



## SATZUNG

DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

„BREMER HÖHE“ eG

Aktuelle Fassung, letztmalig geändert am 20.06.2011

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	3
II.	Mitgliedschaft	5
III.	Organe der Genossenschaft	10
	A. Der Vorstand	10
	B. Der Aufsichtsrat	13
	C. Die Mitgliederversammlung	15
	D. Der Beirat	19
	E. Sonstige Organe	20
IV.	Eigenkapital und Haftungssumme	20
V.	Rechnungswesen	21
VI.	Liquidation	22
VII.	Bekanntmachung	23
VIII.	Gerichtsstand	23
IX.	Schlussbestimmungen	23

## **I. Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand der Genossenschaft**

### **§ 1 Firma und Sitz**

- (1) Die Firma der Genossenschaft lautet : Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höheö eG
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist Berlin Prenzlauer Berg. Sie wird ohne zeitliche Begrenzung gegründet.

### **§ 2 Zweck und Gegenstand**

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
- (3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß §25 Abs. 2 h die Voraussetzungen.
- (4) Die Genossenschaft hat das Ziel, Wohnungen für Mitglieder zu errichten und zu erwerben.
- (5) Die Genossenschaft hat von der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH 514 Wohnungen übernommen, für die von den Bewohnern die Umwandlung der übernommenen Wohnungen in Wohneigentum und die Übertragung des Wohneigentums auf die Mitglieder verlangt werden kann.
- (6) Bei der Gründung der Genossenschaft werden vom Verkäufer folgende Objekte übernommen:
  1. Blatt 1456 N, Flurstück 46 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 59a, 59b, Buchholzer Str. 10 mit 732 qm,
  2. Blatt 1452 N, Flurstück 47 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Buchholzer Str. 11 mit 322 qm,
  3. Blatt 1453 N, Flurstück 48 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Buchholzer Str. 12 mit 313 qm,
  4. Blatt 1454 N, Flurstück 49 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Buchholzer Str. 13 mit 312 qm,
  5. Blatt 1701 N, Flurstück 50 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Buchholzer Str. 14 mit 312 qm,
  6. Blatt 1702 N, Flurstück 51 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Buchholzer Str. 15-16, Greifenhagener Str. 65 mit 741 qm,
  7. Blatt 1704 N, Flurstück 52 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Greifenhagener Str. 66/67 mit 559 qm,
  8. Blatt 1703 N, Flurstück 58 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 16, Greifenhagener Str. 68 mit 676 qm,

9. Blatt 1390 N, Flurstück 57 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 17 mit 397 qm,
10. Blatt 1391 N, Flurstück 56 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 18 mit 395 qm,
11. Blatt 1392 N, Flurstück 55 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Gneiststr. 19 mit 392 qm,
12. Blatt 1393 N, Flurstück 54 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Gneiststr. 20 Ecke Schönhauser Allee 58a mit 672 qm,
13. Blatt 1705 N, Flurstück 36 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Greifenhagener Str. 4, Buchholzer Str. 17-18 mit 753 qm,
14. Blatt 1706 N, Flurstück 37 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Buchholzer Str. 19-20 mit 586 qm,
15. Blatt 1707 N, Flurstück 38 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Buchholzer Str. 21-22, Pappelallee 69 mit 940 qm,
16. Blatt 1388 N, Flurstück 39 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Pappelallee 70 mit 410 qm,
17. Blatt 1387 N, Flurstück 40 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche, Pappelallee 71, 72 mit 633 qm,
18. Blatt 1708 N, Flurstück 41 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Pappelallee, Gneiststr. 10, 11, 12 mit 886 qm,
19. Blatt 1385 N, Flurstück 42 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 13, Greifenhagener Str. 1 mit 622 qm,
20. Blatt 1386 N, Flurstück 43 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Greifenhagener Str. 2, 3 mit 1.459 qm,
21. Blatt 1430 N, Flurstück 60 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 58, Gneiststr. 1 mit 664 qm,
22. Blatt 1429 N, Flurstück 61 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 2, 3 mit 768 qm,
23. Blatt 1426 N, Flurstück 62 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 4 mit 383 qm,
24. Blatt 1427 N, Flurstück 63 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 5, 6 mit 767 qm,
25. Blatt 73 N, Flurstück 64 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 7/8 mit 767 qm,
26. Blatt 1428 N, Flurstück 65 der Flur 42318, Gebäude- und Freifläche Gneiststr. 9, Pappelallee 73 mit 596 qm.

Für die Wohnungen dieser Objekte gilt folgendes: Die Umwandlung der vorgenannten Wohnungen in Wohneigentum ist durchzuführen, wenn mehr als die Hälfte der wohnenden Mitglieder eines der genannten Objekte oder wenn die Mehrheit aller in den bezeichneten Objekten wohnenden

Mitglieder schriftlich zugestimmt hat, die Wohnungen dieses Objektes umzuwandeln und an die Wohnenden zu veräußern.

(7) Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.

