

**Satzung  
der  
Wohnungsgenossenschaft  
Sieben Linden eG  
38489 Beetzendorf OT Poppau**

Zuletzt geändert durch die Mitgliederversammlung am **18.06.15**  
Änderungen beglaubigt von Notar Damholz am 23.7.15  
Eintragung ins Genossenschaftsregister Stendal bestätigt am 15.9.15

## Inhaltsverzeichnis Satzung der Wohnungsgenossenschaft Sieben Linden e.G

I. Firma und Sitz der Genossenschaft.....	3
§1 Firma und Sitz.....	3
II. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft.....	3
§2 Gegenstand.....	3
III. Mitgliedschaft.....	3
§3 Mitglieder.....	3
§4 Erwerb der Mitgliedschaft.....	3
§5 Beendigung der Mitgliedschaft.....	3
§6 Kündigung der Mitgliedschaft.....	3
§7 Übertragung von Geschäftsguthaben.....	4
§ 8 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall.....	4
§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft.....	4
§10 Ausschluss einer Genossin / eines Genossen.....	4
§11 Auseinandersetzung.....	5
IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder .....	5
§12 Rechte der Mitglieder.....	5
§ 13 Recht auf wohnliche Versorgung.....	5
§ 14 Überlassung von Wohnungen.....	5
§ 15 Pflichten der Mitglieder.....	6
V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme.....	6
§ 16 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben.....	6
§ 17 Kündigung freiwillig übernommener Geschäftsanteile .....	6
§ 18 Ausschluss der Nachschusspflicht .....	7
VI. Organe der Genossenschaft.....	7
§ 19 Organe.....	7
§ 20 Hausgruppen.....	7
§ 21 Grundsätze der Geschäftsführung.....	7
§ 22 Vorstand.....	7
§ 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes.....	8
§ 24 Aufsichtsrat.....	8
§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates.....	8
§ 26 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates.....	9
§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates.....	9
§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat.....	9
§ 29 Mitgliederversammlung.....	10
§ 30 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung.....	10
§ 31 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung.....	11
§ 32 Mehrheitserfordernisse.....	11
§ 33 Auskunftsrecht.....	12
VII. Rechnungswesen.....	12
§ 34 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses .....	12
§ 35 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung.....	12
VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung.....	12
§ 36 Rücklagen.....	12
§ 37 Gewinnverwendung.....	12
§ 38 Verlustdeckung.....	13
IX. Mietgestaltung und Solidarfonds.....	13
§39 Mietpreisgestaltung und Solidarfonds.....	13
X. Eigenheimzulage.....	13
§ 40 Eigenheimzulage.....	13
XI. Bekanntmachungen.....	13
§ 41 Bekanntmachungen.....	13
XII. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband .....	13
§ 42 Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband.....	13
XIII. Auflösung und Abwicklung .....	14
§43 Auflösung .....	14
XIV. Schiedsvertrag und Gerichtsstand.....	14
§ 45 Schiedsvertrag und Gerichtsstand.....	14

## **Satzung der Wohnungsgenossenschaft Sieben Linden e.G**

### **I. Firma und Sitz der Genossenschaft**

#### **§1 Firma und Sitz**

Die Genossenschaft führt die Firma „Wohnungsgenossenschaft Sieben Linden eG“. Sie hat ihren Sitz in 38489 Beetzendorf OT Poppau.

### **II. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft**

#### **§2 Gegenstand**

- (1) Zweck der Genossenschaft ist eine ökologische und preisgünstige Wohnungsversorgung der Mitglieder bevorzugt innerhalb der ökologischen Modellsiedlung „Sieben Linden“
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, vermitteln und betreuen.
- (3) Die Genossenschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Räume für Gewerbetreibende und Initiativen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
- (4) Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung bevorzugt.
- (5) Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder bei der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung.
- (6) Bei der Bewirtschaftung wie auch bei Baumaßnahmen zum Neubau, zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit wie in der jeweils gültigen Baukriteriensatzung der Siedlungsgenossenschaft Ökodorf eG formuliert, in besonderem Maße berücksichtigt.
- (7) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
- (8) Beteiligungen an anderen Rechtsformen, insbesondere anderen Genossenschaften, sind zulässig.

### **III. Mitgliedschaft**

#### **§3 Mitglieder**

Mitglieder können werden:

- (1)a) natürliche Personen
- b) Personengesellschaften
- (c) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.
- (2) Wer für die Nutzung oder Produktion der Güter und die Nutzung oder Erbringung der Dienste der Genossenschaft nicht oder nicht mehr in Frage kommt, kann auf seinen Antrag vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats als investierendes Mitglied zugelassen werden. Auch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch investierende Mitglieder bedarf der Zulassung durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Investierende Mitglieder sind in der Mitgliederliste als solche zu kennzeichnen.

#### **§4 Erwerb der Mitgliedschaft**

- (1) Mitglied wird, wer
  1. eine unbedingte Beitrittserklärung unterschreibt, die den Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes entspricht, sowie den in einer gesonderten Urkunde als Anlage zu dieser Satzung niedergelegten Schlichtungsvertrag unterzeichnet und
  2. durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats als Mitglied aufgenommen ist

#### **§5 Beendigung der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens
- c) Tod
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft
- e) Ausschluss

#### **§6 Kündigung der Mitgliedschaft**

- (1) Das Mitglied kann zum Ende eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen oder ihren Austritt aus der Genossenschaft erklären.
- (2) Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres. Sie muss spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres, in dem sie ausgesprochen wurde, der Genossenschaft zugegangen sein.
- (3) Das Mitglied hat ein auf ein Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von §67a Genossenschaftsgesetz, wenn die Mitgliederversammlung
  - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft
  - b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen
  - c) die Verlängerung der Kündigungsfrist über 2 Jahre hinaus,
  - d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.

e) und in weiteren in § 67 GenG aufgezählten Fällen.

(4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresabschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

### **§7 Übertragung von Geschäftsguthaben**

(1) Ein Mitglied kann jederzeit sein bzw. ihr gesamtes Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf eine andere Person übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstands.

(2) Ist der Erwerber bzw. die Erwerberin nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er bzw. sie die Mitgliedschaft erwerben. Ist die Erwerberin oder er Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Person seinem bzw. ihrem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat die Erwerberin oder der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

(3) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung

### **§ 8 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall.**

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Alles Weitere regelt das Genossenschaftsgesetz.

### **§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft**

(1) Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft 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 Gesamtrechtsnachfolger, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger bzw. die Gesamtrechtsnachfolgerin die Mitgliedschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres fort.

### **§10 Ausschluss einer Genossin / eines Genossen**

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn er / sie trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von 3 Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere,

(a) wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird.

b) wenn über sein / ihr Vermögen Konkurs bzw. Gesamtvollstreckung oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet wird,

d) wenn er / sie unbekannt verzogen oder sein / ihr Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist,

e) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.

(2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss der Mitgliederversammlung. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Beschluss zu äußern.

(3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem / der Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann die ausgeschlossene Person an der Mitgliederversammlung nicht mehr teilnehmen.

(4) Die ausgeschlossene Person kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet ein aus 5 Personen bestehender Ausschuss.

(5) Der Ausschuss wird gebildet

a) aus zwei Mitgliedern, die bei Bedarf von der Mitgliederversammlung aus den Mitgliedern der Genossenschaft auf die Dauer von einem Jahr gewählt werden. Die Mitgliederversammlung wählt eine stellvertretende Person, die bei zeitweiliger oder dauernder Verhinderung eines Mitglieds tätig wird.

b) aus je einem vom Vorstand und von der ausgeschlossenen Person zu benennendes Mitglied der Genossenschaft, das weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat angehören darf,

c) aus einer vorsitzenden Person, die von den Mitgliedern des Ausschusses gewählt wird. Diese soll Mitglied der Genossenschaft sein, darf aber weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat angehören. Kann eine Einigung über den Vorsitz nicht erzielt werden, so benennt der gesetzliche Prüfungsverband eine Person. Der Vorsitzende bzw. die Vorsitzende muss mit dem Genossenschaftswesen und seinen Einrichtungen vertraut sein.

(6) In dem Verfahren vor dem Ausschuss sind die Beteiligten zu hören. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Ausschuss entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist mit Gründen zu versehen. Die Niederschrift und der Beschluss sind von der

vorsitzenden Person und mindestens zwei Mitgliedern des Ausschusses zu unterzeichnen. Der Beschluss ist den Beteiligten in der Form des §3 Abs.1 mitzuteilen.

#### **§11 Auseinandersetzung**

- (1) Mit dem ausgeschiedenen Mitglied hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.
- (2) Das ausgeschiedene Mitglied kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen oder sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes
- (3) Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderung gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitgliedes.
- (4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem / der Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Die Auszahlung soll nach Feststellung der Bilanz (Abs. 1) erfolgen. Das ausgeschiedene Mitglied kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem / ihrem Ausscheiden verlangen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt nach zwei Jahren.

### **IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder**

#### **§12 Rechte der Mitglieder**

- (1) Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus.
- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jeden Mitglieds auf
  - a) wohnliche Versorgung durch Nutzung von genossenschaftlichem Wohnraum, wenn vorhanden
  - b) Benutzung von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern nach Maßgabe der hierfür aufgestellten Grundsätze gewährt.
- (3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt
  - a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen,
  - b) das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben, sofern die Teilnahme nicht gemäß § 10 Abs. 3 ausgeschlossen ist, c) bei Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen, sofern die Themen nicht der Geheimhaltung unterliegen, anwesend zu sein und angehört zu werden,
  - d) 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
  - e) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen,
  - f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen,
  - g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf eine andere Person zu übertragen (§ 7),
  - h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,
  - i) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 17 zu kündigen,
  - j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 11 zu fordern,
  - k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des gegebenenfalls erforderlichen Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern, Einsicht in alle Bücher und Unterlagen der Genossenschaft zu nehmen (bei persönlichen Angaben bedarf es der Zustimmung der Betroffenen).

#### **§ 13 Recht auf wohnliche Versorgung**

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder Gewerberäumen sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohneigentums bzw. Dauerwohnrechts nach Wohneigentumsgesetz steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft und den zum Haushalt gehörenden Personen zu.
- (2) Die Grundzüge der Nutzungsverträge, sowie die Rechte und Pflichten der Nutzer und Nutzerinnen werden auf gemeinsamen Vorschlag des Vorstand und des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung beschlossen.
- (3) Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, die eine Kosten- und Aufwandsdeckung, sowie der ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann hieraus nicht abgeleitet werden.

#### **§ 14 Überlassung von Wohnungen**

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerhaftes Nutzungsrecht des Mitglieds.
- (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 eines Eigenheimes, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechtes durch Beschluss nach Maßgabe von Vorstand und Aufsichtsrat (oder Mitgliederversammlung) gemäß §28, Buchst. n) und o) 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 oder die zur Verschaffung des Erbbaurechtes erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sobald die vereinbarten Leistungen erbracht sind.

#### **§ 15 Pflichten der Mitglieder**

(1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.

(2) Jedes Mitglied hat die Pflicht, den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und den Beschlüssen der Mitgliederversammlung nachzukommen.

(3) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung, zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch .

a) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe von § 16 und fristgemäße Zahlungen darauf,

b) Teilnahme am Verlust (§ 38)

(4) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt:

(5) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein angemessenes Entgelt zu entrichten und die betroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag bzw. Selbsthilfeleistungen zu erbringen.

(6) Mitglieder haben die Pflicht, sich an der Selbstverwaltung des von ihnen bewohnten Objektes und unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Möglichkeiten der Genossenschaft als Ganzes zu beteiligen.

### **V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme**

#### **§ 16 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben**

(1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung und durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Ein Geschäftsanteil beträgt Euro 250.

(2) Jedes Mitglied ist verpflichtet, einen Anteil zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem Wohnraum oder Geschäftsraum überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Genossenschaft zu leisten. Das geschieht unter anderem durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile. Mitglieder, die in einem Objekt der Genossenschaft wohnen, zeichnen mindestens 48 Anteile (Euro 12.000) als Pflichtanteile. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile (Abs. 4) übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

(3) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen Zahlungen in Raten binnen bis zu 8 Jahren zulassen.

(4) Über die Pflichtanteile hinaus können Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat.

(5) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

(6) Die Einzahlungen auf den / die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.

(7) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 2 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell) als Ersatz für die Anteile nach Abs.2 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil)

#### **§ 17 Kündigung freiwillig übernommener Geschäftsanteile**

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner/ihrer weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 16 Abs. 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung in der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft war oder eine Förderung gemäß § 17 Eigenheimzulagegesetz erfolgt. § 6 Abs. 2 gilt sinngemäß.

(2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines bzw. ihres Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Anteils des Geschäftsguthabens und die Auszahlungsmodalitäten gilt § 11 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 16 Abs. 4), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

(3) Die zusätzlichen Anteile über die Pflichtanteile hinaus haben eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Schluss des Geschäftsjahres.

### **§ 18 Ausschluss der Nachschusspflicht**

- (1) Die Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Genossenschaft ist ausgeschlossen.
- (2) Im Fall der Auflösung der Genossenschaft müssen noch ausstehende Einzahlungen auf gezeichnete Geschäftsanteile geleistet werden.

## **VI. Organe der Genossenschaft**

### **§ 19 Organe**

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe  
den Vorstand,  
den Aufsichtsrat  
die Mitgliederversammlung

### **§ 20 Hausgruppen**

- (1) Die Genossenschaftsmitglieder, die ein Objekt bewohnen, bilden eine Hausgruppe. Alle langfristigen BewohnerInnen eines Objektes müssen Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) entfällt
- (3) Hausgruppen, die ihr Haus als Ganzes gemietet haben und für ihre Miete als Gruppe haften, suchen sich ihre MitbewohnerInnen selbst.
- (4) Die genaue Abgrenzung zwischen Zuständigkeiten der Genossenschaft und der Hausgruppen wird in einem Papier über die Rechte und Pflichten der Hausgruppen festgelegt. Dieses Papier wird von der Mitgliederversammlung beschlossen.
- (5) Jede Hausgruppe soll mit mindestens einem Vertreter oder einer Vertreterin im Aufsichtsrat oder im Vorstand vertreten sein.

### **§ 21 Grundsätze der Geschäftsführung**

- (1) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und Geschäftsbetriebes in angemessenen Grenzen zu halten. Die Genossenschaft darf ihren Organen oder Dritten nur solche Entschädigungen und Vergünstigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge nicht hinausgehen.
- (2) Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur dann ausüben, wenn die Mitgliederversammlung dies beschlossen hat.
- (3) Mit Mitgliedern des Vorstand und Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte im Geschäftsbereich der Wohnungsgenossenschaft nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates abgeschlossen werden. Die Betroffenen haben hierbei kein Stimmrecht.

### **§ 22 Vorstand**

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz, Mitgliederversammlung und Satzung festlegen.
- (2) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei, höchstens sieben Mitgliedern der Genossenschaft.
- (3) Der Vorstand wird jeweils auf 4 Jahre gewählt. Das Verfahren wird in §30,4,5 beschrieben.
- (4) Vorstandsmitglieder können durch die Mitgliederversammlung jederzeit abgewählt werden.
- (5) entfällt
- (6) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung können für bestimmte Geschäfte und Arten von Geschäften weitere Einschränkungen beschließen. Im Streitfall zwischen den Gremien entscheidet die Mitgliederversammlung.
- (7) Der Vorstand kann Mitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Art von Geschäften ermächtigen.
- (8) Die Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensschrift beifügen. Der Prokurist bzw. die Prokuristin zeichnet in der Weise, dass er bzw. sie der Firma seinen / ihren Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.
- (9) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einer Prokuristin / einem Prokuristen.
- (10) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates und der Mitgliederversammlung, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (11) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnung), sowie einen Geschäftsbericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.
- (12) entfällt
- (13) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.
- (14) entfällt

(15) Anstellungsverträge mit besoldeten 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.

(16) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abzugebenden Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder Beschlussfähig. Niederschriften über die Beschlüsse sind von zwei Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschrift ist sicherzustellen.

(17) Schriftliche Beschlussfassungen oder per Telefon, Fax oder e-mail sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

### **§ 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes**

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters/Geschäftsleiterin anzuwenden. Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet:

a) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen und sachlichen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen, insbesondere hat er einen Finanzierungsplan auf das nächste Geschäftsjahr zu erstellen.

b) für eine ordnungsgemäße Buchführung und ein zweckdienliches Rechnungswesen zu sorgen.

c) ein Verzeichnis der Mitglieder zu führen.

d) spätestens innerhalb von fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den gegebenenfalls erforderlichen Lagebericht aufzustellen und vorzulegen.

e) dem gesetzlichen Prüfungsverband Einberufung, Termin, Tagesordnung und Anträge für die ordentliche Mitgliederversammlung rechtzeitig anzuzeigen.

f) über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren.

(2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schaden als Gesamtschuldner/innen verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters bzw. Geschäftsleiterin 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.

### **§ 24 Aufsichtsrat**

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Der Aufsichtsrat arbeitet ehrenamtlich und unentgeltlich. Die Mitgliederversammlung kann bei besonderer Inanspruchnahme eine besondere Vergütung beschließen.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für fünf Jahre gewählt. Genauerer regelt §30 Abs. 4 und 5. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet.

(3) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd VertreterInnen von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen nicht im Bereich der Geschäftsführung tätig sein. Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zur Vertretung von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

(4) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bzw., eine Vorsitzende, eine/einen Schriftführer/in und deren Stellvertretende. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

(5) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des ausgeschiedenen Mitgliedes.

(6) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind von der Mitgliederversammlung abzurufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl (§ 27 Abs: 4), so muss unverzüglich eine Mitgliederversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.

### **§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates**

(1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen und sich zu diesem Zweck über alle relevanten Angelegenheiten zu unterrichten. Er kann vom Vorstand jederzeit hierüber Berichterstattung verlangen. Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.

(2) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses oder für die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen. Er hat sich dazu zu äußern und der Mitgliederversammlung vor Feststellen des Jahresabschlusses zu berichten.

(2a) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.



- (3) Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann aus einer Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- (5) 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.

#### **§ 26 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates**

Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 23 sinngemäß

#### **§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Einladung erfolgt schriftlich oder mündlich mindesten 1 Woche vorher.
- (2) Der Aufsichtsrat soll alle Mitglieder der Genossenschaft per Aushang zu seinen Sitzungen einladen. Die Sitzungen sind in diesem Sinne öffentlich. Sie nehmen ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. Dies gilt nur, so weit die behandelten Themen nicht der Geheimhaltung unterliegen.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand dies unter der Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn zur Sitzung korrekt eingeladen wurde und mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (5) Schriftliche Beschlussfassungen oder per Telefon, Fax oder e-mail sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von dem / der Vorsitzenden und dem / der Schriftführer/in zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt, sofern nichts anderes beschlossen wurde.

#### **§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung. Folgende Angelegenheiten bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates:

- a) Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung,
  - b) Vergabe von Genossenschaftswohnungen bzw. die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
  - c) Leistung von Selbsthilfe und den Abschluss von Nutzungsverträgen,
  - d) Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
  - e) die Grundsätze zur Vergabe von Darlehen,
  - f) Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte aufgrund von Richtlinien, die die Mitgliederversammlung festgelegt hat,
  - g) Beteiligung an anderen Wohnungsunternehmen sowie an sonstigen Unternehmen sowie Zusammenschlüssen
  - h) Erteilung einer Prokura und über Anstellungsverträge mit ProkuristInnen
  - i) Betriebsvereinbarungen,
  - j) entfällt
  - k) Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen
  - l) entfällt
  - m) Stellungnahmen zu Vorlagen für die Mitgliederversammlung
  - n) die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen,
  - o) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohneigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken, sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
  - p) Zeitpunkt, Ort und Tagesordnung der Mitgliederversammlung sowie die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung.
- (2) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes von einem Mitglied des Aufsichtsrates einberufen und geleitet.
  - (3) 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 ordnungsmäßig beschließt, gelten als abgelehnt.
  - (4) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer bzw. der Schriftführerin des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die von dem oder der Vorsitzenden, SchriftführerIn und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## **§ 29 Mitgliederversammlung**

- (1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Kinder und Jugendliche haben Rede- und Antragsrecht, jedoch kein Stimmrecht, außer sie sind eigenständiges Mitglied. Die Stimmen investierender Mitglieder dürfen nicht mehr als 10 % der gültig abgegebenen Stimmen ausmachen.
- (2) Jedes Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. Sie / er kann jedoch einem Mitglied schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Eine Bevollmächtigte / ein Bevollmächtigter kann jedoch nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten, ist ausgeschlossen.
- (3) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen VertreterInnen, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte GesellschafterInnen ausgeübt.
- (4) Niemand kann für sich oder eine andere Person das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er/sie oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn/sie oder das vertretene Mitglied einen Anspruch gehen macht.
- (5) Die ordentliche Mitgliederversammlung, zu der in der Regel der / die Vorsitzende des Aufsichtsrates einlädt, muss spätestens bis zum 30.06. eines jeden Jahres stattfinden. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird hiervon nicht berührt.
- (6) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugehende schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht von dem bzw. der Vorsitzenden des Aufsichtsrates 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 sieben Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.
- (7) Beschlüsse über Punkte, die in der Tagesordnung nicht aufgeführt sind, können nur gefasst werden, wenn diese Punkte spätestens 10 Tage vor der Mitgliederversammlung in der in Abs. 6 festgelegten Form bekannt gemacht wurden. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung braucht nicht angekündigt zu werden. Diese Frist genügt jedoch nicht bei Beschlüssen, die in § 32 (2) aufgeführt werden.
- (8) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn dies 10 % der Mitglieder in einer von Ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. 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.
- (9) Soll die Mitgliederversammlung über Satzungsänderungen beschließen, gelten ebenfalls die oben genannten Einladungsfristen.. In der Einladung muss die beantragte Satzungsänderung in ihrer Neufassung schriftlich mitgeteilt werden.

## **§ 30 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung**

- (1) Die Leitung der Mitgliederversammlung und die Schriftführung wird von der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen und von der Mitgliederversammlung bestätigt.
- (2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen der die Versammlung leitenden Person durch Handerheben oder Aufstehen. Auf Antrag eines Mitgliedes ist geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (3) Beschlüsse werden grundsätzlich mit einer 2/3 Mehrheit gefällt. Es gelten die in § 32 detailliert festgelegten Mehrheitserfordernisse, wenn nicht Gesetz oder Satzung eine strengere Mehrheit verlangen.
- (4) Stimmenthaltungen werden als Stimmen mitgezählt.. Das Gleiche gilt bei ungültigen Stimmen bei Wahlen. Wahlen erfolgen nur aufgrund von Einzelwahlvorschlägen in der Mitgliederversammlung. Listenvorschläge sind nicht zulässig.
- (5) Gewählt ist im ersten Wahlgang nur diejenige / derjenige, der / die maximal eine Gegenstimme und mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten hat. Soweit diese Mehrheit in einem Wahlgang nicht erreicht wird, kommen die nicht gewählten Personen, auf die Stimmen entfallen sind, in der Reihenfolge der Stimmenzahl, die sie im ersten Wahlgang erhalten haben, erneut zur Wahl. Beim zweiten Wahlgang können neue KandidatInnen vorgeschlagen werden. Gewählt ist im zweiten Wahlgang nur diejenige / derjenige, die / der  $\frac{3}{4}$  der Stimmen erhält. Kann nach dem zweiten Wahlgang kein vollzähliges Gremium gebildet werden, so muss innerhalb von zwei Wochen zu einer neuen Mitgliederversammlung eingeladen werden. Auf dieser Mitgliederversammlung kommt eine neue KandidatInnenliste zur Wahl. Gewählt ist bei diesem dritten Wahlgang, wer die einfache Mehrheit der Stimmen erhält. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über jede zu wählende Person einzeln abzustimmen.
- (6) Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden protokolliert. Im Protokoll sollen Tag und Ort der Versammlung, der Name der Versammlungsleiterin / des Versammlungsleiters, Art und Ergebnisse der Abstimmung, eine Anwesenheitsliste und die Feststellung der Versammlungsleiterin / des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung enthalten sein. Protokolle sind vom Protokollführer oder der Protokollführerin sowie allen anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.

### **§ 31 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung**

(1) Die Mitgliederversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. Alle anderen Organe haben sich nach ihren Beschlüssen zu richten. Der Zuständigkeit der Mitgliederversammlung obliegt die Beschlussfassung über alle grundlegenden Fragen der Genossenschaft, besonders über:

- a) bis c) entfällt
- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- e) die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Deckung des Bilanzverlustes,
- f) die Einrichtung weiterer Organe und die Feststellung ihrer Kompetenzbereiche
- g) die nach §49 GenG erforderlichen Beschränkungen der Gewährung von Kredit an einen Schuldner / eine Schuldnerin,
- h) die Verwendung der gesetzlichen Rücklagen zum Zwecke der Bilanzverlustdeckung
- i) die Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrates
- j) die Wahl und die Abwahl von Aufsichtsratsmitgliedern
- k) die Wahl und die Abwahl von Vorstandsmitgliedern
- l) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates
- m) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
- n) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe und die Grundzüge der Nutzungsverträge
- q) sonstige Gegenstände, für die Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung besonders vorgeschrieben ist,
- r) entfällt
- t) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- u) Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens einen Monat vor der Mitgliederversammlung eingereicht wurden,
- v) Beschluss des Haushaltsplans
- w) Beschluss über das Papier „Rechte und Pflichten der Hausgruppen“
- x) Beschluss über das Papier „Mietgestaltung und Solidarfonds“
- y) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Mitgliederversammlung
- z) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte
- A) Festsetzung der Aufsichtsratsvergütung bzw. Aufsichtsratsentschädigung
- B) entfällt
- C) die Grundzüge über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- D) die Verabschiedung von Richtlinien für Betriebsvereinbarungen,
- E) die Grundsätze für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- F) Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder
- G) Wahl der Mitglieder des Berufungsausschusses.

### **§ 32 Mehrheitserfordernisse**

(1) Bei jeder Beschlussfassung wird abgestimmt mit folgenden Möglichkeiten der Stimmabgabe: Ja, Enthaltung, Nein, Veto. In der ersten Mitgliederversammlung, in der ein Beschluss beraten wird, kann ein Beschluss nur angenommen werden, wenn kein stimmberechtigtes Mitglied ein Veto ausspricht. In der zweiten Mitgliederversammlung, in der ein Beschluss beraten wird, kann über Vetos hinweggegangen werden, wenn in der Zwischenzeit BefürworterInnen des Beschlusses und Veto-TrägerInnen eine gemeinsame Lösung gesucht und nicht gefunden haben.

Für eine Beschlussfassung ist es in jedem Fall notwendig, dass von allen abgegebenen Stimmen mindestens 2/3 Ja-Stimmen sind. Stimmenthaltungen werden bei der Zählung der abgegebenen Stimmen mitgezählt.: Schriftlich abgegebene Stimmen von nicht anwesenden Mitgliedern werden berücksichtigt.

Weitere Details zum Abstimmungsverfahren regeln Beschlüsse der Mitgliederversammlung.

Wenn Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse verlangen, so sind diese zu beachten.

Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

- a) die Änderung der Satzung,
- b) die Auflösung der Genossenschaft,
- d) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft und
- e) die Umwandlung in eine andere Rechtsform,
- f) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen, soweit nicht Statut und Gesetze etwas anderes bestimmt.

(2) Beschlüsse über die Auflösung, Verschmelzung der Genossenschaft sowie über die Übertragung ihres Vermögens oder ihre Umwandlung in eine Aktiengesellschaft können nur gefasst werden, wenn mindestens drei Viertel aller Mitglieder anwesend ist. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens zwei und höchstens vier Wochen

eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen kann.

### **§ 33 Auskunftsrecht**

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgerechten Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,

a) soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,

b) soweit sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit er eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde.

(3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, daß seine bzw. ihre Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

## **VII. Rechnungswesen**

### **§ 34 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses**

(1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Genossenschaft bis zum 31.12. des Gründungsjahres.

(2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Prüfungsverbandes sind maßgebend.

(3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, unter Verwendung vorgeschriebener Vordrucke, entsprechen.

(4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand den ggf. erf. Lagebericht aufzustellen, in dem der Vermögensstand und die Verhältnisse der Genossenschaft entwickelt und der Jahresabschluss erläutert werden.

(5) Die Inventarliste, der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes bis spätestens zum 31.5. jeden Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und dann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.

### **§ 35 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung**

(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates soll spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder ausliegen oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden.

(2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Verlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung**

### **§ 36 Rücklagen**

(1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines Bilanzverlustes bestimmt.

(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 10% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

(3) Im übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden.

### **§ 37 Gewinnverwendung**

(1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

(2) 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.

(3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Der Gewinnanteil wird nur in begründeten Ausnahmefällen, über die der Vorstand entscheidet, ausbezahlt. In der Regel verbleibt er bis zum Ende der Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, wird der

Gewinnanteil grundsätzlich nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben gutgeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

(4) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 1,5 % verzinst. Die Verzinsung wird beschränkt durch §21 a Absatz 2 GenG.

#### **§ 38 Verlustdeckung**

- (1) Schließt die Bilanz mit einem Verlust ab, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklagen zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichteinzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.
- (2) Die Mitgliederversammlung kann im Konsens eine andere Verlustverteilung beschließen.

### **IX. Mietgestaltung und Solidarfonds**

#### **§39 Mietpreisgestaltung und Solidarfonds**

- (1) Die Miete soll sich an den Kosten des jeweiligen Objektes orientieren. Günstigere Finanzierungsquellen und Selbsthilfearbeiten sollen sich mietkostensenkend, höhere Ausbaustandards mietkostensteigernd auswirken.
- (2) Die Miete soll bei sinkenden Finanzierungskosten jedoch nicht gegen Null gesenkt werden, sondern in steigendem Maße in einen Solidarfonds einfließen, mit dem neue Projekte der Genossenschaft unterstützt werden.
- (3) Das Genauere regelt das Papier „Mietpreisgestaltung und Solidarfonds“, das von der Mitgliederversammlung beschlossen wird.

### **X. Eigenheimzulage**

#### **§ 40 Eigenheimzulage**

- (1) Den Genossenschaftsmitgliedern, die nach dem Eigenheimzulagengesetz Förderung von Genossenschaftsanteilen erhalten, wird unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums an der von ihnen genutzten Wohnung eingeräumt.
- (2) Das gilt nur, wenn die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt haben.
- (3) Der Vorstand der Genossenschaft darf Verkäufe an Mitglieder grundsätzlich nicht unter dem jeweiligen Verkehrswert realisieren.
- (4) Die Verwaltung des verkauften Objekts bleibt in jedem Fall in den Händen der Genossenschaft. Mit den neuen EigentümerInnen ist im Zuge des Verkaufs ein entsprechender Hausverwaltungsvertrag zu schließen.

### **XI. Bekanntmachungen**

#### **§ 41 Bekanntmachungen**

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht, sie sind von zwei Vorstandsmitgliedern gemäß § 22 Abs. 8 zu unterzeichnen.
- (2) Bekanntmachungen werden in der Zeitschrift "contrast" veröffentlicht.
- (3) Sind Bekanntmachungen in dem oben genannten Blatt nicht zu erreichen, so werden sie in einem vom Registergericht zu bestimmenden Blatt veröffentlicht, bis die Mitgliederversammlung ein anderes Blatt bestimmt hat und eine entsprechende Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister eingetragen ist.

### **XII. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband**

#### **§ 42 Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband**

- (1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betrieblichen Organisationen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze zu prüfen.
- (2) Die Genossenschaft wird von einem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
- (3) Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch außerordentliche Prüfungen durchführen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern / den Prüferinnen alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden.
- (5) Der Vorstand der Genossenschaft hat den Prüfungsverband Jahresabschluss unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Mitgliederversammlung auf dem vorgeschriebene Formblatt, sowie den Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (6) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die

Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

(7) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Mitgliederversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Mitgliederversammlungen fristgerecht einzuladen.

### **XIII. Auflösung und Abwicklung**

#### **§43 Auflösung**

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst
  - a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,
  - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
  - c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Mitgliederzahl 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 ihre eingezahlten Geschäftsanteile zuzüglich der nach § 37 zugeschriebenen Gewinnanteile.
- (4) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so geht es an den Verein „Freundeskreis Ökodorf e.V.“

### **XIV. Schiedsvertrag und Gerichtsstand**

#### **§ 45 Schiedsvertrag und Gerichtsstand**

- (1) Die Mitglieder vereinbaren, alle Rechtsstreitigkeiten über ein Schiedsverfahren zu entscheiden. Dazu unterzeichnen sie einen gesonderten Schiedsvertrag.
- (2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus zwingenden juristischen Gründen nicht über den Schiedsvertrag geregelt werden können, ist das Amtsgericht oder das Landgericht, das für den Sitz der Genossenschaft zuständig ist.

Beschlossen durch die Mitgliederversammlung am 28.6.99 in Poppau, geändert durch die Mitgliederversammlungen am 26.4.01 in Poppau, am 18. 07.2002 in Poppau, am 10.10.05 in Poppau , am 20.06.2012 und am 18.6.2015 in Poppau.

#### **Schlichtungsvertrag**

1. Der nachstehende Schlichtungsvertrag findet Anwendung in allen Fällen, in denen zwischen der Genossenschaft und einem der Mitglieder oder Mitgliedern untereinander die Entscheidung eines Streites durch einen Schlichtungsausschuss erfolgt (§ 45 der Satzung).
2. Der Schlichtungsausschuss besteht aus drei Personen. Jede der beiden streitenden Parteien bestimmt dafür eine Vertrauensperson. Die Vertrauenspersonen einigen sich auf eine dritte Person, die die Sitzung leiten und die Beschlüsse protokollieren soll. Die Ernennung gilt jeweils für eine Schlichtungsangelegenheit.
3. Der Schlichtungsausschuss bemüht sich, gemeinsam mit den streitenden Parteien innerhalb von zwei Wochen eine Lösung zu erarbeiten. .
4. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften der Zivilprozessordnung für das schiedsrichterliche Verfahren.