

# Wohnbaugenossenschaft Ballwil

## Statuten

Ausgabe 2010

genehmigt vom Bundesamt für Wohnungswesen am  
4. Dezember 2008

und durch die Generalversammlung vom  
18. März 2010

# Statuten der Wohnbaugenossenschaft Ballwil

## 1. Name – Sitz – Dauer – Zweck

### Art. 1 Name, Sitz und Dauer

Unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaft Ballwil“, Ballwil, besteht mit Sitz in Ballwil eine Genossenschaft im Sinne des Artikels 828 ff. OR. Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Dauer gegründet.

Die Genossenschaft richtet sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.

Die Genossenschaft bezweckt insbesondere den Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern und Stockwerkeigentum zwecks Vermietung zu möglichst niedrigem Zins oder Verkauf zu möglichst günstigen Bedingungen an Personen und Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen. Unter gleichen Voraussetzungen haben Genossenschafter den Vorzug.

### Art. 2 Ausschluss von Spekulation

Die Genossenschaft schliesst Spekulationen aus, indem bestimmt wird:

- a) Für die verkauften Gebäude und Grundstücke besteht zu Gunsten der Genossenschaft ein Vorkaufsrecht zu einem vom kant. Schatzungsamt geschätzten Verkehrswert. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch einzutragen. Die Vormerkung ist nach 10 Jahren zu erneuern.
- b) Verzichtet die Genossenschaft auf ihr Vorkaufsrecht, so kann mit Zustimmung derselben ein Verkauf an einen Genossenschafter unter den gleichen Bedingungen stattfinden, sofern dieser die Voraussetzungen nach Art. 1 dieser Statuten erfüllt.
- c) Bei Bauten, die mit öffentlichen Subventionen errichtet wurden, gehen die Subventionsbedingungen allen anderen Bedingungen voran.

## 2. Mitgliedschaft

### Art. 3 Erwerb der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft ist persönlich und nicht übertragbar. Mitglied kann jede volljährige und handlungsfähige Person, sowie jede öffentlich-rechtliche Körperschaft oder juristische Person oder Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen. Der Entscheid über eine Aufnahme nach erfolgter schriftlicher Anmeldung liegt beim Vorstand, wobei dieser eine Bewerbung ohne Angabe von Gründen ablehnen kann.

Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von Fr. 1'000.-- zu zeichnen und einzuzahlen.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der Liberierung des Anteilscheinkapitals.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

### Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch freiwilligen Austritt oder Verkauf sämtlicher Anteilscheine. Der Austritt hat durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand auf Ende eines Geschäftsjahres zu erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Während der ersten fünf Jahre nach dem Eintritt kann ein Genossenschafter nicht austreten. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.
- b) durch Tod. Die Genossenschaft kann von den Erben Anteilscheine zurückkaufen. Der überlebende Ehegatte oder ein Nachkomme des verstorbenen Genossenschafers kann auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds aufgenommen werden.

Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitglieds schriftlich dem Vorstand einzureichen.

- c) durch Ausschluss und zwar durch Beschluss des Vorstandes, wenn ein Genossenschafter die Interessen der Genossenschaft oder wenn seine Mitgliedschaft das Ansehen der Genossenschaft schädigt. Der Ausschluss kann rekursweise innert 30 Tagen, durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand, an die GV weitergezogen werden. Bis zum Entscheid der GV ruhen die Mitgliedschaftsrechte.

### **Art. 5 Rückzahlung**

Die Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinbetrages erfolgt gestützt auf die am Ende des Ausscheidungsjahres aufgestellte Bilanz, allerdings max. zum Nominalwert.

Auf den Reservefonds und allfällig anderes Vermögen der Genossenschaft haben Ausgeschiedene keinen Anspruch.

Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.

## **3. Finanzielles**

### **Art. 6 Anteilscheine**

Die Genossenschaft gibt Anteilscheine zu je Fr. 1'000.- aus. Diese lauten auf den Namen und sind nur an Familienangehörige oder an Genossenschafter übertragbar. Ein Übertrag ist in jedem Falle nur mit Zustimmung des Vorstandes möglich.

Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönliche Mitgliederrechte.

### **Art. 7 Kapitalbeschaffung**

Die Genossenschaft beschafft sich die neben dem Anteilscheinkapital erforderlichen Mittel durch:

- a) Subventionen
- b) Aufnahme von grundpfändlich gesicherten oder auch ungedeckten Darlehen
- c) Errichtung und Verkauf von Grundpfandtiteln auf Genossenschaftsgrundstücken
- d) Ausgabe von Kassenobligationen.

### **Art. 8 Reservefonds**

Die Genossenschaft äufnet einen Reservefonds, der gebildet wird durch:

- a) die statuarischen Zuwendungen
- b) Geschenke und Legate, vorbehältlich der Verfügung des Donatoren.

Der Reservefonds ist entsprechend den Beschlüssen der GV zu äufnen.

### **Art. 9 Reserven**

Von einem allfälligen Reingewinn sind mindestens 5% den Reserven zuzuweisen, bis diese 20% des Anteilscheinkapitals erreicht haben.

## **Art. 10** Verzinsung

Das Anteilscheinkapital der Genossenschaft ist grundsätzlich zu verzinsen.

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

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

Gewinnbeteiligung und Ausrichtung von Tantiemen sind ausgeschlossen.

## **Art. 11** Haftung

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

## **Art. 12** Rechnungswesen

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Artikel 662a – 663b, 663d sowie 663h – 670 OR. 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

## 4. Organisation der Genossenschaft

### Art. 13 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung (GV)
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle.