## **II. Mitgliedschaft**

### **§ 3 Mitglieder**

(1) Mitglieder können werden:

- a) natürliche, volljährige Personen;
- b) Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts.

### **§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft**

- (1) Das Mitgliedschaftsverhältnis richtet sich nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes.
- (2) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung. Über die Zulassung beschließt der Vorstand.
- (3) Das Mitglied ist unverzüglich durch den Vorstand in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 5 Eintrittsgeld**

- (1) Bei der Aufnahme in die Genossenschaft ist ein Eintrittsgeld in Höhe von 100,00 Euro pro Mitglied zu zahlen. Das Eintrittsgeld ist eine Verwaltungspauschale, die nicht zurückerstattet wird. Diese Bestimmung tritt am 1.1.2002 in Kraft.
- (2) Das Eintrittsgeld ist zu erlassen: dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben.
- (3) In sozialen Härtefällen kann der Vorstand auf Empfehlung des Sozialrates das Eintrittsgeld kürzen.

### **§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet durch

- (1) Kündigung (§7)
- (2) Übertragung des Geschäftsguthabens (§8)
- (3) Tod (§9)
- (4) Auflösung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft (§10)
- (5) Ausschluss (§11)

### **§ 7 Kündigung**

- (1) Jedes Mitglied kann seine Mitgliedschaft zum Schluss des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr zum Ende des Geschäftsjahres. Die Kündigung ist schriftlich durch eingeschriebenen oder persönlich gegen Empfangsquittung übergebenen Brief gegenüber dem Vorstand zu erklären.

- (2) Jedes Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von §67a GenG, wenn die Mitgliederversammlung
- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft;
  - b) die Einführung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen;
  - c) die Einführung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen;
  - d) eine längere Kündigungsfrist als 2 Jahre beschließt.
- (3) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

### **§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens**

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben, auch im Laufe des Geschäftsjahres, durch schriftlichen Vertrag einem anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber an seiner Stelle Mitglied wird oder schon Mitglied ist und dessen bisheriges Guthaben mit dem ihm zuzuschreibenden Betrag die laut Satzung zu zeichnenden Geschäftsanteile nicht übersteigt.
- (2) Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes, der die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern kann.
- (3) Das Ausscheiden des übertragenden Mitglieds ist unverzüglich durch den Vorstand in die Mitgliederliste einzutragen. Das Mitglied ist hiervon unverzüglich zu unterrichten.
- (4) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.
- (5) Auch die Teilübertragung der Geschäftsanteile an einen anderen ist möglich, wenn das Mitglied keine Genossenschaftswohnung mehr nutzt, die Mitgliedschaft in der Genossenschaft jedoch behalten möchte, in dem es die zwei Pflichtanteile gemäß § 40 Absatz (2) an der Genossenschaft weiter hält. Die Übertragung des über die Pflichtanteile hinausgehenden Geschäftsguthabens kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, durch schriftlichen Vertrag einem anderen übertragen werden, sofern der Erwerber Mitglied ist oder wird und dessen bisheriges Guthaben mit dem ihm zuzuschreibenden Betrag die laut Satzung zu zeichnenden Geschäftsanteile nicht übersteigt. Die Absätze (2) und (4) dieses Paragraphen gelten auch in diesem Fall.

### **§ 9 Tod des Mitglieds**

Mit dem Tod des Mitgliedes geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist. Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Das gleiche gilt für die Ausübung des Stimmrechts in der Mitgliederversammlung. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen. Die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit einem Erben, der nach seiner Person oder seinem Verhalten die Genossenschaft gem. §11 zum Ausschluss berechtigen würde, ist ausgeschlossen.

### **§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Personenhandelsgesellschaft**

Wird eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres fort.

### **§ 11 Ausschluss**

- (1) Ein Mitglied kann aus der Genossenschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn
  - a) es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt; dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht;
  - b) es durch Nichterfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft und ihrer Mitglieder diese schädigt oder geschädigt hat;
  - c) über sein Vermögen Konkurs bzw. Gesamtvollstreckung oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet wird;
  - d) sich sein Verhalten mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbaren lässt;
  - e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 12 Monate unbekannt ist;
  - f) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes.
- (3) Vor der Beschlussfassung ist dem Auszuschließenden Gelegenheit zu geben, sich zu dem beabsichtigten Ausschluss zu äußern. Hierbei sind ihm die wesentlichen Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruhen soll, sowie der gesetzliche oder satzungsgemäße Ausschließungsgrund mitzuteilen.
- (4) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenem vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben an kann das Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen, noch Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrates sein.
- (5) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§32) beschlossen hat.
- (6) Der Ausgeschlossenem kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheiden der Aufsichtsrat und die Schlichtungskommission.
- (7) In dem Verfahren vor den in Abs. 6 genannten Gremien müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Die Gremien entscheiden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten in der Form des Abs. 4 Satz 1 mitzuteilen.

