

Satzung
der Wohnungsgenossenschaft
WIR – Wohnen Innovativ in Ratingen eG
Ratingen

Gründung am 20. November 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Firma und Sitz der Genossenschaft	4
§ 1 Firma und Sitz der Genossenschaft	4
II. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	4
§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	4
III. Mitgliedschaft	5
§ 3 Mitglieder	5
§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft	5
§ 5 Eintrittsgeld und Mitgliedsbeitrag	5
§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft	6
§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft	6
§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens	7
§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall	7
§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft	7
§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes	8
§ 12 Auseinandersetzung	9
IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder	9
§ 13 Rechte der Mitglieder	9
§ 14 Recht auf wohnliche Versorgung	10
§ 15 Überlassung von Wohnungen	11
§ 16 Pflichten der Mitglieder	11
V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme	12
§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben	12
§ 18 Kündigung freiwillig übernommener Anteile	13
§ 19 Nachschusspflicht	13
VI. Organe der Genossenschaft	13
§ 20 Organe	13
§ 21 Vorstand	13
§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft	14
§ 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes	15
§ 24 Aufsichtsrat	16
§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates	17
§ 26 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates	17
§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates	17

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat	18
§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	18
§ 30 Generalversammlung	18
§ 31 Stimmrecht in der Generalversammlung	19
§ 32 Einberufung der Generalversammlung	19
§ 33 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung	20
§ 34 Zuständigkeit der Generalversammlung	21
§ 35 Belegungsausschuss	22
§ 36 Mehrheitserfordernisse	23
§ 37 Auskunftsrecht	23
VII. Rechnungslegung	24
§ 38 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses	24
§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung	24
VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung	25
§ 40 Rücklagen	25
§ 41 Gewinnverwendung	25
§ 42 Verlustdeckung	26
IX. Bekanntmachungen	26
§ 43 Bekanntmachungen	26
X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband	26
§ 44 Prüfung	26
XI. Auflösung und Abwicklung	27
§ 45 Auflösung	27

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1

Firma und Sitz der Genossenschaft

Die Genossenschaft führt die Firma „WIR - Wohnen Innovativ in Ratingen eG“. Sie hat ihren Sitz in Ratingen.

II. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

§ 2

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.
- (2) Gegenstand der Genossenschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare sowie wirtschaftliche Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches, ökologisches, solidarisches, generationenübergreifendes und selbstbestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen. Darüber hinaus wirkt die Genossenschaft in das Quartier und gestaltet es mit. Sie will ihre Geschäftstätigkeit insbesondere im Raum Ratingen und Umgebung entwickeln.
- (3) Die Genossenschaft kann Grundstücke erwerben und Erbbaurechtsverträge abschließen, sie kann Wohnungen bzw. Gebäude für ihre Mitglieder errichten oder erwerben und modernisieren. Sie kann Erbbaurechte vergeben, Nutzungsverträge abschließen und Wohnungen bewirtschaften. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen wie Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Bei der Bewirtschaftung der Wohnungen werden Formen der Selbstverwaltung realisiert. Darüber hinaus darf sie alle dazu notwendigen Hilfs- und Nebengeschäfte tätigen.
- (4) Sie überlässt ihren Wohnraum ihren Mitgliedern zu an den Aufwendungen orientierten Nutzungsentgelten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Alle Ziele und Maßnahmen dienen der Förderung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit.
- (5) Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauerhaft zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräußerlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht zu den satzungsgemäßen Bedingungen vermieten lassen.
- (6) Beteiligungen sind zulässig, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.
- (7) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

