

Satzung  
der  
Mietergenossenschaft  
Wöhlertgarten eG

Stand: 28. Januar 2008



# Inhaltsverzeichnis

I. Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand der Genossenschaft .....	3
§ 1 Firma und Sitz .....	3
§ 2 Zweck und Gegenstand .....	3
II. Mitgliedschaft.....	3
§ 3 Beitritt .....	3
§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft .....	3
§ 5 Eintrittsgeld....	3
§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft .....	4
§ 7 Kündigung ....	4
§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens .....	4
§ 9 Tod des Mitglieds.....	4
§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft d. Auflösung o. Erlöschen einer jur. Person oder Handelsgesellschaft .....	5
§ 11 Ausschluss...	5
§ 12 Auseinandersetzung .....	5
§ 13 Rechte der Mitglieder.....	6
§ 14 Recht auf wohnliche Versorgung .....	6
§ 14 a Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen .....	6
§ 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen.....	7
§ 16 Pflichten der Mitglieder.....	7
III. Organe der Genossenschaft.....	7
§ 17 Organe.....	7
§ 18 Mitgliederversammlung .....	8
§ 19 Einberufung der Mitgliederversammlung.....	8
§ 20 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung .....	8
§ 21 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung.....	9
§ 22 Stimmrecht .....	10
§ 23 Mehrheitserfordernisse.....	10
§ 24 Auskunftsrecht .....	11
§ 25 Sozialrat...	11
§ 26 Aufgaben des Sozialrates .....	11
§ 27 Sorgfaltspflichten des Sozialrats .....	12
§ 28 Aufsichtsrat .....	12
§ 29 Aufgaben des Aufsichtsrates .....	12
§ 30 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrats .....	13
§ 31 Sitzungen des Aufsichtsrates .....	13
§ 32 Vorstand ...	13
§ 33 Leitung und Vertretung der Genossenschaft .....	14
§ 34 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes .....	14
§ 35 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat .....	15
§ 36 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat .....	16
§ 37 Abstimmung und Wahlen.....	16
§ 38 Auskunftsrecht .....	16
§ 39 Protokoll ...	17
§ 40 Teilnahmerecht des Prüfungsverbandes.....	17
IV. Eigenkapital und Haftsumme.....	17
§ 41 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben.....	17
§ 41 a Laufende Beiträge.....	18
§ 42 Gesetzliche Rücklage .....	18
§ 43 Nachschusspflicht.....	18
V. Rechnungswesen.....	19
§ 44 Geschäftsjahr .....	19
§ 45 Jahresabschluss und Lagebericht .....	19
§ 46 Verwendung des Jahresüberschusses .....	19
§ 47 Deckung eines Jahresfehlbetrages .....	19
VI. Liquidation .....	20
§ 48 Liquidation .....	20
VII. Bekanntmachung .....	20
§ 49 Bekanntmachungen .....	20
VIII. Schlussbestimmungen .....	20

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

## § 1 Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Genossenschaft lautet:

Mietergenossenschaft Wöhlertgarten eG

- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist die Pflugstraße 9-10, 10115 Berlin. 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. Die Mitgliederversammlung beschließt gem. § 21 die Voraussetzungen.
- (4) Die Genossenschaft hat das Ziel, Wohnungen für Mitglieder zu errichten und zu erwerben, die eine Förderung gem. § 17 Eigenheimzulagengesetz erhalten und denen die Rechte nach § 14 a der Satzung zustehen.
- (5) Die Umwandlung der Wohnungen in Wohneigentum ist durchzuführen, wenn mehr als die Hälfte der wohnenden Mitglieder eines Objektes zugestimmt hat oder wenn die Mehrheit aller wohnenden Mitglieder der eG schriftlich zugestimmt hat.

# II. Mitgliedschaft

## § 3 Beitritt

- (1) Mitglieder können werden:

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

## § 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitgliedschaftsverhältnis richtet sich nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes.
- (2) Die Mitgliedschaft wird erworben durch:
- a) eine von dem Beitretenden zu unterzeichnende unbedingte Erklärung des Beitritts;
  - b) Beschluss des Vorstandes über die Zulassung als Mitglied.
- (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 € 51,50 zu zahlen.
- (2) Das Eintrittsgeld ist dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben, dem Ehegatten oder Lebenspartner eines Mitglieds oder sonstigen, in häuslicher Gemeinschaft mit dem Mitglied lebenden Personen zu erlassen.
- (3) In sozialen Härtefällen kann der Vorstand das Eintrittsgeld kürzen bzw. Ratenzahlungen zulassen.