## **§ 12 Auseinandersetzung**

- (1) Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist der festgestellte Abschluss des Geschäftsjahres der Genossenschaft maßgebend, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist (§44 Abs.3).
- (2) Dem ausgeschiedenen Mitglied ist das Auseinandersetzungsguthaben binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden auszuführen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von sechs Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des siebten Monats an mit 4% zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.
- (3) Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das auszuführende Guthaben aufzurechnen.
- (4) Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

## **§ 13 Rechte der Mitglieder**

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte.
- (2) Jedes Mitglied hat insbesondere das Recht, nach Maßgabe des Gesetzes und der Satzung die Leistungen der Genossenschaft in Anspruch zu nehmen und an der Gestaltung der Genossenschaft mitzuwirken.
- (3) Es hat insbesondere das Recht:
  - a) auf wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung (§14);
  - b) Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach Maßgabe des §2 Abs. 4 und der §§14 und 14a;
  - c) auf Betreuung durch die Genossenschaft beim Erwerb einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines Eigenheims;
  - d) auf Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt;
  - e) an der Gestaltung, an ausgewählten Beratungen, Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und dort Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen;
  - f) Anträge für die Tagesordnung der Mitgliederversammlung einzureichen - hierzu bedarf es der Unterschrift mindestens des zehnten Teils der Mitglieder (§30 Abs. 2);
  - g) bei Anträgen auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung mitzuwirken; zu solchen Anträgen bedarf es der Unterschrift mindestens des zehnten Teils der Mitglieder;
  - h) an den beschlossenen Ausschüttungen teilzunehmen, sofern die Voraussetzungen gegeben sind (§32 h);
  - i) das Protokoll über die Mitgliederversammlung einzusehen (§37 Abs.3);
  - j) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung Einsicht in die Unterlagen des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Berichtes des Aufsichtsrates zu nehmen;
  - k) Einsicht in die Mitgliederliste zu nehmen;

- l) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen;
- m) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§47);
- n) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen und das Stimmrecht wahrzunehmen (§36, §28).

#### **§ 14 Recht auf wohnliche Versorgung**

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungs-/ Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, d.h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie der ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann hieraus nicht abgeleitet werden.
- (3) Das Dauerwohnrecht ist erworben, wenn die Einzahlung auf die nach §40 Abs. 2 zu übernehmenden Geschäftsanteile erfolgt ist.
- (4) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

#### **§ 14 a Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen**

- (1) Den Mitgliedern, die eine Förderung gemäß §17 Eigenheimzulagegesetz erhalten, wird unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall eingeräumt, dass die Mehrheit der im Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Der Kaufpreis wird durch die Genossenschaft nach dem Verkehrswert unter Berücksichtigung von §14 Abs. 2 festgesetzt. Für die Einzahlung der Geschäftsanteile gilt §40.

#### **§ 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen und Eigenheimen**

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
- (3) Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb einer Eigentumswohnung durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat gem. §25 Abs. 2c beschlossenen Grundsätze zugestimmt und ihm der Beschluss hierüber schriftlich mitgeteilt, so ist sowohl das Mitglied als auch die Genossenschaft berechtigt und verpflichtet, die zur Übertragung des Eigentums erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sobald die vereinbarten Leistungen erbracht sind.

#### **§ 16 Pflichten der Mitglieder**

Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.

- (1) Jedes Mitglied hat die Pflicht, die Interessen der Genossenschaft zu wahren. Es hat insbesondere:
  - a) den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und den Beschlüssen der Mitgliederversammlung nachzukommen;
  - b) die Einzahlung auf die Geschäftsanteile fristgerecht zu leisten (§40 Abs. 2),
  - c) das Eintrittsgeld zu zahlen (§5 Abs. 1);
  - d) am Verlust teilzunehmen (§46).
- (2) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt.
- (3) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.
- (4) Bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus geschlossenen Verträgen sind im Rahmen der genossenschaftlichen Treupflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen.

### **III. Organe der Genossenschaft**

#### **§ 17 Organe der Genossenschaft**

- A. DER VORSTAND
- B. DER AUFSICHTSRAT
- C. DIE MITGLIEDERVERSAMMLUNG
- D. DER BEIRAT
- E. SONSTIGE ORGANE

- (1) Die Organe der Genossenschaften sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
- (2) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.
- (3) Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates dürfen Rechtsgeschäfte im Geschäftsbereich der Wohnungsgenossenschaft nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates abgeschlossen werden. Die Betroffenen haben hierbei kein Stimmrecht.

#### **A. DER VORSTAND**

#### **§ 18 Leitung der Genossenschaft**

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Vorstandsmitglieder müssen Genossenschaftsmitglieder sein.

- (2) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft gemäß den Vorschriften der Gesetze, insbesondere des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand.

### **§ 19 Vertretung**

- (1) Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.
- (2) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.
- (3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft ihren Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügen.
- (4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
- (5) Die Erteilung von Prokura, Handlungs- und sonstigen Vollmachten zur rechtsgeschäftlichen Vertretung ist zulässig. Näheres regelt die Geschäftsordnung für den Vorstand.
- (6) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.
- (7) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er geladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (8) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

### **§ 20 Aufgaben und Pflichten des Vorstands**

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
- (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.
- (4) Der Vorstand hat insbesondere
  - a) die Geschäfte entsprechend dem Zweck und Gegenstand der Genossenschaft zu führen;
  - b) die für den ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen und sachlichen Voraussetzungen rechtzeitig zu planen und durchzuführen;
  - c) nach Anhörung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung aufzustellen, die vom Vorstand einstimmig zu beschließen und von allen Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen ist;
  - d) für eine ordnungsgemäße Buchführung und ein zweckdienliches Rechnungswesen zu sorgen;

- e) ordnungsgemäße Inventuren vorzunehmen, ein Inventarverzeichnis zum Ende des Geschäftsjahres aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat vorzulegen;
- f) spätestens binnen fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen, dem Aufsichtsrat unverzüglich zu übergeben und sodann, mit dessen Bemerkungen, der Mitgliederversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen;
- g) die Liste der Mitglieder der Genossenschaft zu führen.

### **§ 21 Berichterstattung gegenüber dem Aufsichtsrat**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf dessen Verlangen oder aus wichtigem Anlass u.a. vorzulegen:

- a) eine Übersicht über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft im abgelaufenen Zeitraum anhand von Zwischenabschlüssen;
- b) eine Aufstellung über die Gesamtverbindlichkeiten der Genossenschaft;
- c) einen Unternehmensplan, aus dem insbesondere der Investitions- und Kapitalbedarf hervorgeht;
- d) einen Bericht über besondere Vorkommnisse; hierüber ist vorab, erforderlichenfalls unverzüglich, der Vorsitzende des Aufsichtsrates zu verständigen.

### **§ 22 Zusammensetzung und Willensbildung**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens drei Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig.
- (3) Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstands vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Mitgliederversammlung, ihres Amtes zu entheben und die erforderlichen Maßnahmen zur einstweiligen Fortführung der Geschäfte zu treffen.
- (4) Die Vorstandsmitglieder dürfen ihr Amt vor Ablauf der Amtsdauer nur nach rechtzeitiger Ankündigung und nicht zur Unzeit niederlegen, so dass ein Vertreter bestellt werden kann, es sei denn, dass ein wichtiger Grund für die Amtsniederlegung gegeben ist.
- (5) Der Vorstand kann für seine ehrenamtliche Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung erhalten. Über deren Höhe befindet der Aufsichtsrat.
- (6) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, sofern in den Anstellungsverträgen nichts anderes geregelt ist.
- (7) Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder mitwirkt. Er fasst Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
- (8) Beschlüsse, insbesondere die, die über den regelmäßigen Geschäftsbetrieb hinausgehen, sind zu Beweis Zwecken zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren und von den an der Beschlussfassung beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.
- (9) Wird über geschäftliche Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die Interessen eines Vorstandsmitglieds berühren, so darf das betroffene Vorstandsmitglied an der Abstimmung nicht teilnehmen. Das Vorstandsmitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

### **§ 23 Teilnahme an Sitzungen des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Vorstandes sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen. Durch Beschluss des Aufsichtsrates kann die Teilnahme untersagt werden. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

## **B. DER AUFSICHTSRAT**

### **§ 24 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes zu überwachen und sich zu diesem Zweck über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten. Er kann vom Vorstand jederzeit hierüber Berichterstattung verlangen.
- (2) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder für die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen. Er hat sich dazu zu äußern und der Mitgliederversammlung vor Feststellen des Jahresabschlusses Bericht zu erstatten.
- (3) Einzelheiten über die Erfüllung der dem Aufsichtsrat obliegenden Pflichten regelt die von ihm aufzustellende Geschäftsordnung. Ein Exemplar der Geschäftsordnung ist jedem Mitglied des Aufsichtsrates auszuhändigen.
- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Genossenschaft anzuwenden.
- (5) Der Aufsichtsrat hat an der Besprechung des voraussichtlichen Ergebnisses der gesetzlichen Prüfung teilzunehmen und auf der nächsten Mitgliederversammlung über das Ergebnis dieser Prüfung zu berichten.
- (6) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (7) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

### **§ 25 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Angelegenheiten**

- (1) Über die Grundsätze der Geschäftspolitik beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung.
- (2) Der Zustimmung des Aufsichtsrates und des Vorstandes bedürfen:
  - a) die Verabschiedung von Vorschlägen zu Grundsätzen über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft;
  - b) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe;
  - c) die Verabschiedung von Vorschlägen zu Grundsätzen für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums gem. §14 und §14a der Satzung sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten;

- d) die Auswahl der Mitglieder des Sozialrates und deren Aufgaben;
  - e) Ort, Tagesordnung und Zeitpunkt der Mitgliederversammlung;
  - f) die Erteilung von Prokura;
  - g) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes (§46 Abs.2);
  - h) die Voraussetzungen für das Nichtmitgliedergeschäft.
  - i) die Grundsätze der Ausgabe von Schuldverschreibungen bzw. der Gewährung von Genussrechten.
- (3) Gemeinsame Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, bei Verhinderung von seinem Stellvertreter einberufen.
  - (4) Den Vorsitz in den gemeinsamen Sitzungen führt, falls nichts anderes beschlossen, der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder sein Stellvertreter.
  - (5) Vorstand und Aufsichtsrat sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder des Vorstandes und mehr als die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrates, darunter der Vorsitzende oder sein Stellvertreter, anwesend sind.
  - (6) Ein Antrag ist abgelehnt, wenn er nicht die Mehrheit sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat findet. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
  - (7) Beschlüsse sind zu Beweis Zwecken in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten; das Ergebnis der getrennten Abstimmung ist hierbei festzuhalten.
  - (8) Die Beschlüsse sind vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben.
  - (9) Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind auch erforderlich zur Entgegennahme des Berichts über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung.

## **§ 26 Zusammensetzung und Wahl**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern, die von der Mitgliederversammlung gewählt werden.
- (2) Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Die Amtszeit endet mit dem Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet.
- (3) Wiederwahl ist zulässig.
- (4) Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung, auf der Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbliebenen Mitgliedern. Eine frühere Ersatzwahl durch eine außerordentliche Mitgliederversammlung ist nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die gesetzliche Mindestzahl von drei Mitgliedern herabsinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer des ausgeschiedenen Mitgliedes.
- (5) Aus dem Vorstand ausgeschiedene Mitglieder können erst dann in den Aufsichtsrat gewählt werden, wenn sie für ihre gesamte Vorstandstätigkeit entlastet worden sind.

- (6) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen.
- (7) Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

### **§ 27 Konstituierung und Beschlussfassung**

- (1) Der Aufsichtsrat wählt im Anschluss an jede Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und einen Schriftführer. Der Aufsichtsrat ist befugt, jederzeit über die Amtsverteilung neu zu beschließen.
- (2) Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch seinen Vorsitzenden, im Verhinderungsfalle durch dessen Stellvertreter einberufen. Solange ein Vorsitzender und ein Stellvertreter nicht gewählt sind, werden die Aufsichtsratssitzungen durch das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied einberufen.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder sein Stellvertreter, anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgerechnet. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (4) Eine Beschlussfassung ist in dringenden Fällen auch ohne Einberufung einer Sitzung durch schriftliche, fernschriftliche oder telegrafische Abstimmung bzw. durch Telefax zulässig, wenn der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder sein Stellvertreter eine solche Beschlussfassung veranlasst und kein Mitglied des Aufsichtsrates diesem Verfahren widerspricht.
- (5) Die Sitzungen des Aufsichtsrates sollen mindestens vierteljährlich stattfinden. Außerdem hat der Vorsitzende eine Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung einzuberufen, sooft dies im Interesse der Genossenschaft notwendig erscheint oder wenn es der Vorstand oder die Hälfte der Aufsichtsratsmitglieder schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Wird diesem Verlangen nicht entsprochen, so können die Antragsteller unter Mitteilung des Sachverhaltes selbst den Aufsichtsrat einberufen.
- (6) Beschlüsse sind zu Beweiszwecken zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren und vom Aufsichtsratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreter zu unterzeichnen.
- (7) Wird über geschäftliche Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Aufsichtsratsmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister, soweit diese Mitglied sind, oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betroffene Aufsichtsratsmitglied an der Abstimmung nicht teilnehmen. Das Aufsichtsratsmitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

## **C. DIE MITGLIEDERVERSAMMLUNG**

### **§ 28 Ausübung der Mitgliedsrechte**

- (1) Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus. Sie sollen ihre Rechte persönlich ausüben.

- (2) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Stimmrecht von geschäftsunfähigen oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkten natürlichen Personen sowie von juristischen Personen wird durch den gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.
- (3) Mitglieder können sich von Mitgliedern der Genossenschaft vertreten lassen. Die entsprechende Vollmacht ist dem Versammlungsleiter vorzulegen. Ein Bevollmächtigter darf nicht mehr als zwei Genossen vertreten.
- (4) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber zu beschließen ist, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist, oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend zu machen hat. Er ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

### **§ 29 Frist und Tagesordnung**

- (1) Die ordentliche Mitgliederversammlung hat innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.
- (2) Außerordentliche Mitgliederversammlungen können nach Bedarf stattfinden, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.
- (3) Die Mitgliederversammlung findet am Sitz der Genossenschaft statt.
- (4) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst Bemerkung des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeiten zu berichten.

### **§ 30 Einberufung und Tagesordnung**

- (1) Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat in einer den Mitgliedern zuzustellenden schriftlichen Mitteilung einberufen. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag der Absendung der Einladungen / dem Datum der Bekanntmachung enthaltenden Blattes muss ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Dabei werden der Tag der Absendung / der Veröffentlichung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.
- (2) Die Mitglieder der Genossenschaft können in einem von ihnen unterzeichneten Antrag unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung verlangen. Hierzu bedarf es der Unterschrift von mindestens einem Zehntel der Mitglieder. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (3) Mit der Einberufung der Mitgliederversammlung sind die Themen und die Gegenstände der Beschlussfassung bekanntzugeben.
- (4) Die Tagesordnung wird von dem Organ festgesetzt, das die Mitgliederversammlung einberuft.
- (5) Über die Gegenstände, deren Verhandlung nicht so rechtzeitig angekündigt wird, dass zwischen dem Zugang der Ankündigung (Abs. 1) und dem Tag der Mitgliederversammlung mindestens sieben Tage liegen, können Beschlüsse nicht gefasst werden; ausgenommen hiervon sind jedoch Be-

schlüsse über den Ablauf der Versammlung sowie über Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung.

(6) Zu Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es der Ankündigung nicht.

(7) Im Fall des Absatzes 5 gelten die entsprechenden Mitteilungen als zugegangen, wenn sie fünf Tage vor Beginn der Frist zur Post gegeben worden sind.

### **§ 31 Versammlungsleitung**

(1) Den Vorsitz der Mitgliederversammlung führt der Vorsitzende des Vorstandes oder sein Stellvertreter. Sofern die Mitgliederversammlung durch den Aufsichtsrat einberufen worden ist, führt ein Mitglied des Aufsichtsrates den Vorsitz.

(2) Durch Beschluss kann der Vorsitz einem anderen Mitglied der Genossenschaft oder einem Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes übertragen werden. Der Vorsitzende der Mitgliederversammlung ernennt einen Schriftführer und die Stimmzähler.

### **§ 32 Gegenstand der Beschlussfassung**

Der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung unterliegen insbesondere:

a) die Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung;

b) Änderung der Satzung;

c) Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel;

d) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren;

e) Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung;

f) Beitritt und Austritt aus genossenschaftlichen Verbänden und Vereinigungen;

g) die Beteiligung der Genossenschaft;

h) Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses bzw. Deckung des Jahresfehlbetrages sowie der Umfang der Bekanntgabe des Prüfberichtes;

i) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes (§§45 und 46);

j) Bestätigung einer einstweiligen Amtsenthebung des Vorstandes gemäß §40 GenG;

k) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrates;

l) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates;

m) Verfolgung von Regressansprüchen gegen im Amt befindliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung;

n) die Genehmigung der Grundsätze für Gemeinschaftsleistungen, der Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft;

o) Genehmigung der Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderer Wohnungsbauten und von unbebauten Grundstücken sowie die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten;

### **§ 33 Mehrheitserfordernisse**

- (1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht das GenG oder die Satzung eine größere Mehrheit vorschreiben.
- (2) Eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedürfen folgende Beschlüsse:
  - a) die Änderung der Satzung, mit Ausnahme von §33 Abs. (5);
  - b) der Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern;
  - c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel;
  - d) die Auflösung der Genossenschaft.
- (3) Bei der Beschlussfassung über die Auflösung sowie die Umwandlung der Genossenschaft müssen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus zwei Drittel aller Mitglieder in einer nur zu diesem Zweck einberufenen Mitgliederversammlung anwesend oder vertreten sein. Wenn diese Mitgliederzahl in der Versammlung, die über die Auflösung oder Umwandlung beschließt, nicht erreicht wird, kann jede weitere Versammlung ohne Berücksichtigung der Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen innerhalb des gleichen Geschäftsjahres über die Auflösung oder Umwandlung beschließen.
- (4) Vor der Beschlussfassung über die Verschmelzung, Auflösung oder Fortsetzung der aufgelösten Genossenschaft sowie die Änderung der Rechtsform ist der Prüfungsverband zu hören. Ein Gutachten des Prüfungsverbandes ist vom Vorstand rechtzeitig zu beantragen und in der Mitgliederversammlung zu verlesen.
- (5) Die Bestimmungen der Satzung in §2 Abs. 4 und 6, §8, §13 b) und c), §14 a sowie §47 Abs. 4 können bis zum Ablauf des vierten Jahres nach Gründung nur einstimmig abgeändert werden.
- (6) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

### **§ 34 Entlastung**

Über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist getrennt abzustimmen; hierbei haben weder die Mitglieder des Vorstandes noch die des Aufsichtsrates ein Stimmrecht.

### **§ 35 Abstimmung und Wahlen**

- (1) Abstimmungen und Wahlen erfolgen in der Mitgliederversammlung durch Handzeichen. Abstimmungen und Wahlen müssen geheim mit Stimmzettel durchgeführt werden, wenn der Vorstand, der Aufsichtsrat oder ein Viertel der bei einer Beschlussfassung hierüber gültig abgegebenen Stimmen es verlangt.
- (2) Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Bei der Feststellung des Stimmenverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden hierbei nicht berücksichtigt.
- (4) Erfolgt eine Wahl mit Handzeichen, so ist für jedes zu vergebende Mandat ein besonderer Wahlgang erforderlich. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhalten hat.

- (5) Erfolgt eine Wahl mit Stimmzettel, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Der Wahlberechtigte bezeichnet auf dem Stimmzettel die Kandidaten, denen er seine Stimme geben will; auf einen Kandidaten kann dabei nur eine Stimme entfallen. Gewählt sind die Kandidaten mit den meisten Stimmen.
- (6) Der Gewählte hat unverzüglich gegenüber der Genossenschaft zu erklären, ob er die Wahl annimmt.