- (1) Mitglieder können werden
 - a) natürliche Personen, die in der Genossenschaft wohnen wollen oder deren Einrichtungen nutzen wollen und
 - b) Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die die Einrichtungen nutzen wollen und
 - c) andere Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.
- (2) Wer die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht erfüllt, kann investierendes Mitglied werden; siehe dazu § 4 Abs. 3.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber/ von der Bewerberin zu unterzeichnenden unbedingten schriftlichen Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft, über die der Vorstand mit Zustimmung und nach Stellungnahme des Belegungsausschusses (§ 35 der Satzung) beschließt.
- (2) Der Belegungsausschuss informiert die Hausgemeinschaft über seinen Vorschlag. Erklärt die Hausgemeinschaft mit Mehrheit innerhalb einer Frist von 10 Tagen nach Benennung des Vorschlages keinen Widerspruch, so ist der Vorschlag des Belegungsausschusses angenommen. Erklärt die Hausgemeinschaft mit Mehrheit der Anwesenden auf einer Bewohnerversammlung des jeweiligen Objektes, in dem eine Wohnung neu belegt werden soll, einen Widerspruch, so ist der Vorschlag des Belegungsausschusses abgelehnt. In diesem Fall macht der Belegungsausschuss einen neuen Vorschlag. Folgt der Vorstand dem von der Hausversammlung genehmigten Vorschlag des Belegungsausschusses nicht, so begründet er seine Ablehnung. Das Nähere regelt eine von der Generalversammlung zu bestätigende Geschäftsordnung des Belegungsausschusses und eine Geschäftsordnung der Hausgemeinschaft.
- (3) Zum Erwerb der investierenden Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber/ von der Bewerberin zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung, in der ausdrücklich der Beitritt als investierendes Mitglied zu erklären ist. Über die Zulassung beschließt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates. Folgt der Vorstand dem Votum des Aufsichtsrates nicht, so begründet er seine Ablehnung.

§ 5 Eintrittsgeld und Mitgliedsbeitrag

- (1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Durch Beschluss der Generalversammlung wird die Höhe festgelegt. Das Eintrittsgeld wird den Rücklagen zugeführt.

- (2) Auf Vorschlag des Vorstandes kann die Generalversammlung eine Beitragsordnung für Leistungen, die die Genossenschaft im Zusammenhang der Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 dieser Satzung den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen. Dazu zählen insbesondere Leistungen für die Vorbereitung und Planung von Wohnbauvorhaben. Der Beitrag darf eine Höhe von 360 € im Jahr nicht überschreiten. Durch Beschluss der Generalversammlung kann der Beitrag entfallen. Der Beitrag kann auch zeitlich befristet festgelegt werden.

§ 6

Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung der Mitgliedschaft,
- b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
- c) Tod des Mitgliedes,
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft,
- e) Ausschluss eines Mitgliedes aus der Genossenschaft,
- f) Auflösung der Genossenschaft.

§ 7

Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.
- (2) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens vier Jahre vorher schriftlich zugehen.
- (3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht, wenn die Generalversammlung
 - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
 - b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
 - c) eine Verlängerung der Kündigungsfrist auf mehr als vier Jahre,
 - d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft,
 - e) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen gegenüber der Genossenschaft,
 - f) die Erhöhung des Geschäftsanteils,
 - g) die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
 - h) die Einführung oder Erhöhung eines Mindestkapitals,
 - i) die Einschränkung des Anspruchs des Mitglieds nach § 73 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 Genossenschaftsgesetz auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabensbeschließt.
- (4) Das Mitglied muss in diesen Fällen auf der Generalversammlung seinen Widerspruch erklären und innerhalb eines Monats das außerordentliche

Kündigungsrecht wahrnehmen. Das Mitglied scheidet in diesen Fällen aus der Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres aus.

- (5) Die Kündigung freiwillig übernommener Geschäftsanteile ist in § 18 dieser Satzung geregelt.

§ 8

Übertragung des Geschäftsguthabens

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit sein gesamtes oder einen Teil seines Geschäftsguthabens durch schriftliche Vereinbarung auf ein anderes Mitglied übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber/ die Erwerberin bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
- (2) Das zu übertragende Geschäftsguthaben darf zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt (§ 17 Abs. 5), nicht überschreiten.