## § 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch:

- (1) Kündigung (§ 7)
- (2) Übertragung der Geschäftsguthaben (§ 8)
- (3) Tod (§ 9)
- (4) Auflösung der 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 zwei Jahre. Die Kündigung ist schriftlich spätestens drei Monate vor Ende des Geschäftsjahres 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 des § 67a GenG, wenn die Mitgliederversammlung eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft oder Satzungsänderungen beschließt, die Gegenstände gemäß § 67a (1) GenG betreffen.
- (3) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresabschluss 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 lt. 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 Bewerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

### § 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 Person oder Handelsgesellschaft

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;
  - b) es durch Nichterfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft und ihrer Mitglieder diese schädigt oder geschädigt hat;
  - c) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet oder ein Verbraucherinsolvenzverfahren durchgeführt wird;
  - d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist;
  - e) es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt.
- (2) Für den Ausschluss von Mitgliedern ist die Mitgliederversammlung zuständig.
- (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 Ausschließungsgrund mitzuteilen.
- (4) Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, hat die Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruht, sowie den Ausschließungsgrund anzugeben.
- (5) Der Beschluss ist dem Ausgeschlossenem vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Von der Absendung des Briefes an darf das Mitglied weder an der Mitgliederversammlung teilnehmen, noch die Einrichtungen der Genossenschaft benutzen, noch Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrates sein.
- (6) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 21) beschlossen hat.

## § 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 (§ 21 (2) a).
- (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 7. 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 auszuzahlende Guthaben aufzurechnen.
- (4) Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

## § 13 Rechte der Mitglieder

Alle Mitglieder haben gleiche Rechte.

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.

Es hat insbesondere das Recht:

- a) auf wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung;
- b) des Erwerbs einer Wohnung in der Rechtsform des Wohneigentums nach Maßgabe §§ 2 (4) und (5) sowie 14 und 14 a;
- c) auf Betreuung durch die Genossenschaft beim Erwerb einer Wohnung in der Rechtsform des Wohneigentums;
- 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, den Beratungen, Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und dort Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen;
- f) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Einberufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung zu fordern;
- g) an den beschlossenen Ausschüttungen teilzunehmen;
- h) das Protokoll über die Mitgliederversammlung einzusehen;
- i) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung Einsicht in die Unterlagen des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Berichtes des Aufsichtsrates zu nehmen;
- j) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen;
- k) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 48);
- l) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen und das Stimmrecht wahrzunehmen.
- m) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes zu nehmen.

## § 14 Recht auf wohnliche Versorgung

- (1) Das Recht auf Nutzung von Genossenschaftswohnraum steht in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds unter Berufung auf seinen Rang in der Liste der Genossen kann hieraus nicht abgeleitet werden. Betreuungsleistungen der Genossenschaft können auch von Nichtmitgliedern in Anspruch genommen werden. Die Wohnungsvergabe erfolgt nach einem durch die Mitgliederversammlung zu beschließenden Kriterienkatalog.
- (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 Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann hieraus nicht abgeleitet werden.
- (3) Das Dauernutzungsrecht ist wirksam begründet, wenn die Einzahlung auf die nach § 41 zu übernehmenden Geschäftsanteile erfolgt ist.

### § 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 Genos-

senschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung des Wohneigentums schriftlich zugestimmt hat.

- (2) Der Kaufpreis wird durch die Genossenschaft unter Berücksichtigung von § 14 (2) festgesetzt. Für die Einzahlung der Geschäftsanteile gilt § 41.

### § 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden. Scheidet der Nutzer bei Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstmöglichen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (3) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingung aufgehoben werden.
- (4) Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb einer Eigentumswohnung durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 35 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 einen Geschäftsanteil fristgerecht zu leisten (§ 41);
  - c) das Eintrittsgeld zu zahlen (§ 5 (1));
  - d) am Verlust teilzunehmen (§ 47);
  - e) die von der Mitgliederversammlung beschlossenen laufenden Beiträge fristgerecht zu zahlen (§ 41 a).
- (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) Alle Genossenschaftsmitglieder haben die Pflicht, die Interessen der Genossenschaft zu wahren, insbesondere die Bestimmungen der Satzung und die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu achten.

## III. Organe der Genossenschaft

### § 17 Organe

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe:
  - a) die Mitgliederversammlung,
  - b) den Aufsichtsrat,
  - c) den Vorstand.

