

## STATUTEN

### I. NAME, SITZ, DAUER UND ZWECK

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

1. Unter dem Namen Baugenossenschaft Udligenswil besteht eine am 10.05.1971 gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Udligenswil.

#### Art. 2 Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
2. Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten, veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen. Die Genossenschafter haben bei Freiwerden einer Wohnung das Vorrecht zur Miete gegenüber Nichtmitgliedern.
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 der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

### II. MITGLIEDSCHAFT

#### Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine

1. Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
2. Jedes Mitglied hat mind. einen Anteilschein von CHF 1 000.— zu zeichnen und einzuzahlen.
3. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

#### Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer schriftlichen oder unterzeichneten Beitrittserklärung und der Aufnahme durch den Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Grundangabe 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 Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss, Tod eines Genossenschafters oder Liquidation einer juristischen Person.
2. Die Ansprüche von ausscheidenden Mitgliedern 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

1. Genossenschaftler, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheidung ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

Art. 8 Tod eines Genossenschafters

1. Beim Tod eines Genossenschafters tritt ein Erbe oder Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes ein.
2. Für die Mitgliedschaft ist ein besonderes Gesuch innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an den Vorstand zu richten.
3. Ein Ausschluss erfolgt in Anwendung von Art. 7 der Statuten.

Art. 9 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

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

### III. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL, ANTEILSCHEINE, RECHNUNGSWESEN

#### Art. 10 Genossenschaftskapital

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

#### Art. 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine werden nominal auf den Betrag von CHF 1 000.— ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
2. Eine Übertragung von Anteilscheinen muss dem Vorstand mitgeteilt werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönliche Mitgliederrechte.

#### Art. 12 Verzinsung

1. Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich.
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 Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

#### Art. 13 Haftung

1. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht sowie die persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

#### Art. 14 Verwendung des Nettoertrages

1. Über die Verwendung des Nettoertrages, 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 und Tantièmen der Genossenschafter sind ausgeschlossen.

#### Art. 15 Rechnungswesen

1. Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgeführt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
3. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April nach dem Abschlussdatum der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftlern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

### IV. ORGANISATION

#### Art. 16 Organe

1. Die Organe der Genossenschaft sind:
  - a. die Generalversammlung
  - b. der Vorstand
  - c. die Revisionsstelle

#### Art. 17 Befugnisse der Generalversammlung

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 Bilanz und der Erfolgsrechnung
  - d. Beschlussfassung über die Verwendung des Nettoertrages
  - e. Entlastung des Vorstandes
  - f. Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstands
  - g. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Mitglieder
  - h. Annahme und Änderung der Statuten
  - i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
  - j. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500 000.— übersteigen.
2. Über Anträge von nicht traktandierten Geschäften kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens bis 31. Januar schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

#### Art. 18 Einberufung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.

2. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens zehn Tage vor der Abhaltung durch nicht eingeschriebenen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

#### Art. 19 Stimmrecht

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.
2. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

#### Art. 20 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 gültigen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888, 889 und 914 Ziff. 11 OR.
2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Durchführung verlangt.

#### Art. 21 Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt.
2. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Aktuar.
3. 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.
4. Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

#### Art. 22 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 oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500 000.— 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 Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

#### Art. 23 Zeichnungsberechtigung, Entschädigung

1. Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft wird vom Präsidenten oder Vizepräsidenten in Verbindung mit dem Aktuar, Kassier oder einem anderen vom Vorstand zu bestimmenden Mitglied des Vorstandes kollektiv zu zweien geführt.
2. Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Kollektivprokura zu erteilen.
3. Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
4. Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle, von 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.

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

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

#### Art. 25 Revisionsstelle

1. Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.
2. Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.
3. Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
4. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
5. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
6. Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsprüfung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
7. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

8. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

#### Art. 26 Mitteilungen, Bekanntmachungen

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

### V. AUFLÖSUNG, LIQUIDATION UND FUSION

#### Art. 27 Auflösung

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

#### Art. 28 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 der Genossenschaftsanteile verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nicht an die Genossenschafter verteilt werden.
3. Ein allfälliger Gewinn bzw. Erlös bei einer Liquidation der Genossenschaft wird zur zweckgebundenen Verwendung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder der Einwohnergemeinde Udligenswil mit der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden, übertragen.

#### Art. 29 Fusion

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

**VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

## Art. 30 Genehmigungspflicht

1. Die Genehmigung oder eine Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bzw. der zuständigen kantonalen Amtsstelle.

## Art. 31 Inkrafttreten

1. Die vorliegenden Statuten sind an der heutigen Versammlung (im Sinne einer Totalrevision der ursprünglichen Fassung vom 23. September 1985) einstimmig gutgeheissen worden. Sie treten mit der Eintragung im Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft und ersetzen alle früheren Statutenerlasse.

---

Udligenswil, 15. April 2008

Vorstand der Baugenossenschaft Udligenswil:

Präsident	Aktuar
Leo Fleischli	Christoph Gisler

Genehmigung an der Generalversammlung vom 15. Mai 2008  
Baugenossenschaft Udligenswil

Präsident	Aktuar
Leo Fleischli	Christoph Gisler

---

Der Rechtsdienst des Finanzdepartementes des Kantons Luzern als zuständige kantonale Behörde hat mit Entscheid vom 28. August 2008 die vorliegenden Statuten genehmigt.

---

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat mit Entscheid vom 17. September 2008 die vorliegenden Statuten ebenfalls genehmigt.