.

## **IV. Organisation**

## **Art. 17 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

## **Art. 18 Befugnisse der Generalversammlung**

1. In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
  - Wahl des Präsidenten, des Vorstandes und der Revisionsstelle
  - Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
  - Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz
  - Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
  - Entlastung des Vorstandes
  - Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes
  - Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
  - Festsetzung und Änderung der Statuten
  - Beschlussfassung über Erwerb and Verkauf von Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie nicht in die Kompetenz des Vorstandes fallen
  - Beschlussfassung über Kreditaufnahmen, die nicht in der Kompetenz des Vorstandes liegen
  - Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
  - Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.
2. Über Anträge von Mitgliedern kann an der ordentlichen Generalversammlung nur abgestimmt werden, wenn diese in die Kompetenz der Generalversammlung fallen und sie spätestens bis 31. Januar schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

## **Art. 19 Einberufung**

1. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich, spätestens im Monat Mai, statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen von mindestens 10% der Genossenschafter oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.

2. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens zwanzig Tage vor der Durchführung der Generalversammlung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände, bei Abänderungen der Statuten des wesentlichen Inhalts der vorgeschlagenen Änderungen. Vorbehalten bleibt Art. 882 Abs. 2 OR.

#### **Art. 20 Stimmrecht**

1. Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch ein handlungsfähiges Familienmitglied, welches nicht Genossenschafter ist, ist mit schriftlicher Vollmacht zulässig.
2. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.
3. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen der die Generalversammlung führende Präsident mit einer zweiten Stimme, bei Wahlen das Los.
4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll zu führen, welches vom Präsidenten, Aktuar und den Stimmenzählern zu unterzeichnen ist. Das Protokoll muss an der nächstfolgenden Generalversammlung genehmigt werden.

#### **Art. 21 Beschlussfähigkeit**

1. Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR.
2. Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Genossenschafter geheime Durchführung verlangen.

#### **Art. 22 Vorstand**

1. Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mitglieder müssen Genossenschafter sein. Sie werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von 2 Jahren gewählt. Die Mitglieder sind in das Handelsregister einzutragen.
2. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Aktuar. Sind noch weitere Mitglieder des Vorstandes gewählt, werden die Chargen derselben ebenfalls bestimmt und in einem Protokoll festgehalten.
3. Die Mitglieder des Vorstandes sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar, sofern sie am 31. Dezember vor der Wiederwahl das 70. Altersjahr noch nicht überschritten haben. Diese Altersgrenze gilt auch für Kandidaten, die erstmals zur Wahl vorgeschlagen werden.
4. Scheidet ein Mitglied des Vorstandes innerhalb der Amtsdauer aus, so ist nach Möglichkeit durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.

5. Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
6. Der Vorstand versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal pro Jahr. Jedes Mitglied kann schriftlich die Einberufung einer Sitzung verlangen unter Angabe des gewünschten Verhandlungsgegenstandes.  
Über Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, welches vom Präsidenten und dem Aktuar zu unterzeichnen ist.

#### **Art. 23 Befugnisse**

1. In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem andern Organ vorbehalten sind.
2. In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie im Einzelfall den Wert von 30% der Nettomietzinseinnahmen des Vorjahres nicht übersteigen.
3. Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
4. Der Vorstand kann zur Erledigung bestimmter Arbeiten Kommissionen einsetzen.

#### **Art. 24 Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen**

1. Der Vorstand kann Mieter von Wohnungen und gewerblichen Räumen oder Käufer von Grundstücken der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen verpflichten.

#### **Art. 25 Zeichnungsberechtigung, Entschädigung**

1. Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung.
2. Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
3. Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit und Verantwortung angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **Art. 26 Revisionsstelle**

1. Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor.
2. Die Genossenschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
  - a) sie nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
  - b) sie nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und
  - c) sämtliche Genossenschafter zustimmen.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse über die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz und gegebenenfalls die Verteilung des Reinertrags erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Bei einem opting-out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Bestimmungen keine Anwendung.

3. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.
4. Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Anwendbar ist auch Art. 22 Abs.4 dieser Statuten.
5. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 728 OR
6. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 728 a ff. OR (ordentliche Revision) bzw. Art. 729 a ff. OR (eingeschränkte Revision).
7. Der Bericht über das Ergebnis der Revision (Art. 728 b bzw. 729 b OR) hat mindestens vier Wochen vor Abhaltung der Generalversammlung vorzuliegen.
8. Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung liegt Jahresrechnung und Revisionsbericht am Sitz der Genossenschaft zur Einsichtnahme durch die Mitglieder auf. Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist die Jahresrechnung oder ein Auszug aus der Schlussrechnung beizulegen.

## **Art. 27 Mitteilungen, Bekanntmachungen**

1. Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief.
2. Die Bekanntmachungen der Genossenschaft an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

## **V. Auflösung, Liquidation und Fusion**

## **Art. 28 Auflösung**

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen;
- b) durch Beschluss der Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

## **Art. 29 Liquidation**

1. Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff. OR.
2. Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung des Genossenschaftskapitals verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nicht an die Genossenschafter verteilt werden.
3. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss gelangt an eine natürliche oder juristische Person, welche gleiche oder ähnliche Zwecke wie die aufgelöste Genossenschaft verfolgt mit der Bestimmung, dass diese Mittel zweckgebunden weiterverwendet werden.

## **Art. 30 Fusion**

Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues zulässig.

# **VI. Schlussbestimmungen**

## **Art. 31 Genehmigungspflicht**

Statuten und Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen und dem Finanzdepartement des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten

## **Art. 32 Inkrafttreten**

Die vorliegenden Statuten sind an der heutigen Generalversammlung im Sinne einer Totalrevision der ursprünglichen Fassung vom 25. März 1982 und 23. März 1984, einer Anpassung am 11. Dezember 1990 sowie einer umfassenden Anpassung vom 09.02.2011 einstimmig gutgeheissen worden. Sie treten mit der Eintragung im Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft.

Luzern, 09.02.2011

## **BAUGENOSSENSCHAFT REUSSBÜHL**

Präsident:

Marcel Zosso

Aktuar:

Markus Zemp

Als Genossenschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaues im Sinne von § 3 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung anerkannt:

Luzern, den \_\_.04.2011

**FINANZDEPARTEMENT DES KANTONS LUZERN**

Der Regierungsrat:

ENTWURF