Die Mitgliederversammlung kann die Einrichtung eines Sozialrates nach §§ 25 ff. beschließen.

- (2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

- (3) Die Mitglieder des Sozialrates, des Aufsichtsrates und des Vorstandes dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn die Mitgliederversammlung dies beschlossen hat.
- (4) Mit Mitgliedern des Sozialrates, des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte im Sinne § 2 dieser Satzung nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat. Hierbei bedarf es in den Fällen der Beleihung, Veräußerung, Umwandlung, Kauf und ähnlichen Geschäften der Zustimmung der Mitgliederversammlung, wenn diese Geschäfte die Summe von Fünftausendeinhundertdreizehn Euro überschreitet.
- (5) Die Unabhängigkeit der Genossenschaft soll dadurch gewahrt werden, dass Angehörige des Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute in den Organen der Genossenschaft nicht tätig werden dürfen.

## § 18 Mitgliederversammlung

- (1) Die ordentliche Mitgliederversammlung muss mindestens einmal jährlich stattfinden.
- (2) Der Vorstand hat einer ordentlichen Mitgliederversammlung bis zum 30. Juni jeden Jahres den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, 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.

## § 19 Einberufung der Mitgliederversammlung

- (1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel vom Aufsichtsrat einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird dadurch nicht berührt.
- (2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Aufsichtsrat oder vom Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag der Absendung der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.
- (3) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. 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.
- (4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Absatz 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung muss nicht angekündigt werden.
- (5) Zu Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es der Ankündigung nicht.

## § 20 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die Leitung der Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat.
- (2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen der Versammlungsleitung durch Handerheben oder Auf-



- stehen. Auf Antrag kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (3) Bei der Feststellung des Stimmenverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen – als abgelehnt.
  - (4) Wahlen erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Mitgliederversammlung zu stellen sind. Listenvorschläge sind nicht zulässig.
  - (5) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss den Ort und den Tag der Versammlung, die Namen der Versammlungsleitung sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung der Versammlungsleitung über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist von der Versammlungsleitung, dem Protokollanten und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterzeichnen. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.
  - (6) Unter den Voraussetzungen des § 47 Abs. 3 GenG ist der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder und der Vertreter von Mitgliedern beizufügen. Bei jedem erschienenen und vertretenen Mitglied ist dessen Stimmenzahl zu vermerken.

## § 21 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

- (1) Der Mitgliederversammlung ist Gelegenheit zu geben:
  - a) den Lagebericht des Vorstandes,
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
  - c) den Bericht des Sozialrates,
  - d) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG zu beraten.
- (2) Ihr unterliegt die Beschlussfassung über:
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang),
  - b) die Bestätigung des Bauprogramms,
  - c) die Verwendung des Bilanzgewinns,
  - d) die Deckung des Bilanzverlustes,
  - e) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Nutzung von Einrichtungen der Genossenschaft, sowie die Beschlussfassung über die Verabschiedung eines Kriterienkataloges für die Wohnungsvergabe,
  - f) die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungsbauten sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
  - g) der Erwerb, die Bebauung, die Belastung und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
  - h) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
  - i) die Bildung von Wohneigentum und die Übertragung von Wohnungen gemäß §§ 2 (4) und 14 a der Satzung,
  - j) die Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung,
  - k) die Entlastung des Vorstandes, des Aufsichtsrates und des Sozialrates,
  - l) die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates, des Sozialrates und des Vorstandes,
  - m) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates, des Sozialrates und des Vorstandes,

- n) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern,
- o) die Verfolgung von Regressansprüchen gegen im Amt befindliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
- p) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,
- q) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand, Aufsichtsrat und Sozialrat,
- r) den Ausschluss von Mitgliedern,
- s) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
- t) die Änderung der Satzung,
- u) die Teilung der Genossenschaft in zwei selbständige Genossenschaften und deren Vermögensverteilung, die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel nach UmwG (Umwandlungsgesetz),
- v) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,
- w) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel neu gebildeten Genossenschaft nach UmwG (Umwandlungsgesetz),
- x) die Übernahme neuer Mietobjekte,
- y) die Zustimmung zu Rechtsgeschäften des Vorstandes die einen Betrag von Fünfundzwanzigtausend Euro überschreitet,
- z) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung gesetzlich oder von der Satzung vorgeschrieben ist.