### Art. 14 Einberufung

Die ordentliche Generalversammlung der Genossenschaft findet alljährlich im Frühjahr statt. Ausserordentlicherweise tritt sie zusammen, so oft es der Vorstand oder die Revisionsstelle als notwendig erachtet, oder wenn der zehnte Teil der Genossenschafter es verlangt.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. An der GV hat jeder Genossenschafter eine Stimme. Stellvertretung durch Familienmitglieder in Hausgemeinschaft ist statthaft. Ein Genossenschafter kann einen andern vertreten, wenn er von diesem eine schriftliche Vollmacht vorweist. Niemand darf mehr als eine Stimme vertreten.

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

### Art. 15 Befugnisse der Generalversammlung

Der GV stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl oder Abberufung des Vorstandes und der Revisionsstelle
- b) Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
- c) Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung
- 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 Änderung der Statuten
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- k) Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie nicht in die Kompetenz des Vorstandes fallen. Art. 18 Abs. 1 + 2 bleiben vorbehalten.
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

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 sowie Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG).

## **Art. 16** Vorstand

Der Vorstand wird von der GV auf die Dauer von 4 Jahren gewählt. Er besteht aus dem Präsidenten und 4 – 7 Mitgliedern. Der Präsident wird von der GV gewählt, im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.

Der Vorstand ist verpflichtet, sich in Bau- und Finanzfragen durch tüchtige Fachleute beraten zu lassen und nötigenfalls Gutachten einzuholen.

Dem Vorstand sind alle gemäss Art. 894 – 905 OR sich ergebende Rechte und Pflichten überbunden, insbesondere die Verwaltung und die Vermietung der Häuser und Wohnungen. Der Vorstand erlässt die zum Betrieb erforderlichen Reglemente. Vorbehalten bleibt jedoch Art. 15.

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

## **Art. 17** Zeichnungsberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der Präsident bzw. der Vize-Präsident kollektiv mit dem Aktuar oder dem Kassier oder dem Verwalter.

## **Art. 18** Befugnisse

In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und der Verkauf von Grundstücken, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie im Einzelfall den Wert von 8%, jährlich aber max. 15% der Bruttomietzinseinnahmen des Vorjahres nicht übersteigen.

Mit Zustimmung der Revisionsstelle beträgt die Kompetenz im Einzelfall 15%, gesamthaft jedoch höchstens 30% der Bruttomietzinseinnahmen des Vorjahres.

Vorstandsmitglieder, die als Unternehmer oder Lieferanten in Frage kommen, müssen bei der Behandlung sie betreffender Geschäfte in Ausstand treten.

## **Art. 19** Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. Diese prüft die Jahresrechnung nach den gesetzlichen Vorschriften.

## **Art. 19bis** Opting-out

Auf eine eingeschränkte Revision kann verzichtet werden, wenn die Genossenschaft die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt, nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Gesellschafter zustimmen. Der Vorstand holt in diesem Falle die Bewilligung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung ein. Die Generalversammlung wählt als Kontrollstelle jeweils für 4 Jahre eine bis drei sachkundige Personen, welche die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung durchführen.

Ein 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 Beschlüsse der Generalversammlung nach OR 879 Abs. 2 Ziff. 3 dürfen dann aber erst bei Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

Beim Verzicht auf eine eingeschränkte Revision übernimmt die Kontrollstelle sinngemäss die Funktionen der Revisionsstelle nach Art. 12, 13, 14, 15 und 18.

## 5. Verschiedenes

### Art. 20 Mitteilungen, Bekanntmachungen

Die vorgeschriebenen Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen an Dritte durch das Schweiz. Handelsamtsblatt, an die Genossenschafter auf dem Zirkularweg.

### Art. 21 Statutenänderungen und Auflösung

Für Statutenänderungen ist eine Zweidrittelmehrheit der an der GV Anwesenden erforderlich, ebenso für einen allfälligen Auflösungs- oder Fusionsbeschluss der Genossenschaft.

Bei der Auflösung der Genossenschaft ist ein allfälliges, nach Rückzahlung des Nominalbetrages der Anteilscheine, verbleibendes Vermögen der Gemeindeverwaltung Ballwil zu übergeben. Die Einwohnergemeinde muss dieses Vermögen für soziale Wohnbauförderung verwenden.

### Art. 22 Fusionen

Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

## 6. Schlussbestimmungen

### Art. 23 Genehmigungspflicht

Die Statuten oder die Änderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Statuten in der vorliegenden Form geprüft und am 4. Dezember 2008 genehmigt.

### Art 24 Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind an der Generalversammlung vom XX. März 2010 (im Sinne einer Totalrevision der ursprünglichen Fassung vom 18. April 1991) einstimmig gutgeheissen worden; sie treten mit der Eintragung im Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft.

Ballwil, den .....

Wohnbaugenossenschaft Ballwil

der Präsident:

die Aktuarin:

sig. Hans Kurmann

sig. Catherine Gürber

## Geschäftsadresse:

Wohnbaugenossenschaft Ballwil

Verwaltung und Büro

Breite 5

6275 Ballwil

Tel. 041 448 35 05

E Mail: [verwaltung@wbg-ballwil.ch](mailto:verwaltung@wbg-ballwil.ch)

Homepage: [www.wbg-ballwil.ch](http://www.wbg-ballwil.ch)

## Liegenschaften und Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Ballwil (Stand 1. April 2010)

<b>Liegenschaft</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
Haus Ambar 6	6
Haus Ambar 8	6
Haus Ambar 10	6
Haus Ambar 12	6
Haus Ambar 11	6
Haus Ambar 13	6
Haus Ambar 15	8
Haus Breite 5	16
Haus Breite 7	12
Haus Breite 9	12
Total:	<hr/> 84