

Statuten

der Wohnbaugenossenschaft WOBARO

Statuten der Wohnbaugenossenschaft «WOBARO» Rothenburg

Genossenschaftler schliesst die weibliche Form mit ein

I.

Name und Sitz der Genossenschaft

Art. 1 Unter dem Namen der Wohnbaugenossenschaft "Wobaro" Rothenburg besteht mit Sitz in Rothenburg eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

II.

Zweck der Genossenschaft

Art. 2 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, den preisgünstigen und sozialen Wohnungsbau zu fördern, besonders im Sinne des Bundesgesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (WEG), sowie ähnliche Erlasse von Bund, Kanton und Gemeinde. Sie kann auch Grundstücke kaufen und verkaufen, sowie Häuser bauen oder erwerben und vermieten. Sie kann sich an anderen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen. Die Erstellung von Bauten erfolgt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. 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, Vorkaufsrecht und dergleichen vorbehalten.

III.

Mitgliedschaft

- Art. 3 Mitglieder können alle natürlichen und juristischen Personen werden, welche bestrebt sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen, und einen Anteilschein von mindestens Fr. 500.00 übernehmen.
Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.
- Art. 4 Über die Aufnahme entscheidet endgültig der Vorstand. Gleichzeitig legt er den Maximalbetrag von Anteilscheinkapital auf Grund der Finanzplanung fest. Eine allfällige Abweisung bedarf keiner Begründung.
- Art. 5 Die Mitgliedschaft erlischt:
- a) durch Austritt, welcher je auf das Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist dem Vorstand schriftlich erklärt werden muss.
 - b) durch Tod. Die Erben können jedoch bis zum Schluss des Geschäftsjahres bzw. bis zur Teilung der Erbschaft die Mitgliedschaft beibehalten. In diesem Falle haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen. Der überlebende Ehegatte oder eines der Kinder können mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten der Genossenschaft eintreten. Das entsprechende Gesuch ist bis zum Schluss des Geschäftsjahres bzw. innert drei Monaten nach Teilung der Erbschaft schriftlich an den Vorstand zu richten. Der Vorstand entscheidet hierüber endgültig.
 - c) bei juristischen Personen durch Auflösung.
 - d) durch Wegfall einer in Art. 3 vorgeschriebenen Eigenschaften.
 - e) durch Ausschluss.
- Art. 6 Der Vorstand kann ein Mitglied ausschliessen, wenn es gegen die Interessen der Genossenschaft handelt.
- Art. 7 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen macht den Erwerber noch nicht zum Mitglied. Er wird erst Genossenschafter durch Aufnahme gemäss Art. 4.

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 ist in Anteilscheine zu
- a) Fr. 100.00
 - b) Fr. 500.00
 - c) Fr. 1'000.00
- aufgeteilt. Die Anteilscheine haben auf den Namen des Mitgliedes zu lauten.
- Art. 10 Mit der Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein zu Fr. 500.00 voll einzuzahlen.
- Art. 11 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftskapital. Jede persönliche Haftpflicht und Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.
- Art. 12 Die Anteilscheine der Genossenschaftler sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgelegt.
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).
Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im ersten Semester ab folgendem 1. Juli, bei Einzahlung im zweiten Semester ab 1. Januar des folgenden Jahres.
- Art. 13 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen. Besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.
Eine Gewinnbeteiligung und die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.
- Art. 14 Die Verwaltung der Genossenschaft ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Das Geschäftsjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

- Art. 15 Die Mietzinse sollen in ihren Erträgen ausreichen:
- a) zur Verzinsung und Amortisation der Schulden
 - b) zur Deckung aller übrigen Ausgaben der Genossenschaft
 - c) zur Äufnung des Reservefonds
 - d) zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals
- Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Subventionsbehörden.
- Art. 16 Soweit der Reinertrag nicht zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, ist davon jährlich mindestens ein Zwanzigstel einem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, 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 Austrittjahres, 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) Generalversammlung
 - b) Vorstand
 - c) Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 19 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Abnahme des Jahresberichtes.
- b) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz einschliesslich 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) Beschlussfassung über die allfällige Liquidation der Genossenschaft und die Wahl von mindestens drei Liquidatoren.
- k) Bestellung von Kommissionen. Die Generalversammlung kann die Wahl an den Vorstand delegieren. Der Generalversammlung ist über die Zusammensetzung der Kommissionen Kenntnis zu geben.
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.
- m) Neubauprojekte/Zukäufe

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 zugeben.

Art. 21 Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

Art. 22 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Eine Stellvertretung durch einen Genossenschafter (innerhalb oder ausserhalb der Familie) ist zulässig und bedarf einer schriftlichen Vollmacht, welche an der Generalversammlung dem Vorstand vorzuweisen ist. 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 zwei Fünftel der anwesenden Genossenschafter das geheime Verfahren verlangen.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft, sowie für die Abänderung der Statuten bedarf es der Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen. Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

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

Vorstand

Art. 25 Der Vorstand besteht aus 5 – 7 Mitgliedern, die auf die Dauer von drei Jahren gewählt werden. Ausgeschiedene Vorstandsmitglieder sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

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 Unterschriftsberechtigung bestimmt der Vorstand.

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

Revisionsstelle

Art. 29 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 729, ihre Aufgaben richten sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 729a ff..

Die Gesellschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn sie die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt, nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Gesellschafter zustimmen. Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jah-

re. Jeder Gesellschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach OR 879 Abs. 2 Ziff. 3. dürfen dann aber erst bei Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

Bei einem Opting-out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

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 Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Sie kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

VI.

Schlussbestimmungen

Art. 30 Jede Änderung dieser Statuten bedarf der Genehmigung durch das Finanzdepartement des Kantons Luzern.

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

Art. 32 Bei einer Auflösung ist ein allfälliger Liquidationsgewinn — nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert — zur Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen oder für ähnliche Zwecke dem Gemeinderat von Rothenburg zu überweisen.

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

Art. 33 Eine Fusion darf nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

Art. 34 Die von der Gesellschaft ausgehenden Mitteilungen erfolgen an die Genossenschaftler mit gewöhnlichem Brief.

Art. 35 Das Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB)

Art. 36 Vorliegende Statuten sind an der Generalversammlung vom 23. November 1979 angenommen und anlässlich der Generalversammlung vom 15. Juni 1990 und 8. Mai 2009 revidiert worden. Sie wurden vom Finanzdepartement des Kantons Luzern am 23. Oktober 2009 genehmigt.

Rothenburg, 8. Mai 2009

Wohnbaugenossenschaft „WOBARO“
Rothenburg

Präsident:

Aktuarin:

Stefan Schürch

Erna Portmann

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

Luzern, 23. Oktober 2009

FINANZDEPARTEMENT DES KANTONS LUZERN

Der Departementssekretär:

Heinz Bösch