### **§ 36 Auskunftsrecht**

- (1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachlichen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft erteilt der Vorstand oder der Aufsichtsrat.
- (2) Die Auskunft kann verweigert werden, insoweit
  - a) die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen;
  - b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzen würde;
  - c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft.
- (3) Wird einem Mitglied die Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

### **§ 37 Protokoll**

- (1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung sind zu Beweis Zwecken zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren. Die Eintragung ist nicht Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der Beschlüsse.
- (2) Die Protokollierung muss spätestens innerhalb von zwei Wochen erfolgen. Dabei sollen Ort und Tag der Einberufung der Versammlung, Name des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung vermerkt werden. Die Eintragung muss vom Vorsitzenden der Mitgliederversammlung und dem Schriftführer unterschrieben werden. Dem Protokoll ist ein Verzeichnis der erschienenen und vertretenen Mitglieder beizufügen. Die Belege über die Einberufung sind als Anlage beizufügen.
- (3) Das Protokoll mit den dazugehörigen Anlagen ist aufzubewahren. Die Einsichtnahme in das Protokoll ist jedem Mitglied der Genossenschaft gestattet.

### **§ 38 Teilnahmerecht des Prüfungsverbandes**

Vertreter des Prüfungsverbandes können an jeder Mitgliederversammlung beratend teilnehmen. Von der Einberufung der Mitgliederversammlung ist der Prüfungsverband rechtzeitig zu informieren.

## **D: DER BEIRAT**

### **§ 38 a Der Beirat**

- (1) Der Aufsichtsrat kann einen Beirat der Genossenschaft berufen.

- (2) Der Beirat ist ein politisch-fachliches Diskursgremium. Er soll sich aus Personen der lokalen Öffentlichkeit zusammensetzen.
- (3) Der Beirat unterstützt die Genossenschaft bei der Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Ziele und bei der Realisierung von sozialen, arbeitsmarktwirksamen und umfeldbezogenen Projekten und sonstigen Vorhaben, die die Einbindung der Genossenschaft in ihre soziale und räumliche Umgebung stärken.
- (4) Der Beirat soll Vorschläge zur Realisierung solcher Vorhaben und Projekte den Organen der Genossenschaft unterbreiten und Möglichkeiten der Realisierung diskutieren.
- (5) Der Beirat kann Vertreter von Aufsichtsrat und Vorstand zu seinen Sitzungen einladen. Die Geladenen sind zur Teilnahme an den Sitzungen des Beirats verpflichtet.

## **E. SONSTIGE ORGANE**

### **§ 39 Berufung**

Die Mitgliederversammlung oder der Aufsichtsrat können bei Bedarf andere Organe berufen wie z.B.:

1. Einen Sozialrat für besondere Härtefälle;
2. eine Schlichtungskommission als Angebot, Auseinandersetzungen zwischen Mitgliedern bzw. Mietern der Wohnungsbaugenossenschaft zu schlichten;
3. eine Wohnungskommission für die Wohnraumzuteilung.

## **IV. EIGENKAPITAL UND HAFTUNGSSUMME**

### **§ 40 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt DM 1.000,00, das entspricht einem Eurobetrag von 511,29 Euro.
- (2) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens zwei Geschäftsanteile als Pflichtanteil zu zeichnen.
- (3) Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt überlassen wird oder überlassen worden ist, hat insgesamt 10 Geschäftsanteile als Pflichtbeteiligung zu zeichnen.
- (4) Der Pflichtanteil nach Abs. 2 ist sofort nach Aufnahme in die Genossenschaft einzuzahlen. Die weiteren Geschäftsanteile nach Maßgabe des Abs. 3 werden mit Abschluss des Nutzungsvertrages fällig.
- (5) Bei bestehenden Mietverträgen werden die weiteren Pflichtanteile mit Aufnahme in die Genossenschaft fällig.
- (6) Der Vorstand kann auf Antrag Ratenzahlung gewähren. In jedem Fall sind vom Mitglied jeweils 1/10 jedes Geschäftsanteils bis zum Ende des dritten Monats seiner Mitgliedschaft einzuzahlen. Gründungsmitglieder haben diesen Betrag bis zum 30.06.2000 zu zahlen.
- (7) Ein Mitglied kann sich mit Zustimmung des Vorstandes mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden Anteile voll eingezahlt sind. Die Zahl der zusätzlichen Geschäftsanteile ist unverzüglich vom Vorstand in die Mitgliederliste einzutragen.

- (8) Die auf den / die Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen zuzüglich sonstiger Gutschriften und abzüglich zur Verlustdeckung abgeschriebener Beträge bilden das Geschäftsguthaben eines Mitglieds.
- (9) Das Geschäftsguthaben mit Ausnahme der zusätzlichen Geschäftsanteile darf, solange ein Mitglied nicht ausgeschieden ist, von der Genossenschaft nicht ausgezahlt, nicht aufgerechnet oder im geschäftlichen Betrieb der Genossenschaft als Sicherheit verwendet werden. Eine geschuldete Einzahlung darf nicht erlassen werden; gegen diese kann das Mitglied nicht aufrechnen.
- (10) Zusätzliche Geschäftsanteile können zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten durch schriftliche Erklärung gekündigt werden, ohne dass die Mitgliedschaft gekündigt werden muss.
- (11) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt §12.

#### **§ 41 Gesetzliche Rücklage**

- (1) Die gesetzliche Rücklage dient nur zur Deckung von Bilanzverlusten.
- (2) Sie wird gebildet durch die jährliche Zuweisung von mindestens 10% des Jahresüberschusses zuzüglich eines eventuellen Gewinnvortrages bzw. abzüglich eines eventuellen Verlustvortrages sowie eines Betrages, der mindestens 5% der vorgesehenen genossenschaftlichen Gewinnausschüttung entspricht, solange die gesetzliche Rücklage 20% der Bilanzsumme nicht erreicht hat. Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden.

#### **§ 42 Nachschusspflicht**

Die Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall wird ausgeschlossen.

### **V. RECHNUNGSWESEN**

#### **§ 43 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **§ 44 Jahresabschluss und Lagebericht**

- (1) Der Vorstand hat innerhalb von fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.
- (2) Der Aufsichtsrat hat die vorgenommene Bestandsaufnahme zu prüfen und zu unterzeichnen.
- (3) Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat unverzüglich und sodann, mit dessen Bemerkungen versehen, der Mitgliederversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.
- (4) Jahresabschluss, Lagebericht und Bericht des Aufsichtsrates müssen mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft oder an einer anderen bekanntzumachenden Stelle zur Einsicht der Mitglieder ausgelegt oder ihnen auf andere Weise zur

Kenntnis gebracht werden. Auf Verlangen und gegen Kostenerstattung kann das Mitglied eine Abschrift dieser Dokumente ausgehändigt bekommen.

- (5) Der Aufsichtsrat hat auf der ordentlichen Mitgliederversammlung über seine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zu berichten.
- (6) Der Mitgliederversammlung ist neben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht sowie dem Bericht des Aufsichtsrates auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### **§ 45 Verwendung des Jahresüberschusses**

- (1) Über die Verwendung des Jahresüberschusses beschließt die Mitgliederversammlung unter Beachtung der Vorschriften des GenG und der Satzung.
- (2) Der auf die Mitglieder entfallende Jahresüberschuss wird dem Pflichtanteil so lange zugeschrieben, bis der Pflichtanteil erreicht oder ein durch einen Jahresfehlbetrag vermindertes Geschäftsguthaben wieder aufgefüllt ist.
- (3) Der Gewinnanteil darf 4% des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
- (4) Die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres beigetretenen Mitglieder nehmen an der Gewinnverwendung bzw. Verlustverteilung im Verhältnis ihrer Mitgliedsmonate teil.

#### **§ 46 Deckung eines Jahresfehlbetrages**

- (1) Über die Deckung eines Jahresfehlbetrages beschließt die Mitgliederversammlung.
- (2) Soweit ein Jahresfehlbetrag nicht auf neue Rechnung vorgetragen oder durch Heranziehung der anderen Ergebnisrücklagen gedeckt wird, ist er durch die gesetzliche Rücklage, die Abschreibung der Geschäftsguthaben der Mitglieder oder durch alle drei Maßnahmen zugleich zu decken.
- (3) Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

## **VI. LIQUIDATION**

#### **§ 47 Liquidation**

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst:
  - a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung;
  - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens;
  - c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als 7 beträgt.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.

- (4) Verbleibt ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Mitgliederversammlung zu verwenden. Bei einer Auflösung und Liquidation der Genossenschaft ist der Liquidationserlös vorrangig in Form der Übertragung des Wohneigentums jeweils an die die Wohnung nutzenden Mitglieder zu verwenden. Diese Satzungsbestimmung steht unter dem Vorbehalt des §33 Abs. 5 der Satzung.
- (5) Nach Beendigung der Liquidation sind die Bücher und Schriften der aufgelösten Genossenschaft für die Dauer von zehn Jahren einem der gewesenen Mitglieder oder einem Dritten in Verwahrung zu geben.

## **VII. BEKANNTMACHUNG**

### **§ 48 Bekanntmachungen**

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft werden in geeigneter Weise den Mitgliedern zur Kenntnis gebracht.

## **VIII. GERICHTSSTAND**

### **§ 49 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft aus dem Mitgliedschaftsverhältnis ist das Land Berlin.

## **IX. Schlussbestimmungen**

### **§ 50 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Satzung liegen die Rechtsvorschriften des Genossenschaftsgesetzes zugrunde. Weitere nicht genannte Festlegungen ergeben sich aus dem GenG.
- (2) Die Satzung wurde durch die Mitgliederversammlung vom 13. April 2000 beschlossen, und am 18. April 2000 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter Nummer 569 Nz eingetragen.