



# Statuten

Revidiert gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 17. Juni 2022

## ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens

## Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz .....	3
Art. 1    Firma .....	3
Art. 2    Sitz .....	3
2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....	3
Art. 3    Zweck und Mittel .....	3
Art. 4    Grundsätze .....	3
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....	4
Art. 5    Erwerb der Mitgliedschaft .....	4
Art. 6    Erlöschen der Mitgliedschaft .....	4
Art. 7    Austritt .....	4
Art. 8    Tod .....	4
Art. 9    Ausschluss .....	4
Art. 10   Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	5
Art. 11   Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	5
4. Finanzielle Bestimmungen .....	6
Art. 12   Genossenschaftsanteile .....	6
Art. 13   Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	6
Art. 14   Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	6
Art. 15   Darlehenskasse .....	7
Art. 16   Haftung .....	7
Art. 17   Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	7
Art. 18   Reservefonds .....	7
Art. 19   Rücklagen und Wertberichtigungen .....	7
Art. 20   Entschädigung der Organe .....	7
5. Organisation .....	8
Art. 21   Überblick .....	8
Art. 22   Befugnisse .....	8
Art. 23   Einberufung und Leitung .....	8
Art. 24   Stimmrecht .....	9
Art. 25   Beschlüsse und Wahlen .....	9
Art. 26   Wahl und Wählbarkeit .....	9
Art. 27   Aufgaben .....	9
Art. 28   Kompetenzdelegation .....	10
Art. 29   Vorstandssitzungen .....	10
Art. 30   Wahl und Konstituierung .....	10
Art. 31   Aufgaben .....	10
6. Schlussbestimmungen .....	11
Art. 32   Liquidation .....	11
Art. 33   Liquidationsüberschuss .....	11
Art. 34   Fusion .....	11
Art. 35   Bundesamt für Wohnungswesen .....	11
Art. 36   Mitteilungen und Publikationen .....	12

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. **Firma**

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Kriens. **Sitz**

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. **Zweck**

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten **Mittel**
- b) Bau und Erwerb von Wohnbauten, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftliche vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen zu möglichst preisgünstigen, aber kostendeckenden Bedingungen
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. **Gemeinnützigkeit**

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. **Beteiligungen**

### Art. 4 Grundsätze zu Vermietung und Verkauf

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Reglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. **Vermietungsreglement**

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Über Ausnahmen befindet der Vorstand. **Mitgliedschaft**

<sup>3</sup> Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinn des WEG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten. **Spekulationsgeschäfte**

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.

Voraussetzungen

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.

Beitritts-  
gesuch/  
Vorstands-  
beschluss

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung mit der Bezahlung der ersten Rate.

Beginn

<sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

Gründe

#### Art. 7 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung  
Mietvertrag

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrags auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Kündigungs-  
frist/Zeitpunkt

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### Art. 8 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

Ehe- bzw.  
Lebenspartner

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere  
Personen

#### Art. 9 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft

- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazu gehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

**Mahnung**

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

**Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss  
der aufschiebenden  
Wirkung**

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### **Art. 10** Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Pflichtanteile (Art. 12 Abs. 2) voraus.

**Eheschutz/  
-trennung**

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitglieds zu, muss der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Pflichtanteile übernehmen.

**Ehe-  
scheidung**

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Pflichtanteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

**Vermögens-  
Rechtliche  
Folgen**

<sup>5</sup> Art. 10 gilt analog bei eingetragenen Partnerschaften.

#### **Art. 11** Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

**Verpfändung/  
Belastung**

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstands. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

**Übertragung**

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 12 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Pflichtanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

**Genossenschaftsanteile**

<sup>2</sup> Mitglieder, die eine Wohnung der Genossenschaft mieten, müssen Pflichtanteile übernehmen. Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

**Pflichtanteile**

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Pflichtanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

**Gemeinsames Mietverhältnis**

<sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

#### Art. 13 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Die einbezahlten Pflichtanteile werden nicht verzinst. Eine Verzinsung der übrigen Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz von max. 6 % und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

**Zinssatz**

<sup>3</sup> Die Anteile werden vom Valutadatum der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

<sup>4</sup> Nicht einbezahlte Pflichtanteile sind zum Satz der LUKB für erste Hypotheken per 31.12. des betreffenden Jahres, mindestens aber zu 4 % zu verzinsen.

#### Art. 14 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Pflichtanteilen, die nach Art. 8 und 10 der Statuten vom Partner übernommen werden.

**Ausnahmen**

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

**Betrag**

<sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

**Fälligkeit**

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

**Vorzeitige Rückzahlung**

<sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

**Verrechnung**

## **Art. 15** Darlehenskasse

Die Genossenschaft führt eine eigene Darlehenskasse. Die Einzelheiten sind in einem Reglement geregelt.

**Darlehens-  
kasse**

### **Haftung**

## **Art. 16** Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschafts-  
vermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist  
ausgeschlossen.

**Nachschuss-  
pflicht oder  
persönliche  
Haftung**

### **Rechnungswesen**

## **Art. 17** Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird  
nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt,  
dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverläs-  
sig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahres-zahlen. Massgebend sind  
die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften,  
insbesondere jene der Wohnbauförderung sowie die branchenüblichen Grundsätze.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

**Prüfung**

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**Geschäftsjahr**

## **Art. 18** Reservefonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in  
erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR  
über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

**Höhe der  
Einlage**

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beach-  
tung von Art. 860 Abs. 3 OR.