## § 22 Stimmrecht

- (1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.
- (2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter ausgeübt.
- (3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erboten, oder von Angehörigen des Maklergewerbes und der Finanzierungsinstitute ist ausgeschlossen.
- (4) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied auszuschließen, zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

## § 23 Mehrheitserfordernisse

- (1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
- (2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über:
  - a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft,
  - d) die Teilung der Genossenschaft in zwei selbständige Genossenschaften,
  - e) die Einrichtung eines Sozialrates,bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

- (3) Ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft bedarf der Mehrheit von neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen. 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) Die Bestimmungen der Satzung in §§ 2 (4) und (5), 13 b), 48 (4) und (5) können bis zum Ablauf des achten Jahres nach Gründung nur einstimmig abgeändert werden.
- (5) 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.

## § 24 Auskunftsrecht

(aufgehoben)

## § 25 Sozialrat

- (1) Die Mitgliederversammlung kann nach Maßgabe von § 23 (2) beschließen, dass ein Sozialrat im Rahmen der nachfolgenden Regelungen gewählt wird.
- (2) Der Sozialrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Sozialrats müssen mehrheitlich persönlich Mitglied der Genossenschaft sein.
- (3) Die Sozialratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für zwei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Sozialratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist zulässig.
- (4) Dauernd verhinderte Sozialratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Sozialrates unter die Mindestzahl oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl, so müssen auf der nächsten Mitgliederversammlung Ersatzwahlen durchgeführt werden.
- (5) Sozialratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder Aufsichtsratsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern oder Aufsichtsratsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen.
- (6) Der Sozialrat gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied zu unterzeichnen ist und der schriftlichen Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf.

## § 26 Aufgaben des Sozialrates

- (1) Der Sozialrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten. Die Rechte und Pflichten des Sozialrates werden durch die Satzung begrenzt.
- (2) Der Sozialrat vertritt die sozialen Belange der Mitglieder.
- (3) Der Sozialrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Sozialrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen. Der Sozialrat kann sich zur Erfüllung seiner Beratungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
- (5) Der Sozialrat entscheidet über das Vorliegen einer sozialen Härte im Sinne von § 5 dieser Satzung.
- (6) Der Sozialrat vertritt die Belange der vom Ausschluss bedrohten Mitglieder, ebenso die Belange der von Kündigung bedrohten Nutzer genossenschaftlicher Räumlichkeiten.

## § 27 Sorgfaltspflichten des Sozialrats

- (1) Der Sozialrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen. Der Sozialrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (2) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (3) Der Sozialrat kann den Vorstand und den Aufsichtsrat zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat nehmen ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.
- (4) Der Sozialrat muss unverzüglich einberufen werden, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen.

## § 28 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens **drei** Personen. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein. Sie sind ehrenamtlich tätig.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit 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. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahlen zu ersetzen. In den ersten Jahren entscheidet hierüber das Los, später die Amtsdauer. Eine Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl, so muss unverzüglich eine Mitgliederversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen. Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des ausgeschiedenen Mitglieds.
- (4) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. 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 dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.
- (5) Wird über geschäftliche Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die Interessen eines Aufsichtsratsmitglieds berühren, so darf das betroffene Aufsichtsratsmitglied an der Abstimmung nicht teilnehmen. Das Aufsichtsratsmitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.
- (6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und mindestens einen Stellvertreter.

## § 29 Aufgaben des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung begrenzt.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- (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) 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.
- (7) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Diese ist von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zu unterschreiben.
- (8) Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt sinngemäß § 34 dieser Satzung.

## § 30 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrats

entfällt

## § 31 Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf, mindestens halbjährlich seine Sitzungen ab. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.
- (2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.
- (3) Der Aufsichtsrat muss unverzüglich einberufen werden, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen. Wird diesem Verlangen nicht entsprochen, so können die Antragsteller unter Mitteilung des Sachverhaltes selbst den Aufsichtsrat einberufen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder darunter der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen, bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (5) Schriftliche und telegraphische Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## § 32 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens **zwei** Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von zwei Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden.
- (3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von dreiviertel aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied gekündigt werden.
- (7) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem

Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Vergütung erhalten, über die die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrats bestimmt.

### § 33 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft gemäß den Vorschriften der Gesetze, insbesondere des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Bei Rechtsgeschäften zur Übernahme neuer Mietobjekte sowie solche, welche einen Betrag von Fünfundzwanzigtausend Euro überschreiten, hat er die vorherige Zustimmung der Mitgliederversammlung einzuholen.
- (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 oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.
- (4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
- (5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Dies gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.
- (6) 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.
- (7) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Niederschriften über Beschlüsse sind von allen anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (8) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.
- (9) Die Geschäftsordnung ist vom Aufsichtsrat schriftlich zu genehmigen.
- (10) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (11) Der Vorstand hat dem Sozialrat auf Verlangen über die sozialen Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Sozialrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (12) 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.

### § 34 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren und dürfen daraus keinen persönlichen Vorteil ziehen.
- (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft 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.
  - h) Mitglieder in die Genossenschaft aufzunehmen.
- (5) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat mindestens halbjährlich, auf dessen Verlangen oder aus wichtigem Anlass auch in kürzeren Zeitabständen, 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.

### § 35 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung neben der in § 11 (2) dieser Satzung genannten Angelegenheiten über
- a) die Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung,
  - b) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
  - c) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung, die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
  - d) die Erteilung einer Prokura und über Anstellungsverträge mit Prokuristen,
  - e) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
  - f) die Einstellung in und Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes,
  - g) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Mitgliederversammlung, die Festsetzung des Versammlungsortes und -zeitpunktes,
  - h) die Grundsätze, nach denen Schuldverschreibungen ausgegeben und Darlehen gewährt werden können,
  - i) die Beteiligungen,
  - j) Betriebsvereinbarungen.
- (2) In den Fällen des Buchstaben b), c) und j) ist der Sozialrat beratend hinzuzuziehen.

## § 36 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens halbjährlich, abgehalten werden.
- (2) Gemeinsame Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, bei Verhinderung von einem seiner Stellvertreter einberufen.
- (3) Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates einzuberufen.
- (4) Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind auch erforderlich zur Entgegennahme des Berichts über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung.
- (5) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.
- (6) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind Niederschriften anzufertigen. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Den Vorsitz in den gemeinsamen Sitzungen führt, falls nichts anderes beschlossen, der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder einer seiner Stellvertreter.
- (8) 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 einer seiner Stellvertreter, anwesend sind.

## § 37 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 vergebene 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.

## § 38 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, in soweit
  - 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.

### § 39 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.

### § 40 Teilnahmerecht des Prüfungsverbandes

- (1) Vertreter des Prüfungsverbandes können an jeder Mitgliederversammlung beratend teilnehmen.
- (2) Von der Einberufung der Mitgliederversammlung ist der Prüfungsverband rechtzeitig zu informieren.

## IV. Eigenkapital und Haftsumme

### § 41 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 5.113 €.
- (1a) Der Geschäftsanteil ist auf Aufforderung des Vorstandes sofort einzuzahlen.
- Der Vorstand kann die Einzahlung in Raten zulassen. Er kann dabei auch die Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes Berlin beachten.
- Im Falle von Ratenzahlungen sind auf den Geschäftsanteil 250 € sofort nach Eintragung in die Mitgliederliste einzuzahlen, der Rest im Laufe von 12 Monaten.
- Ratenzahlungen sind nach Betrag und Zeitpunkt schriftlich zu fixieren.
- (2) Ein Mitglied kann sich mit Zustimmung des Vorstandes mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind.
- (3) Die Zahl der zusätzlichen Geschäftsanteile ist unverzüglich vom Vorstand in die Mitgliederliste einzutragen.
- (4) Die auf den/die Geschäftsanteil/e geleisteten Einzahlungen zuzüglich sonstiger Gutschriften und abzüglich zur Verlustdeckung abgeschriebener Beträge bilden das Geschäftsguthaben eines Mitglieds.
- (5) 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.
- (6) Zusätzliche Geschäftsanteile können zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von zwei Jahren durch schriftliche Erklärung gekündigt werden, ohne dass die Mitgliedschaft gekündigt werden muss.
- (7) 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 a Laufende Beiträge

- (1) Zur Refinanzierung des Abbaus von Aufwendungszuschüssen der öffentlichen Hand, die der Genossenschaft gewährt worden sind, um die laufenden Lasten der Erwerbs- und Baufinanzierung im Rahmen der sozialen Zielsetzung des Genossenschaftsprojektes anfänglich abzumildern und die Bildung genossenschaftlichen Vermögens zu fördern, werden laufende Beiträge von den Mitgliedern erhoben, die jährlich in Summe jedoch nicht 25 T€ überschreiten dürfen.
- (2) Über die konkrete Höhe, Fälligkeit und Dauer der Entrichtung solcher Beiträge beschließt die Mitgliederversammlung aufgrund eines den Maßgaben dieser Regelung Rechnung tragenden gemeinsamen Vorschlages von Vorstand und Aufsichtsrat mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- (3) Der auf das einzelne Mitglied entfallende Anteil am mittels Erhebung der laufenden Beiträge jährlich zu refinanzierenden Volumen des Zuschussabbaus ist nach dem am Anfang des jeweiligen Geschäftsjahres, in dem der Beitrag erhoben wird, ermittelten Verhältnis der von dem Mitglied genutzten Wohnfläche zu der gesamten von Mitgliedern genutzten Wohnfläche zu bestimmen.
- (4) Der Vorstand kann auf Antrag einzelner Mitglieder diesen die Zahlung der von der Mitgliederversammlung beschlossenen laufenden Beiträge ganz oder teilweise zinslos stunden, wenn und insofern die Zahlung der laufenden Beiträge nachweislich zu einer aus sozialen Gründen unzumutbaren finanziellen Belastung des Mitglieds führt oder dem Mitglied aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Über die Grundsätze, nach denen die Stundung zu gewähren ist, entscheidet die Mitgliederversammlung. Sind solche Grundsätze nicht beschlossen, so orientiert sich der Vorstand in seiner Entscheidung an den staatlichen Kriterien der Hilfen zum Lebensunterhalt.
- (5) Beiträge, zu deren Leistung einzelne Mitglieder nach den Bestimmungen des Abs. 4 einstweilen nicht in der Lage sind, werden auf die übrigen Mitglieder verteilt. Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (6) Die Zahlungen, die die übrigen Mitglieder gemäß Abs. 5 über die nach Abs. 3 geschuldeten Beiträge hinaus zu leisten haben, dürfen 10 % der nach Abs. 3 geschuldeten Beiträge nicht übersteigen.

### § 42 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 abzüglich eines eventuellen Verlustvortrages bis die gesetzliche Rücklage 20 % der Bilanzsumme erreicht hat.

### § 43 Nachschusspflicht

- (1) Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen im Falle der Insolvenz. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- (2) Die Mitgliederversammlung kann nach Auflösung der Genossenschaft beschließen, dass die Mitglieder, soweit dies erforderlich ist, zur Deckung eines Fehlbetrages im Sinne von § 87 a (1) GenG zu weiteren Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verpflichtet sind, sofern sie diesen noch nicht voll eingezahlt haben.
- (3) Die Mitgliederversammlung beschließt im Falle einer Unterdeckung im Sinne von § 87 a (2) GenG zu deren Ausgleich, dass die Genossen weitere Zahlungen nach dem Verhältnis ihrer Geschäftsanteile zu leisten haben.
- (4) Ein Mitglied kann jedoch zu weiteren Zahlungen nach § 87 a (2) GenG höchstens bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden, der dem Gesamtbetrag seiner Geschäftsanteile entspricht.

## V. Rechnungswesen

### § 44 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### § 45 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 bei der Aufnahme der Bestände mitzuwirken. Er 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 bekannt zu machenden 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.

### § 46 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.

### § 47 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

### § 48 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 3 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 anschließenden Liquidation der Genossenschaft ist das Sachanlagevermögen der Genossenschaft vorrangig durch Verkauf von Wohneigentum jeweils an die die Wohnung nutzenden Mitglieder liquidiert werden.
- (5) Änderungen der vorstehenden Absätze 3 und 4 können nur unter den Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 der Satzung beschlossen werden.
- (6) 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

### § 49 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft werden unter ihrer Firma in der Tageszeitung "Berliner Zeitung" veröffentlicht und sind vom Vorstand zu unterzeichnen.

## VIII. Schlussbestimmungen

Diese Satzung ist durch die Mitglieder in der Gründungsversammlung vom 17. Juni 1999 beschlossen worden, geändert in der Mitgliederversammlung vom 7. Juni 2000, ergänzt in der Mitgliederversammlung am 04. Oktober 2000, geändert in der Mitgliederversammlung am 11. Dezember 2002, in der Mitgliederversammlung am 27. März 2003, in der Mitgliederversammlung am 25. August 2004, in der Mitgliederversammlung am 18. Oktober 2006, in der Mitgliederversammlung am 14. Dezember 2006 **und in der Mitgliederversammlung am 28. Januar 2008**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der Satzung insgesamt hierdurch nicht berührt. Die Mitgliederversammlung hat diese Bestimmung in ihrer nächsten Sitzung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder am besten entspricht.

Berlin, **28. Januar 2008**