



CIVITAS  
wohnbau  
genossenschaft

s  
t a t  
u t e  
n

statuten  
wohnbaugenossenschaft  
CIVITAS  
postfach 2113  
6021 emmenbrücke

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden Text wird für alle Funktionsbezeichnungen etc. der Einfachheit halber die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind damit aber auch alle Genossenschaftlerinnen (sei es als Präsidentin, Mieterin usw.) angesprochen.

# 1. Name, Sitz, Dauer und Zweck

## **Name, Sitz und Dauer**

### Art. 1

- 1.1 Unter dem Namen «Wohnbaugenossenschaft CIVITAS» besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Emmen.
- 1.2 Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes der Baugenossenschaften «WOHNEN SCHWEIZ» mit Sitz in Luzern.

## **Zweck**

### Art. 2

- 2.1 Diese Genossenschaft bezweckt die Erstellung und die Beschaffung von Wohnraum jeglicher Art, insbesondere aber Alterswohnungen, zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss spekulativer Absichten und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie verfolgt im Weiteren den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des Eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
- 2.2 Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.

# 2. Mitgliedschaft

## Grundsatz, Anteilscheine

### Art. 3

- 3.1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 3.2 Natürliche Personen haben mindestens einen Anteilschein von 1'000 CHF, juristische Personen und Selbständigerwerbende mindestens fünf Anteilscheine von je 1'000 CHF zu zeichnen.
- 3.3 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

## Erwerb

### Art. 4

- 4.1 Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch den Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern. Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, steht der betroffenen Person das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
- 4.2 Das gezeichnete Anteilscheinkapital ist innert 30 Tagen nach Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

## Erlöschen der Mitgliedschaft

### Art. 5

- 5.1 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod eines Genossenschafters bzw. bei Liquidation einer juristischen Person.
- 5.2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

## **Austritt**

### Art. 6

- 6.1 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.
- 6.2 In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

## **Ausschluss**

### Art. 7

- 7 Genossenschafter, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist die betroffene Person in der Ausübung der Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

## **Tod eines Genossenschafters**

### Art. 8

- 8.1 Beim Tod eines Genossenschafters kann der überlebende Ehegatte oder einer seiner Nachkommen auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
- 8.2 Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an den Vorstand einzureichen.

## Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

### Art. 9

- 9.1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.
- 9.2 Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
- 9.3 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

# 3. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungs- wesen

## Genossenschaftskapital

### Art. 10

- 10.1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.
- 10.2 Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

## **Anteilscheine**

### **Art. 11**

- 11.1 Die Anteilscheine werden auf den Betrag von 1'000 CHF ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 11.2 Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönlichen Mitgliedschaftsrechte.

## **Verzinsung**

### **Art. 12**

- 12.1 Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Eine Verzinsung darf allerdings nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind.
- 12.2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen, nicht überschritten werden dürfen.
- 12.3 Die Kapitaleinzahlungen werden jeweils vom 1. Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinst.

## **Haftung**

### **Art. 13**

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



## **Verwendung des Reinertrages**

### **Art. 14**

- 14.1 Ueber die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in Reservefonds und die Aeuffnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
- 14.2 Eine Gewinnbeteiligung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

## **Rechnungswesen**

### **Art. 15**

- 15.1 Buchführungs- 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. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 15.2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaltern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

# 4. Organisation

## Organe

Art. 16

16 Die Organe der Genossenschaft sind:

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

## Befugnisse der Generalversammlung

Art. 17

17.1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- b) Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
- c) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
- e) Entlastung des Vorstandes
- f) Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
- h) Annahme und Aenderung der Statuten
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Statuten
- j) Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von 750'000 CHF übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.

17.2 Ueber Anträge von Mitgliedern zu traktandierten Geschäften kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens eine Woche vor der Generalversammlung schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

## **Einberufung**

### Art. 18

- 18.1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni, statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen von mindestens des zehnten Teils der Genossenschafter oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
- 18.2 Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens vierzehn Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

## **Stimmrecht**

### Art. 19

- 19.1 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 19.2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

## **Beschlussfähigkeit**

### Art. 20

- 20.1 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.
- 20.2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt.

## **Vorstand**

### **Art. 21**

- 21.1 Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Personen. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt.
- 21.2 Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.
- 21.3 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.
- 21.4 Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 21.5 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

## **Befugnisse**

### **Art. 22**

- 22.1 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.
- 22.2 In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von 750'000 CHF nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.

- 22.3 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.  
Diese Einschränkung gilt für eine Dauer von mindestens 10 Jahren ab Verkauf.
- 22.4 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.

### **Zeichnungsberechtigung, Entschädigung**

#### **Art. 23**

- 23.1 Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigten.
- 23.2 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 23.3 Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle, der Kommissionen der Genossenschaft und der Geschäftsführung sowie andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

### **Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen**

#### **Art. 24**

- 24 Der Vorstand ist befugt, Mieter oder Käufer von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

## **Revisionsstelle**

### Art. 25

- 25.1 Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz zu wählen.
- 25.2 Um die Unabhängigkeit zu gewährleisten, ist es dem gewählten Revisor bzw. der Revisionsunternehmung untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.
- 25.3 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.
- 25.4 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch und hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vorzulegen.
- 25.5 Der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- 25.6 Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist ein Auszug aus der Jahresrechnung beizulegen.

## **Mitteilungen, Bekanntmachungen**

### Art. 26

- 26.1 Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief. Gleichgesetzt ist auf Wunsch der Genossenschafter auch der Versand an die letztbekannte E-Mail-Adresse.
- 26.2 Die Bekanntmachungen der Genossenschaft an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

# 5. Auflösung, Liquidation und Fusion

## **Auflösung**

Art. 27

- 27 Die Genossenschaft wird aufgelöst:
- a) in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen
  - b) durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zweck einberufen worden ist.

## **Liquidation**

Art. 28

- 28.1 Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff OR.
- 28.2 Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschafts-Anteile verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nicht an die Genossenschafter verteilt werden.
- 28.3 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.

## **Fusion**

Art. 29

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

# 6. Schlussbestimmungen

## **Genehmigungspflicht**

Art. 30

- 30 Die Genehmigung oder eine Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Genehmigung des Finanzdepartementes des Kantons Luzern.

## **Inkrafttreten**

Art. 31

- 31 Die vorliegenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 09. Mai 2011 beschlossen und treten mit der Eintragung ins Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft.  
Sie ersetzen die Statuten der Gründungsversammlung vom 12. Dezember 1986.

Emmen, 09. Mai 2011

Der Präsident:  
*Marco Gervasi*

Die Aktuarin:  
*Cécile Widmer-Bucher*





# Ergänzungsnotizen zu den Statuten vom 09. Mai 2011

## **Genehmigung**

Art. 30

Als Genossenschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaues im Sinne von § 3 des Gesetzes über Wohnungsbau- und Eigentumsförderung anerkannt:  
Finanzdepartement des Kantons Luzern

## **Inkrafttreten**

Art. 31

Eintragung ins Handelsregister des Kantons Luzern.

## **Verbandszugehörigkeit**

Art. 1.2

Die früheren Verbände für Wohnungsbau- und Eigentumsförderung SWE und VLB haben fusioniert und heissen neu Verband der Baugenossenschaften «WOHNEN SCHWEIZ» mit Sitz in Luzern.  
Diese Änderung ist in diesen Statuten berücksichtigt.