§ 9

Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

- (1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Die Erben, die zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser nicht in häuslicher Gemeinschaft lebten, können eine Wohnnutzung beantragen; das Nähere regelt die Geschäftsordnung des Belegungsausschusses.
- (2) Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheidet die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.
- (3) Mehrere Erben können Erklärungen gegenüber der Genossenschaft und ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter/ eine gemeinschaftliche Vertreterin ausüben. Dieser/ diese ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.

§ 10

Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft

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 Gesamtrechtsnachfolge, so

setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes

- (1) Ein Mitglied kann zum Ende des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
 - a) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
 - b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,
 - c) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist,
 - d) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates, wobei der Vorstand und der Aufsichtsrat in getrennten Abstimmungen den Ausschluss beschließen müssen (vergl. § 28h der Satzung). Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. Bei einem Mitglied, das unbekannt verzogen ist oder dessen Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist (§ 11 Abs. 1c der Satzung) und das deswegen nicht angehört werden kann, kann der Beschluss zum Ausschluss auch dann erfolgen, wenn dem Mitglied keine Möglichkeit gegeben werden konnte, sich zu dem Ausschluss zu äußern.
- (3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem ausgeschlossenen Mitglied unverzüglich vom Vorstand durch einen eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Der Beschluss zum Ausschluss ist bei den Mitgliedern, die unbekannt verzogen oder deren Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist auch dann wirksam, wenn dem ausgeschlossenen Mitglied der Beschluss zum Ausschluss nicht durch einen eingeschriebenen Brief zugestellt werden kann. Von dem Zeitpunkt der Absendung des eingeschriebenen Briefes an kann das Mitglied nicht mehr an der Generalversammlung teilnehmen und verliert seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.
- (4) Der Ausgeschlossene/ die Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen.
- (5) Über die Berufung entscheidet die Generalversammlung.
- (6) In dem Verfahren vor der Generalversammlung müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Die Generalversammlung

entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch einen eingeschriebenen Brief mitzuteilen.

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

§ 12

Auseinandersetzung

- (1) Mit dem/ der Ausgeschiedenen bzw. dem/ den Erben hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 34, Abs. 2 a der Satzung). Die Auseinandersetzung unterbleibt bei einer Übertragung des Geschäftsguthabens (§ 8 der Satzung).
- (2) Der/ die Ausgeschiedene kann lediglich sein/ ihr Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch seinen/ ihren Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 7 der Satzung). 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. Der Genossenschaft gegenüber haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall.
- (3) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen/ der Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden (§ 7 Abs. 2 der Satzung) erfolgt ist, auszuführen. Der Ausgeschiedene/ die Ausgeschiedene kann die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem/ ihrem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von sechs Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verzinsen. Der Anspruch des Mitgliedes verjährt nach zwei Jahren.
- (4) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13

Rechte der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus. Investierende Mitglieder haben kein Stimmrecht in der Generalversammlung.

- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf
- a) wohnliche Versorgung gemäß § 14 der Satzung,
 - 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 folgenden Satzungsbestimmungen und der dafür von der Generalversammlung beschlossenen Grundsätze.
- (3) Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt
- a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 17 der Satzung),
 - b) das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben (§ 30 der Satzung),
 - c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, zu fordern (§ 32 Abs. 3 der Satzung),
 - d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 83 Abs. 3 und 4 Genossenschaftsgesetz),
 - e) Auskunft in der Generalversammlung zu verlangen,
 - f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 41 der Satzung)
 - g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf ein anderes Mitglied zu übertragen (§ 8 der Satzung),
 - h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7 der Satzung),
 - i) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 der Satzung zu kündigen,
 - j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 der Satzung zu fordern,
 - k) die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu erhalten sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des ggfls. erforderlichen Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
 - l) die Mitgliederliste einzusehen,
 - m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts einzusehen.

§ 14

Recht auf wohnliche Versorgung

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Wohnung steht vorrangig Mitgliedern der Genossenschaft zu. Die Genossenschaft kann in Einzelfällen Ausnahmen davon zulassen.
- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht eines jeden Mitglieds auf

- a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, sofern freie Wohnungen verfügbar sind
 - b) Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen, sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.
- (3) Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, d.h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung sowie der ausreichenden Berücksichtigung der Gesamrentabilität der Genossenschaft ermöglichen.
- (4) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus § 13 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 und 2 der Satzung nicht abgeleitet werden.

§ 15

Überlassung von Wohnungen

- (1) Die Überlassung einer Wohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes. Für die Überlassung der Wohnung zahlt das Mitglied oder die Gemeinschaft der Mitglieder eine Nutzungsgebühr.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Wohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen beendet werden.
- (3) Die gewerbliche Untervermietung von Teilen oder der gesamten Wohnung ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für eine kurzzeitige Untervermietung.
- (4) Die zulässige Untervermietung von Wohnungen bedarf der Genehmigung durch den Vorstand, der nach Stellungnahme und Zustimmung des Belegungsausschusses beschließt. Der Belegungsausschuss erarbeitet hierzu eine Regelung, die von der Generalversammlung beschlossen wird.

§ 16

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) Zahlung des Eintrittsgeldes (§ 5 der Satzung).
 - b) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 der Satzung und fristgemäße Zahlungen hierauf,
 - c) Teilnahme am Verlust (§ 42 der Satzung).
- (3) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten und die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen.
- (4) Das Mitglied ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Nachschusspflicht

§ 17

Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

- (1) Ein Geschäftsanteil beträgt 100 €.
- (2) Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, zehn Anteile zu übernehmen.
- (3) Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer wohnungsbezogener Geschäftsanteile zu übernehmen. Die Gesamtzahl der Anteile bemisst sich nach den unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedingungen des jeweiligen Bauvorhabens und wird von der Generalversammlung in einer Richtlinie festgelegt. Der Vorstand ist verpflichtet bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.
- (4) Bei der Ermittlung der nach Abs. 3 zur Überlassung einer Wohnung erforderlichen wohnungsbezogenen Geschäftsanteile werden die nach Abs. 2 zu leistenden Pflichtanteile angerechnet. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile nach Abs. 5 gezeichnet hat, werden auch diese angerechnet.
- (5) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 und 3 hinaus können die Mitglieder bis zu 200 weitere freiwillige Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat.
- (6) Jeder Geschäftsanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, wobei in diesem Fall spätestens einen Monat nach Zulassung der Beitrittserklärung mindestens 25% der Einlage einzuzahlen und spätestens 15 Jahre nach Zulassung der Beitrittserklärung die letzte Rate eingezahlt werden muss. Der Vorstand schließt mit dem Mitglied, das eine Ratenzahlung beantragt hat, eine Vereinbarung ab. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.
- (7) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 3 erforderlichen wohnungsbezogenen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell oder allgemein) als Ersatz für die Anteile nach Abs. 3 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären. Solidaritätsanteile können konkret für einzelne Personen oder allgemein als Beitrag in einen Solidarfonds eingezahlt werden. Die Übertragung von Geschäftsanteilen, die als Solidaritätsanteile eingezahlt wurden, ist nur zulässig, wenn der Erwerber/ die Erwerberin die Übernahme als Solidaritätsanteil erklärt und ebenfalls einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklärt.
- (8) Die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil/ die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

§ 18

Kündigung freiwillig übernommener Anteile

- (1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren freiwilligen Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung 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. 2 der Satzung 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. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3-6 der Satzung), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.
- (3) Für die Auseinandersetzung und Auszahlung bei freiwillig übernommenen Anteilen gilt § 12 der Satzung entsprechend.

§ 19

Nachschusspflicht

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20

Organe der Genossenschaft

- (1) Die Organe der Genossenschaft sind
 - a) der Vorstand,
 - b) der Aufsichtsrat,
 - c) die Generalversammlung
 - d) der Belegungsausschuss.
- (2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
- (3) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen eine über ihre organschaftliche Tätigkeit hinausgehende Tätigkeit für die Genossenschaft nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.

§ 21

Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei und höchstens fünf Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Vertretungsberechtigte Mitglieder

einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person, die Mitglied der Genossenschaft ist und zur Vertretung dieser juristischen Person befugt ist, können ebenfalls Mitglied des Vorstandes sein. Gehören der Genossenschaft eingetragene Genossenschaften als Mitglieder an, können auch deren Mitglieder, sofern sie natürliche Personen sind, in den Vorstand gewählt werden. Der Vorstand soll möglichst paritätisch mit Männern und Frauen, mit Vertretern und Vertreterinnen aller Altersgruppen und Lebensformen besetzt sein.

- (2) Die Generalversammlung wählt den gesamten Vorstand in einem Wahlgang. Die Wahl erfolgt nach § 33 Abs. 2-6 der Satzung.
- (3) Die Amtszeit beträgt zwei Jahre. Eine Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Generalversammlung widerrufen werden (§ 34 Abs. 2h der Satzung). Treten Vorstandsmitglieder von ihrem Amt zurück, entspricht die Amtszeit der nachbestellten Mitglieder der Amtszeit, die das zurückgetretene Mitglied noch gehabt hätte.
- (4) Der Vorstand kann auch schriftlich und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.
- (5) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Generalversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Generalversammlung Gehör zu geben.
- (6) Anstellungsverträge mit Vorstandsmitgliedern dürfen höchstens nur auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Sie können im Fall der Abwahl als Vorstandsmitglied sowohl ordentlich als auch aus wichtigem Grund gekündigt werden. Der/ die Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit dem Mitglied oder den Mitgliedern des Vorstandes. Für die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch seinen Vorsitzenden/ seine Vorsitzende, zuständig. Für die Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist der Aufsichtsrat zuständig.
- (7) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Wahl.

§ 22

Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.
- (2) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für
 - a) in einem sachlichen Zusammenhang stehende Geschäfte, deren Wert 5.000,00 € übersteigt, und der Zustimmung der

- Generalversammlung für in einem sachlichen Zusammenhang stehende Geschäfte, deren Wert 15.000,00 € übersteigt,
- b) Geschäfte mit Angehörigen der Organmitglieder,
 - c) die Aufstellung des (Neu) Bau- und Modernisierungsprogramms,
 - d) die Grundsätze über die Bestellung und Übertragung von Dauernutzungsrechten,
 - e) die Verwaltung fremder Wohnungen,
 - f) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
 - g) die Beteiligungen,
 - h) die Entscheidung über den Ausschluss von Mitgliedern.
- (3) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.
 - (4) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen.
 - (5) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.
 - (6) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne Vorstandsmitglieder zur Erledigung bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.
 - (7) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft auf Grund seiner Beschlüsse, die er im Konsens fasst. Falls ein Konsens nicht möglich ist, werden die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von zwei Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
 - (8) Der Vorstand gibt sich eine von der Generalversammlung zu bestätigende Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln soll. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.
 - (9) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er geladen wird, Auskunft zu erteilen.
 - (10) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und den ggfls. erforderlichen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

§ 23

Sorgfaltspflicht des Vorstandes

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines/ einer ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes/ Kauffrau anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse sowie die persönlichen Verhältnisse der Mitglieder der Genossenschaft, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

- (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Generalversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 24 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Aufsichtsratsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Vertretungsberechtigte Mitglieder einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person, die Mitglied der Genossenschaft ist und zur Vertretung dieser juristischen Person befugt ist, können ebenfalls Mitglied des Aufsichtsrates sein. Gehören der Genossenschaft eingetragene Genossenschaften als Mitglieder an, können auch deren Mitglieder, sofern sie natürliche Personen sind, in den Aufsichtsrat gewählt werden. Die Anzahl der investierenden Mitglieder darf im Aufsichtsrat ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Generalversammlung, 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. Die Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abuberufen und durch Wahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl (Abs. 1), so muss unverzüglich eine Generalversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.
- (5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu zeitlich begrenzten Vertretern/ Vertreterinnen von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.
- (6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden/ eine Vorsitzende, einen Schriftführer/ eine Schriftführerin und deren

Stellvertreter/ Stellvertreterinnen. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

- (7) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung, die von der Generalversammlung bestätigt werden muss. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig.

§ 25

Aufgaben des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern 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 Generalversammlung 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. Zu seiner Beratung und zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht kann sich der Aufsichtsrat der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen, die er in eigener Verantwortung auswählt.

§ 26

Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates

Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 23 der Satzung sinngemäß.

§ 27

Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden/ von der Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates 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/ die Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Generalversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

- (5) Der Aufsichtsrat kann auch schriftlich und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von dem/ der Vorsitzenden und dem Schriftführer/ der Schriftführerin zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden von dem/ der Vorsitzenden ausgeführt.

§ 28

Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen.

§ 29

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden/ von der Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzungen leitet der/ die Vorsitzende des Aufsichtsrates oder eine vom Vorsitzenden/ von der Vorsitzenden benannte Vertretung.
- (2) Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
- (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 von dem Schriftführer/ der Schriftführerin des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die von dem/ der Vorsitzenden, dem Schriftführer/ der Schriftführerin und einem weiteren Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 30

Generalversammlung

- (1) Die ordentliche Generalversammlung muss spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres stattfinden.
- (2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den ggfls. erforderlichen Lagebericht sowie die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss vorzulegen.

- (3) Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Außerordentliche Generalversammlungen 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.

§ 31

Stimmrecht in der Generalversammlung

- (1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. Investierende Mitglieder haben kein Stimmrecht.
- (2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter oder Vertreterinnen, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter oder Gesellschafterinnen ausgeübt.
- (3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter/ seine gesetzliche Vertreterin können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Bevollmächtigte müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Jedes Mitglied darf nicht mehr als zwei andere Mitglieder vertreten.
- (4) Niemand kann für sich oder ein anderes Mitglied 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 sie/ ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

§ 32

Einberufung der Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorstand einberufen. Die Generalversammlung kann vom Aufsichtsrat immer dann einberufen werden, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist und der Vorstand trotzdem keine Einladung vornimmt.
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugewandene Mitteilung in Textform. Die Versendung der Einladung durch elektronische Post (e-Mail) ist an die Mitglieder möglich, die dies gegenüber dem Vorstand schriftlich erklärt haben. Diese Erklärung ist jederzeit widerrufbar. Die Einladung ergeht von dem/ der Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dem Vorstand, falls dieser die Generalversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Generalversammlung nicht mitgezählt. Die Mitteilungen gelten als zugewandene, wenn sie zwei Werkzeuge vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.

- (3) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn ein Zehntel der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordern ein Zehntel der Mitglieder rechtzeitig (§ 32 Abs. 4 Satz 2 der Satzung) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Abs. 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand in Textform eingereicht werden. Der Vorstand muss die neuen Gegenstände der Tagesordnung bis spätestens sieben Tage vor der Generalversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekannt machen. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.
- (5) Der in der Generalversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung braucht nicht angekündigt zu werden.

§ 33

Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates. Der Versammlungsleiter oder die Versammlungsleiterin ernennt einen Schriftführer/ eine Schriftführerin sowie die Stimmzähler/ Stimmzählerinnen.
- (2) Abstimmungen erfolgen durch Handheben. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (3) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Wer durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, darf insoweit nicht mitstimmen. Investierende Mitglieder haben kein Stimmrecht.
- (4) Das gleiche gilt bei einer Beschlussfassung darüber, ob die Genossenschaft gegen das Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.
- (5) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses 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.
- (6) Die Wahlen zum Vorstand und zum Aufsichtsrat erfolgen auf Grund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Generalversammlung zu machen sind. Jedes Mitglied kann für jeden Wahlvorschlag nur eine Stimme abgeben. Bei der Wahl sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Jedes Mitglied hat so viel Stimmen wie Vorstandsmitglieder bzw. Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind.

- b) Die Wahl erfolgt mit Stimmzettel. Der/ die Wahlberechtigte bezeichnet auf seinem/ ihrem Stimmzettel die Bewerber und Bewerberinnen, die er/ sie wählen will. In den Vorstand bzw. in den Aufsichtsrat gewählt sind die Bewerber und Bewerberinnen, die die meisten Stimmen erhalten haben. Die Höchstzahl der Mitglieder des Vorstandes (§ 21 Abs. 1 Satz 1) ist dabei zu beachten.
 - c) Bei Stimmgleichheit entscheidet eine von der Versammlungsleitung durchzuführende Stichwahl.
 - d) Der/ die Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er/ sie die Wahl annimmt.
- (7) Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Versammlungsleiters/ der Versammlungsleiterin sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters/ der Versammlungsleiterin über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist von dem Versammlungsleiter/ der Versammlungsleiterin und mindestens einem anwesenden Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung und das Verzeichnis der erschienenen Mitglieder sind als Anlagen beizufügen. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.
- (8) Jedes Mitglied erhält eine Kopie der Niederschrift. Die Versendung der Niederschrift durch elektronische Post (e-Mail) ist an die Mitglieder möglich, die dies gegenüber dem Vorstand schriftlich erklärt haben. Diese Erklärung ist jederzeit widerrufbar.

§ 34

Zuständigkeit der Generalversammlung

- (1) Der Generalversammlung ist Gelegenheit zu geben
- a) den Bericht des Vorstandes,
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz
- zu beraten.
- (2) Ihr obliegt die Beschlussfassung über
- a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns,
 - c) die Deckung des Bilanzverlustes,
 - d) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
 - e) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
 - f) die Bestellung des Vorstandes
 - g) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
 - h) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung,

- i) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen einschließlich der Festlegung der Pflichtanteile für die Überlassung einer Wohnung (§ 17 Abs. 3 der Satzung),
- j) die Grundsätze der Bewirtschaftung der Wohnungen der Genossenschaft und über die Grundsätze für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- k) Richtlinien zur Untervermietung (§ 15 Abs. 3 der Satzung)
- l) die Grundsätze für die Vergabe von Dauerwohnrechten,
- m) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- n) die Grundsätze für Vereinbarungen des Vorstandes mit einzelnen Mitgliedern über die Einzahlung von Anteilen (§ 17 Abs. 6 der Satzung),
- o) die Festsetzung und Änderung der Höhe des Eintrittsgeldes, die Einführung und Abschaffung eines Beitrages (§ 5 der Satzung)
- p) die nach § 49 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschränkungen, die bei Gewährung von Darlehen an denselben Schuldner/ die selbige Schuldnerin eingehalten werden sollen,
- q) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat,
- r) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ergeben,
- s) die Änderung dieser Satzung,
- t) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- u) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,
- v) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Generalversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist.

§ 35 Belegungsausschuss

- (1) Der Belegungsausschuss berät den Vorstand bei der Aufnahme neuer Mitglieder nach § 3 Abs. 1, Buchstabe a der Satzung und der Vergabe von Wohnungen. Der Belegungsausschuss soll möglichst paritätisch mit Männern und Frauen, mit Vertretern und Vertreterinnen aller Altersgruppen und Lebensformen besetzt sein. Der Belegungsausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung, die von der Generalversammlung bestätigt werden muss.
- (2) Der Belegungsausschuss besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern, die nicht Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates sein dürfen. Die Generalversammlung wählt den Belegungsausschuss nach § 33 Abs. 2-6 der Satzung. Alljährlich scheidet ein Mitglied aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer. Die Wiederwahl ist zulässig. Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seine Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (3) Der Belegungsausschuss schlägt für frei werdende Wohnungen dem Vorstand geeignete Bewerber/ Bewerberinnen vor. Dabei sind neben den gesetzlichen Vorgaben die von der Generalversammlung beschlossenen Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen (§ 34 Abs. 2i) zu

beachten. Folgt der Vorstand diesem Vorschlag nicht, muss er seine Ablehnung gegenüber dem Belegungsausschuss begründen.

- (4) Der Belegungsausschuss informiert die jeweilige Hausgemeinschaft, für die eine Belegung ansteht, über die zur Auswahl anstehenden Kandidaten und Kandidatinnen und schlägt eine Reihenfolge der Belegung vor (vergl. § 4 Abs. 2).
- (5) Der Belegungsausschuss berichtet jährlich der Generalversammlung über seine Arbeit.

§ 36

Mehrheitserfordernisse

- (1) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
- (2) Beschlüsse können nur gefasst werden, wenn mindestens ein Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist unter Einhaltung der Einladungsfrist nach § 32 Abs. 2 der Satzung eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder Beschlüsse fassen kann.
- (3) Beschlüsse der Generalversammlung über die Bestellung oder die Bestätigung des Vorstandes (Wahlen) werden nach den Regelungen im § 33 Abs. 6 a-d der Satzung getroffen.
- (4) Beschlüsse der Generalversammlung über
 - a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
 - b) die Änderung der Satzung,
 - c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
 - d) die Auflösung der Genossenschaft

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Im Falle der Satzungsänderung gilt die Dreiviertelmehrheit, soweit das Gesetz keine größere Mehrheit vorsieht.

- (5) Eine Änderung zur Regelung der Auflösung der Genossenschaft (§ 45 der Satzung) und des § 36 Absatz 5 bedarf zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 37

Auskunftsrecht

- (1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung 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, soweit

- a) sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
 - b) sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit er eine gesetzliche, satzungsgemäße oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde,
 - c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse von Dritten betrifft,
 - d) es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,
 - e) die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Generalversammlung führen würde.
- (3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

VII. Rechnungslegung

§ 38

Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
- (2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.
- (3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie 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.
- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen, soweit dieser nach dem Handelsgesetzbuch erforderlich ist. 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 ggfls. erforderliche 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 Generalversammlung zuzuleiten.

§ 39

Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der ggfls. erforderliche Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates sind spätestens 10 Tage vor

der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.

- (2) Der Generalversammlung ist neben dem Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und dem ggfls. erforderlichen Lagebericht sowie dem Bericht des Aufsichtsrates auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 40 Rücklagen

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 25% 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 Ergebnismrücklagen gebildet werden.

§ 41 Gewinnverwendung

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden oder zur Bildung von anderen Ergebnismrücklagen genutzt werden.
- (2) Der Gewinnanteil darf 4% des Geschäftsguthabens nicht übersteigen, wobei der Gewinnanteil der Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder 1% nicht unterschreiten darf. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als 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.
- (4) Fällige Gewinnanteile werden den Mitgliedern unaufgefordert auf ein angegebenes Konto überwiesen.
- (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.

§ 42 Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange 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 Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

IX. Bekanntmachungen

§ 43 Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung in einem öffentlichen Blatt durch Gesetz oder Satzung vorgeschrieben sind, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft unter www.genossenschaftsbekanntmachungen.de. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 44 Prüfung

- (1) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört. Sie ist Mitglied in dem Verband, dem sie angehört.
- (2) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern oder Prüferinnen alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden.
- (3) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Generalversammlung festgestellten Jahresabschluss und ggfls. den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (4) 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.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 45 Auflösung

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst
- a) durch Beschluss der Generalversammlung,
 - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
 - c) durch Beschluss des Gerichtes, wenn die Anzahl der Mitglieder weniger als drei beträgt.

Der Beschluss der Generalversammlung zur Auflösung der Genossenschaft bedarf zur Gültigkeit einer Mehrheit von neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.
- (4) Verbleibt ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Generalversammlung zu verwenden.

Beschlossen auf der Gründungsversammlung in Ratingen

20. November 2018

Name

Unterschrift

1.

2.