**Beanspruchung**

## **Art. 19** Rücklagen und Wertberichtigungen

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft  
abgestimmte, angemessene Einlagen in den Erneuerungsfonds zu belasten.

**Erneuerungs-  
fonds**

<sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschrei-  
bungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen  
Richtlinien.

**Abschreibun-  
gen**

<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen,  
weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

**Weitere  
Fonds**

<sup>4</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck  
verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions-  
stelle überprüft.

## **Art. 20** Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung,  
welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder  
richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

**Grundsätze**

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen  
Ansätzen.

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.  | <b>Sitzungsgeld</b>   |
| <sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.  | <b>Tantiemen</b>      |
| <sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. | <b>Auslagenersatz</b> |

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 21 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

**Überblick**

### Generalversammlung

#### Art. 22 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

**Befugnisse**

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstands und der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstands liegen
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Abs. 2)
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen bis zum Jahresende beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

**Anträge auf Traktandierung**

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

#### Art. 23 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

**Ordentliche GV**

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

**Ausserordentliche GV**

<p><sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p>	<b>Einberufung</b>
<p><sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands einen Tagespräsidenten wählen.</p>	<b>Leitung</b>
<b>Art. 24 Stimmrecht</b>	
<p><sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p>	<b>Grundsatz</b>
<p><sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine im selben Haushalt lebende, handlungsfähige Person oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p>	<b>Vertretung</b>
<p><sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>	<b>Ausstand</b>
<b>Art. 25 Beschlüsse und Wahlen</b>	
<p><sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p>	<b>Beschlussfähigkeit</b>
<p><sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p>	<b>Geheime Durchführung</b>
<p><sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.</p>	<b>Beschlussfassung</b>
<p><sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p>	<b>Qualifiziertes Mehr</b>
<p><sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.</p>	
<p><sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.</p>	<b>Protokoll</b>

## Vorstand

### Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

<p><sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafte-rn bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.</p>	<b>Grundsatz</b>
<p><sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p>	<b>Wählbarkeit</b>
<p><sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>	<b>Amtsdauer</b>

### Art. 27 Aufgaben

<p><sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.</p>	<b>Kompetenzvermutung</b>
--	---------------------------

- <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 17) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. **Geschäftsbericht**
- <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. **Zeichnungsberechtigung**

### **Art. 28** Kompetenzdelegation

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung, einzelne Zweige davon oder Einzelaufgaben an eine Geschäftsleitung, an eine Geschäftsstelle, an Kommissionen oder an Delegierte zu übertragen. **Grundsatz**
- <sup>2</sup> Falls eine Geschäftsleitung eingesetzt wird, besteht diese aus drei oder mehr Personen aus dem Vorstand. Daneben können der Geschäftsleitung und Kommissionen auch Personen angehören, die nicht Mitglieder der Genossenschaft und des Vorstands sind. **Geschäftsleitung**
- <sup>3</sup> Die Geschäftsstelle besteht aus einer leitenden Person und aus Mitarbeitenden, die zur ABK in einem Arbeitsverhältnis stehen und nicht Mitglieder des Vorstands sind. **Geschäftsstelle**
- <sup>4</sup> Der Vorstand legt die Aufgaben der Geschäftsleitung, der Geschäftsstelle, der Kommissionen und der Delegierten fest und regelt die Berichterstattung an den Vorstand. **Berichterstattung**

### **Art. 29** Vorstandssitzungen

- <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. **Einberufung**
- <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. **Beschlussfassung**
- <sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. **Zirkulationsbeschluss**
- <sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Protokollführer zu unterzeichnen. **Protokoll**

## **Revisionsstelle**

### **Art. 30** Wahl und Konstituierung

- <sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f RAG und Art. 727c OR) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. **Mitglieder**
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. **Amtsdauer**

### **Art. 31** Aufgaben

- <sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. **Prüfung**

<sup>2</sup> 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.	<b>Prüfungsbericht</b>
<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.	<b>Einsichtsrecht</b>
<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.	<b>Meldepflicht</b>
<sup>5</sup> 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.	<b>Pflicht zur Verschwiegenheit</b>

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### **Art. 32 Liquidation**

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.	<b>Beschluss</b>
<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.	<b>Quorum</b>
<sup>3</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.	<b>Durchführung</b>

#### **Art. 33 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.	<b>Liquidationsüberschuss</b>
<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.	<b>Wohnbauförderung</b>

#### **Art. 34 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.	<b>Beschluss</b>
<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.	<b>Quorum</b>
<sup>3</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.	<b>Durchführung</b>

#### **Art. 35 Bundesamt für Wohnungswesen**

Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.	<b>Statuten/-änderungen</b>
---	-----------------------------

## Bekanntmachungen

### Art. 36 Mitteilungen und Publikationen

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, per E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

**Interne  
Mitteilungen**

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

**Publikationen**

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 17. Juni 2022 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 22. Oktober 2021.

Kriens, 17. Juni 2022

### ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens



Markus Marti  
Präsident



Thomas Steger  
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen