

Präambel

Die Wohnungsbaugenossenschaft Premnitz eG setzt ihre Geschäftstätigkeit in Rechtsnachfolge der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Friedrich Engels“ Premnitz fort.

Sie fühlt sich an die Traditionen von Wohnungsbaugenossenschaften gebunden, für ihre Mitglieder den Ansprüchen genügenden Wohnraum zu schaffen und den vorhandenen Wohnraum in entsprechender Qualität zu erhalten.

Sie bietet ihren Mitgliedern Sicherheiten für die Nutzung von Wohnraum und setzt auf die solidarische Kraft und den Willen der Mitglieder, das gemeinsame Wohneigentum zu pflegen und zu erhalten.

Sie wird alle Kraft darauf verwenden, bei einem sparsamen Einsatz der genossenschaftlichen Mittel die Wohnqualität schrittweise zu erhöhen und am sozialen Ziel bezahlbarer Mieten festzuhalten.

Inhaltsverzeichnis

I.	Firma und Sitz der Genossenschaft
§ 1	Firma und Sitz
II.	Gegenstand der Genossenschaft
§ 2	Zweck und Gegenstand der Genossenschaft
III.	Mitgliedschaft
§ 3	Mitglieder
§ 4	Erwerb der Mitgliedschaft
§ 5	Eintrittsgeld
§ 6	Beendigung der Mitgliedschaft
§ 7	Kündigung der Mitgliedschaft
§ 8	Übertragung des Geschäftsguthabens
§ 9	Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall und Rechte der Erben
§ 10	Ausschließung eines Mitgliedes
§ 11	Auseinandersetzung
IV.	Rechte und Pflichten der Mitglieder
§ 12	Rechte der Mitglieder
§ 13	Recht auf wohnliche Versorgung
§ 14	Überlassung und Zuweisung von Wohnraum
§ 15	Pflichten der Mitglieder
V.	Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme
§ 16	Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben
§ 17	Kündigung freiwillig übernommener Anteile
§ 18	Nachschusspflicht
VI.	Organe der Genossenschaft
§ 19	Organe
§ 20	Der Vorstand
§ 21	Leitung und Vertretung der Genossenschaft
§ 22	Sorgfaltspflicht des Vorstandes
§ 23	Aufsichtsrat
§ 24	Aufgaben des Aufsichtsrates
§ 25	Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates
§ 26	Sitzungen des Aufsichtsrates
§ 27	Gegenstand der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat
§ 28	Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- § 29 Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter
- § 30 Vertreterversammlung
- § 31 Einberufung der Vertreterversammlung
- § 32 Leitung der Vertreterversammlung und Beschlussfassung
- § 33 Zuständigkeit der Vertreterversammlung
- § 34 Mehrheitserfordernisse
- § 35 Auskunftsrecht

VII. Rechnungslegung

- § 36 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses
- § 37 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

- § 38 Rücklagen
- § 39 Gewinnverteilung
- § 40 Verlustdeckung

IX. Bekanntmachungen

- § 41 Bekanntmachungen

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

- § 42 Prüfung

XI. Auflösung und Abwicklung

- § 43 Auflösung und Abwicklung

Anlage zur Satzung zum § 16

Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Premnitz eG

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1

Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma Wohnungsbaugenossenschaft Premnitz eG. Sie hat ihren Sitz in Premnitz.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft.
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, Beteiligungen sind zulässig.
- (3) Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 die Voraussetzungen.

III. Mitgliedschaft

§ 3

Mitglieder

Mitglieder können nur natürliche Personen werden.

§ 4

Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen; es reicht aus, wenn die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft abrufbar ist und dem Bewerber ein Ausdruck der Satzung angeboten wird.
- (2) Über die Zulassung beschließt der Vorstand.
- (3) Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform.

§ 5

Eintrittsgeld

- (1) Bei Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Sitzung gemäß §27g der Satzung.
- (2) Das Eintrittsgeld ist zu erlassen dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes und dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben.

§ 6

Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens
- c) Tod
- d) Ausschluss.

§7

Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Geschäftsjahresende seinen Austritt aus der Genossenschaft durch schriftliche Kündigung erklären. Das Kündigungsrecht ist im Weiteren in den §§65ff Genossenschaftsgesetz geregelt.

- (2) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht, nach Maßgabe von §67 a GenG, wenn die Vertreterversammlung
 - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
 - b) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,
 - c) die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
 - d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
 - e) eine längere Kündigungspflicht als 2 Jahre,
 - f) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungenbeschließt.

- (3) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zum Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8

Übertragung des Geschäftsguthabens

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
- (2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuschneiden, 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 der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen des Abs. 1 gelten entsprechend.
- (3) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben und sich mit Geschäftsanteilen mindestens in Höhe des zu übertragenden Geschäftsguthabens beteiligen. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitgliedes seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat sich der Erwerber bis zur Höhe des neuen Geschäftsguthabens mit einem oder mehreren Anteilen zu beteiligen.

§ 9

Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall und Rechte der Erben

- (1) Im Todesfall erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres in dem der Todesfall eingetreten ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Mitgliedschaft des Verstorbenen durch dessen Erben wahrgenommen werden. Für mehrere Erben kann die Mitgliedschaft durch einen bevollmächtigten Erben ausgeübt werden.

Verzichten alle Erben auf die Mitgliedschaft, so haben Sie das Recht, die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu fordern.

- (2) Ehegatten, Kinder, Eltern und Geschwister des verstorbenen Genossenschaftsmitgliedes sowie Erbberechtigte und Lebensgefährten, die dem gemeinsamen Haushalt des verstorbenen Mitgliedes angehören, haben das Recht, selbst Mitglied der Genossenschaft und Vertragspartner des bestehenden Nutzungsvertrages über die gemeinsame Wohnung zu werden.

§10

Ausschluss eines Mitgliedes

- (1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
- a) wenn es, der Genossenschaft gegenüber seine Pflichten aus der Satzung , aus dem sonstigen Genossenschaftsrecht, aus den allgemeinen Gesetzen so wie aus der Förderbeziehung (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung) schuldhaft oder für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unzumutbar verletzt; als Pflichtverletzung in diesem Sinne gilt insbesondere
 - wenn es das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigt oder zu schädigen versucht,
 - wenn es die Beteiligung mit geschuldeten Geschäftsanteilen (Pflichtanteile) sowie die Einzahlung auf übernommene Geschäftsanteile (Pflichtanteile und weitere Anteile) unterlässt
 - b) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist

- c) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellfähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt länger als 12 Monate unbekannt ist
 - d) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.
- (2) In den Fällen des Abs. 1 Buchst. a bedarf es einer schriftlichen Abmahnung unter Androhung des Ausschlusses, es sei denn, eine Abmahnung ist entbehrlich. Die Abmahnung ist insbesondere dann entbehrlich, wenn die Verfehlung des Mitgliedes schwerwiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsgemäßen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert.
- (3) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.
- (4) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurf schreiben) mitzuteilen. Vom dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das ausgeschlossene Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen.
- (5) Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurf schreiben) gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat. Die Entscheidung ist genossenschaftsintern abschließend.
- (6) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat sind die Beteiligten zu hören. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist mit Gründen versehen. Die Niederschrift und der Beschluss sind vom Vorsitzenden und mindestens zwei Mitgliedern zu unterzeichnen. Der Beschluss ist dem Beteiligten in der Form des Abs. 3 Satz 1 mitzuteilen.

- (7) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Vertreterversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 34 Abs. 2 Buchst. a) beschlossen hat.

§11

Auseinandersetzung

- (1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 33 Buchst. d).
- (2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes.
- (3) Die Genossenschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen.
- (4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Die Auszahlung soll innerhalb von 2 Wochen nach Feststellung der Bilanz (Abs. 1) in der Geschäftsstelle der Genossenschaft erfolgen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 6 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.
- (5) Weist die der Auseinandersetzung zugrunde liegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzliche Rücklage übersteigt, so hat der Ausgeschiedene den auf ihn entfallenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Dieser Anteil wird nach dem Verhältnis der Haftsumme des Ausgeschiedenen zur Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des gleichen Geschäftsjahres ausgeschiedenen berechnet, er ist auf die Haftsumme des Ausgeschiedenen (§ 18) beschränkt.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 12

Rechte der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus oder übertragen die Rechte auf zu wählende Vertreter.
- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf
 - a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung,
 - b) 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, nach Maßgabe der hierfür gemäß § 27 aufgestellten Grundsätze.
- (3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt
 - a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 16)
 - b) Vertreter für die Vertreterversammlung zu wählen
 - c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Vertreterversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Vertreterversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehören, zu fordern. (§ 31 Abs. 3)
 - d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen
 - e) eine Abschrift der Liste der gewählten Vertreter und der gewählten Ersatzvertreter zu verlangen
 - f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 39)

- g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung ganz oder teilweise auf einen anderen zu übertragen (§ 8)
- h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7)
- 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 Vertreterversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses des Lageberichtes und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern (§ 32 Abs. 5, § 37 Abs. 1)
- l) die Mitgliederliste einzusehen
- m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einzusehen.

§ 13

Recht auf wohnliche Versorgung

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, d. h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich einer ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann hieraus nicht abgeleitet werden.

§ 14

Überlassung und Zuweisung von Wohnungen

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen beendet werden.
- (3) Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb eines Erbbaurechts durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat (gem. § 27 Buchst. c) 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 Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sobald die vereinbarten Leistungen erbracht sind.

§ 15

Pflichten der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
- (2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch
 - a) Übernahme einer den Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen berücksichtigenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 16 und fristgemäße Zahlungen hierauf
 - b) Teilnahme am Verlust (§40)
 - c) Zahlung eines Anteils am Fehlbetrag bei der Auseinandersetzung (§ 11 Abs. 4)
 - d) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vor Auflösung der Genossenschaft
 - e) Zahlung des Eintrittsgeldes (§5).

- (3) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Vertreterversammlung beschließt.
- (4) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft, die ein Mitglied aus eigenem Verschulden in Anspruch nimmt, hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.
- (5) Das Mitglied ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift oder E-Mail Adresse unverzüglich mitzuteilen.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 16

Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

- (1) Der Geschäftsanteil wird auf 155,00 € festgesetzt.
- (2) Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit einem Anteil zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründender Pflichtanteil).
Jedes neue Mitglied, dem eine Wohnung oder Geschäftsraum überlassen wird hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme nutzungsbezogener Pflichtanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile (Abs. 4) übernommen hat, werden diese auf die Anteile gem. Anlage zur Satzung zum § 16 angerechnet.
- (3) Der mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Hinsichtlich der nutzungsbezogenen Pflichtanteile kann der Vorstand Ratenzahlung zulassen. In diesem Fall ist der erste nutzungsbezogene Pflichtanteil von 155,00 € sofort nach Zulassung der Beteiligung einzuzahlen und vom Beginn des folgenden Monats ab sind monatlich weitere 155,00 € einzuzahlen bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.

- (4) Über die Anteile gem. Anlage zur Satzung zum § 16 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Die Einzahlung muss jedoch sofort in voller Höhe geleistet werden.
- (5) Im Falle eines Wohnungswechsels werden die Geschäftsanteile sowohl für die bisherige als auch für die künftige Wohnung nach Anlage zum § 16 der Satzung ermittelt. Ergibt sich für die künftige Wohnung ein höherer Wert, ist das Mitglied zur Nachzahlung verpflichtet. Ergibt sich für die künftige Wohnung ein niedriger Wert, so ist die Genossenschaft zur Rückzahlung verpflichtet.

§ 17

Kündigung freiwillig übernommener Anteile

- (1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 16 Abs. 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit 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. § 7 Abs. 1 gilt sinngemäß.
- (2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 11 sinngemäß. Soweit ein Verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 16 Abs. 3 – 5), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 18

Nachschusspflicht

- (1) Die Nachschusspflicht jedes Mitgliedes ist auf den Wert eines Geschäftsanteils beschränkt.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 19

Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

- a) den Vorstand
 - b) den Aufsichtsrat
 - c) die Vertreterversammlung, solange die Mitgliederzahl 1.500 übersteigt.
- (1) An die Stelle der Vertreterversammlung tritt die Mitgliederversammlung, wenn die Zahl der Mitglieder unter 1.501 sinkt.
 - (2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
 - (3) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.
 - (4) Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte im Sinne § 2 der Satzung nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat.

§ 20

Der Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht mindestens aus 2 Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein.
- (2) Mitglieder des Vorstandes können nachstehende Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes nicht sein:
 - a) Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner
 - b) Geschwister der in Buchst. a genannten Personen
 - c) Eltern, Kinder, Enkel oder Geschwister sowie deren Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner.
- (3) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung eines hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes endet spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das jeweils geltende individuelle gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht; die Bestellung eines nebenamtlichen oder ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedes endet spätestens mit der Vollendung des 75. Lebensjahres. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Vertreterversammlung widerrufen werden (§ 33 Buchst. j).
- (4) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Vertreterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Vertreterversammlung Gehör zu geben.
- (5) 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 nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- (6) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

§ 21

Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkung zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.
- (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 die 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 Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für das jeweilige Vorstandsmitglied, das in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertritt.
- (6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als einem seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von zwei Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung nur zulässig, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (8) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterzeichnen ist.
- (9) 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.

- (10) Der Vorstand hat der ordentliche Vertreterversammlung Den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

§ 22

Sorgfaltspflicht 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 bekanntgeworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
- (2) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu berichten über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung). Dabei hat er auch auf wesentliche Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen sowie auf die erkennbaren Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen. Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (3) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Genossenschaft zu handeln. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.
- (4) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Vertreterversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 23

Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 aber maximal 6 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Vertreterversammlung, 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 Neuwahl zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer. Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Ehemalige Vorstandsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt und nach erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.
- (4) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (5) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Vertreterversammlung 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 (§ 26 Abs. 4), so muss unverzüglich eine Vertreterversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.
- (6) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd 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.
- (7) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

- (8) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Ihm steht eine angemessene Aufwandsentschädigung zu.

§ 24

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 und Satzung begrenzt.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung 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) 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.
- (6) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, im Falle von dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter ausgeführt.

§ 25

Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei Ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsbaugenossenschaft anzuwenden. § 22 gilt sinngemäß.

§ 26

Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. 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 Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der satzungsgemäß oder gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung festgelegten Zahl der Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (5) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

§ 27

Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstandes nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung
- b) die Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft
- c) die Grundsätze und das Verfahren für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten
- d) die Grundsätze für die Betreuung von Wohnungen für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen
- e) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- f) die Voraussetzungen für Nichtmitgliedergeschäfte
- g) die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes
- h) die Beteiligungen
- i) die Erteilung einer Prokura und über Anstellungsverträge mit Prokuristen
- j) Betriebsvereinbarungen
- k) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen
- l) die Einstellung in Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegzuweisung)
- m) die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegzuweisung)
- n) die verbindliche Einstellung in Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß §38 Abs.2
- o) den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes gemäß § 38 Abs. 4
- p) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Vertreterversammlung
- q) Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
- r) die Ausschüttung einer genossenschaftlichen Rückvergütung.

§ 28

Gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
- (2) 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. Beschlüsse über Aufstellung und Änderung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung müssen vom Vorstand einstimmig gefasst werden.
- (3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 29

Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter

- (1) Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Die Vertreter müssen persönlich Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören und sich nicht durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.
- (2) Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl gewählt. Auf je angefangene 30 Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Auf 10 Vertreter wird 1 Ersatzvertreter gewählt. Briefwahl ist zulässig. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren, einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses, werden in einer Wahlordnung getroffen.

- (3) Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit der Annahme der Wahl, die Amtszeit eines Ersatzvertreters mit dem Wegfall des Vertreters. Die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das 4. Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.
- (4) Jedes Mitglied hat bei der Wahl eine Stimme. Die Erteilung von Stimmvollmacht ist zulässig. Handlungsunfähige und beschränkt geschäftsfähige Personen sowie juristische Personen üben das Wahlrecht durch ihren gesetzlichen Vertreter, Personenhandelsgesellschaften durch einen zur Vertretung ermächtigten Gesellschafter aus. Mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes können ihr Wahlrecht nur durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben.
- (5) Wählbar als Vertreter oder Ersatzvertreter sind nur natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind.
- (6) Das Amt des Vertreters erlischt vorzeitig, wenn ein Vertreter sein Amt niederlegt, geschäftsunfähig wird oder aus der Genossenschaft ausscheidet. Erlischt die Vertretungsbefugnis vorzeitig, so tritt an die Stelle des ausgeschiedenen Vertreters sein Ersatzvertreter. Die Wahlordnung kann bestimmen, dass der Ersatzfall schon eintritt, wenn ein gewählter Vertreter vor Annahme der Wahl wegfällt.
- (7) In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Wer durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, darf nicht mitbestimmen. Das gleiche gilt bei einer Beschlussfassung darüber, ob die Genossenschaft gegen ihn einen Anspruch geltend machen soll.
- (8) Neuwahlen zur Vertreterversammlung müssen unverzüglich erfolgen, wenn die Zahl der Vertreter unter Berücksichtigung des an die Stelle eines weggefallenen Vertreters jeweils einrückenden Ersatzvertreters unter die gesetzlich vorgesehene Mindestzahl (Abs. 1 Satz 1) sinkt.

- (9) Eine Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter ist zwei Wochen lang in den Geschäftsräumen der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen. Die Auslegung ist in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ bekanntzumachen. Die Auslegungsfrist beginnt mit der Bekanntmachung. Auf Verlangen ist jedem Mitglied unverzüglich eine Abschrift der Liste zu erteilen.

§ 30

Vertreterversammlung

- (1) Die ordentliche Vertreterversammlung muss spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres stattfinden.
- (2) Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Außerordentliche Vertreterversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in 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.
- (4) Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates nehmen ohne Stimmrecht an der Vertreterversammlung teil.

§ 31

Einberufung der Vertreterversammlung

- (1) Die Vertreterversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Vertreterversammlung wird dadurch nicht berührt.
- (2) Die Einladung zur Vertreterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Vertretern zugewandene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Vertreterversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung und dem Tag der Absendung der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Vertreterversammlung nicht mitgezählt.
- (3) Die Vertreterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter rechtzeitig (Abs. 4 Satz 2) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung 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 gem. Abs. 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehören aufgenommen werden, wenn sie spätestens eine Woche vor der Vertreterversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekanntgemacht worden sind.

Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Der in der Vertreterversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Vertreterversammlung braucht nicht angekündigt zu werden.

§ 32

Leitung der Vertreterversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die Leitung der Vertreterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Durch Beschluss der Mitgliederversammlung kann die Leitung der Versammlung beispielsweise auch einem Mitglied des Vorstandes, einem Mitglied des Aufsichtsrates oder einem Mitglied des Prüfungsverbandes übertragen werden. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmenzähler.
- (2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handerheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Vertreterversammlung 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 Vertreterversammlung zu machen sind. Listenvorschläge sind unzulässig. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Organmitglieder zu wählen sind. Der Wahlberechtigte bezeichnet auf seinem Stimmzettel die Bewerber, die er wählen will. Gewählt sind die Bewerber, die jeweils mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten. Haben im ersten Wahlgang zahlenmäßig mehr Bewerber die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten als es Aufsichtsratsmandate gibt, sind diejenigen als Aufsichtsratsmitglied gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten. Soweit diese Bewerber im ersten Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten haben, so sind im zweiten Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmgleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los. Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt.
- (5) Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden 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 vom Versammlungsleiter und

mindestens einem anwesenden Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben. 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) Wird eine Änderung des Statuts beschlossen, die Erhöhung des Geschäftsanteils, die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen, die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen, die Verlängerung der Kündigungsfrist auf eine längere Frist als 2 Jahre oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft, so ist der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienenen Vertreter beizufügen.

§ 33

Zuständigkeit der Vertreterversammlung

- (1) Der Vertreterversammlung ist Gelegenheit zu geben,
- a) den Lagebericht des Vorstandes
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 59 GenG zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlussfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns
- f) die Deckung des Bilanzverlustes
- g) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung
- h) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- i) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
- j) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern
- k) die Wahl der Mitglieder des Berufsausschusses bei Ausschluss von Mitgliedern
- l) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen
- m) die Festsetzung von Beschränkungen, die bei Gewährung von Kredit an denselben Schuldner eingehalten werden sollen.

- n) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat
- o) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitgliedern, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben
- p) die Änderung der Satzung
- q) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung , Spaltung oder Formwechsel
- r) die Auflösung der Genossenschaft
- s) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist
- t) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung oder ihre Änderung (§ 43a Abs. 4 Satz 7 GenG)
- u) die Wahl der von der Vertreterversammlung zu bestimmenden Mitglieder des Wahlvorstandes.

(2) Sinkt die Zahl der Mitglieder unter 1.501, so üben die Mitglieder ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich in der Mitgliederversammlung aus. Diese tritt an die Stelle der Vertreterversammlung. Die Vorschriften über die Vertreterversammlung finden auf die Mitgliederversammlung entsprechende Anwendung. Soweit für die Ausübung von Rechten die Mitwirkung einer bestimmten Anzahl von Vertretern oder für die Beschlussfassung die Anwesenheit einer bestimmten Zahl von Vertretern vorgeschrieben ist, treten an die Stelle der Vertreter die Mitglieder.

§ 34

Mehrheitserfordernisse

- (1) Die Beschlüsse der Vertreterversammlung 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 Vertreterversammlung 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 oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform
 - d) die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft
 - e) die Auflösung der Genossenschaftbedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- (3) Beschlüsse über die Auflösung, Verschmelzung der Genossenschaft sowie über die Übertragung ihres Vermögens oder ihrer Umwandlung in eine Aktiengesellschaft können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Vertreter in der Vertreterversammlung anwesend ist. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens 2 und höchstens 4 Wochen eine weitere Vertreterversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen kann.
- (4) 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.

§ 35

Auskunftsrecht

- (1) Jedem Vertreter ist auf Verlangen in der Vertreterversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen 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 Vertreter eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass seine Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

VII. Rechnungslegung

§ 36

Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Genossenschaft bis 31. 12. 1991.
- (2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind zu beachten.
- (3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.

- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.
- (5) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Vertreterversammlung zuzuleiten.

§ 37

Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Vertreterversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.
- (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 Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 38

Rücklagen

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % 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 Ergebnisrücklagen gebildet werden.
- (4) Der Vorstand darf mit Zustimmung des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bis maximal 50% des Jahresüberschusses verbindlich in die Ergebnisrücklagen gem. Abs. 3 einstellen (§ 20 Satz 2 GenG).

§ 39

Gewinnverteilung

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung von anderen Ergebnisrücklagen 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. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Vertreterversammlung fällig.

- (4) Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausbezahlt. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von 3 Jahren nach Fälligkeit abgeholt sind.
- (5) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 40

Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Vertreterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. 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.

IX. Bekanntmachungen

§ 41

Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gem. § 21 Abs. 2 und 3 von 2 Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.
- (2) Bekanntmachungen werden mit Ausnahme der Einladung zur Vertreterversammlung (§ 31 Abs. 2) und solcher Bekanntmachungen, die die Wahl zur Vertreterversammlung betreffen, in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 42

Prüfung

- (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 in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen.
- (2) Der Name und der Sitz des Prüfungsverbandes
„BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.“ ist auf der Internetseite anzugeben.
- (3) Der Prüfungsverband kann auf Antrag der Genossenschaft auch Sonderprüfungen durchführen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden. Im Übrigen sind für die Prüfung die Richtlinien des Spitzenverbandes zu beachten.
- (5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Vertreterversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich 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 Vertreterversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Vertreterversammlungen fristgerecht einzuladen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 43

Auflösung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Vertreterversammlung
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossenschaftler weniger als 3 beträgt.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.

(3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder ihr Geschäftsguthaben.

(4) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, fasst die Vertreterversammlung ein Beschluss über dessen Verwendung.

Diese Satzung ist durch die Vertreterversammlung am 29.10.2020 beschlossen worden.

Die Satzung ist am 12.01.2021 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Potsdam unter GNR 283 eingetragen worden.

Anlage zur Satzung zum § 16

Gemäß § 16 sind vor Bezug der entsprechenden Wohnung folgende Geschäftsanteile zu entrichten:

für eine 1	-Raumwohnung	4 Anteile	=	620,00 €
für eine 1 1/2	-Raumwohnung	5 Anteile	=	775,00 €
für eine 2	-Raumwohnung	6 Anteile	=	930,00 €
für eine 2 1/2	-Raumwohnung	7 Anteile	=	1.085,00 €
für eine 2 2/2	-Raumwohnung	8 Anteile	=	1.240,00 €
für eine 3 1/2	-Raumwohnung	9 Anteile	=	1.395,00 €