

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen

Berlin-Süd eG



traditionell modern

# Satzung

## Satzung



**GeWoSüd  
Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG**

12105 Berlin (Schöneberg), Eythstraße 45

---

**S A T Z U N G**

beschlossen von der Mitgliederversammlung am 03.12.1990,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 25.06.1991,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 28.06.1994,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 27.06.1995,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 26.06.2001,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 24.06.2003,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 29.04.2008,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 08.06.2010,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 31.01.2013,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 17.06.2014,  
geändert durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 11.09.2018.

Stand: 11.09.2018

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet.

## INHALT

I.	Firma und Sitz der Genossenschaft.....	5
§ 1	Firma und Sitz.....	5
II.	Gegenstand der Genossenschaft.....	5
§ 2	Zweck und Gegenstand der Genossenschaft.....	5
III.	Mitgliedschaft.....	6
§ 3	Mitglieder .....	6
§ 4	Erwerb der Mitgliedschaft .....	6
§ 5	Eintrittsgeld .....	6
§ 6	Beendigung der Mitgliedschaft.....	7
§ 7	Kündigung der Mitgliedschaft .....	7
§ 8	Übertragung des Geschäftsguthabens .....	8
§ 9	Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall.....	8
§ 10	Ausschluss eines Mitgliedes .....	9
§ 11	Auseinandersetzung.....	10
IV.	Rechte und Pflichten der Mitglieder .....	11
§ 12	Rechte der Mitglieder .....	11
§ 13	Wohnliche Versorgung der Mitglieder .....	12
§ 14	Überlassung von Wohnungen und Eigenheimen.....	12
§ 15	Pflichten der Mitglieder .....	13
V.	Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben .....	14
§ 16	Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben.....	14
§ 17	Kündigung weiterer Anteile .....	15
§ 18	Nachschusspflicht .....	16
VI.	Organe der Genossenschaft .....	16
§ 19	Organe.....	16
§ 20	Vorstand .....	16
§ 21	Leitung und Vertretung der Genossenschaft.....	17
§ 22	Aufgaben und Pflichten des Vorstandes .....	18
§ 23	Aufsichtsrat .....	19
§ 24	Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates.....	20
§ 25	Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates.....	21
§ 26	Sitzungen des Aufsichtsrates .....	21
§ 27	Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat .....	22
§ 28	Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat .....	23
§ 29	Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern.....	23

§ 29a	Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern.....	24
§ 30	Stimmrecht in der Mitgliederversammlung .....	24
§ 31	Mitgliederversammlung .....	25
§ 32	Einberufung der Mitgliederversammlung.....	25
§ 33	Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung.....	26
§ 34	Zuständigkeit der Mitgliederversammlung.....	27
§ 35	Mehrheitserfordernisse .....	29
§ 36	Auskunftsrecht .....	29
VII.	Rechnungslegung .....	30
§ 37	Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses.....	30
§ 38	Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss .....	31
VIII.	Rücklagen, Gewinnverwendung und Verlustdeckung.....	31
§ 39	Rücklagen .....	31
§ 40	Gewinnverwendung.....	32
§ 41	Verlustdeckung.....	32
IX.	Bekanntmachungen .....	32
§ 42	Bekanntmachungen .....	32
X.	Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband.....	33
§ 43	Prüfung.....	33
XI.	Auflösung und Abwicklung.....	34
§ 44	Auflösung und Abwicklung.....	34
	Abkürzungen .....	34



## I. FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

### § 1

#### Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG.

Sie hat ihren Sitz in Berlin.

## II. GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

### § 2

#### Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der 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.

(3) Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

(4) Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den traditionellen Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung. Hierzu gehören:

- gemeinnütziges Preisverhalten (§ 13 Abs. 3),
- Unabhängigkeit vom Baugewerbe (§ 19 Abs. 2),
- Dividendenbeschränkung (§ 40 Abs. 2),
- Vermögensbindung (§ 44 Abs. 3).

(5) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Länder Berlin und Brandenburg.

(6) Die Ausdehnung des Genossenschaftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 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 Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss sowie der Zulassung der Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Lehnt er die Zulassung ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung des Abgewiesenen nach Anhörung des Vorstandes endgültig. 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. Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform.

(2) Die Mitgliedschaft beginnt am Tage der Zulassung durch die Genossenschaft.

#### **§ 5 Eintrittsgeld**

(1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gemäß § 27 Buchst. h.

(2) Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitglieds erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

(3) Einem Beitretendem, der bereits Mitglied einer anderen Wohnungsgenossenschaft ist, kann das Eintrittsgeld auf Antrag erlassen werden.

## § 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

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

## § 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 der Genossenschaft mindestens drei Monate vorher schriftlich zugehen.

(3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, insbesondere wenn die Mitgliederversammlung

- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
- b) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,
- c) die Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Anteilen,
- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
- e) eine längere Kündigungsfrist als zwei Jahre,
- f) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen

beschließt.

(4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zum Schluss des Geschäftsjahres aus, zu dem es seinen Austritt aus der Genossenschaft durch Kündigung wirksam erklärt hat.

## **§ 8**

### **Übertragung des Geschäftsguthabens**

(1) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein gesamtes Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Lehnt der Vorstand die Übertragung ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung eines der Betroffenen nach Anhörung des Vorstandes endgültig. Als Zeitpunkt der Übertragung gilt die Zustimmung durch den Vorstand bzw. durch den Aufsichtsrat.

(2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung 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 Mitglieds 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. § 16 Abs. 8 (Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann) ist zu beachten.

## **§ 9**

### **Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall**

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

## § 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 sowie 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 Einzahlungen auf übernommene Geschäftsanteile (Pflichtanteile und weitere Anteile) unterlässt,
- b) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt der Genossenschaft länger als sechs Monate unbekannt ist.

(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, wenn die Verfehlungen des Mitgliedes schwerwiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsmäßigen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert.

Bei einem Ausschluss gemäß Abs. 1 Buchst. b finden die Regelungen des Abs. 3 Satz 2 sowie der Abs. 4 bis 6 keine Anwendung.

(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 durch eingeschriebenen Brief unter Hinweis auf seine Rechte nach Abs. 5 und 6 mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann das ausgeschlossene Mitglied an der Mitgliederversammlung nicht mehr teilnehmen.

(5) Das ausgeschlossene Mitglied kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung

entscheidet der Aufsichtsrat. Die Entscheidung des Aufsichtsrates ist genossenschaftsintern abschließend.

(6) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Das ausgeschlossene Mitglied kann sich dabei von einer Person seines Vertrauens vertreten lassen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.

(7) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 34 Abs. 1 Buchst. h) beschlossen hat.

## **§ 11 Auseinandersetzung**

(1) Mit dem Ausgeschiedenen 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. 1 Buchst. b).

(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 (§ 16 Abs. 9). Die Genossenschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall.

(3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

## 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.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf

- a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums,
- b) Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilhabe an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt,

nach Maßgabe der folgenden Satzungsbestimmungen und der hierfür gemäß § 27 aufgestellten Grundsätze.

(3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

- a) sich mit weiteren Geschäftsanteilen nach Maßgabe von § 16 zu beteiligen,
- b) das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben (§ 30),
- c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, zu fordern (§ 32 Abs. 4),
- d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 83 Abs. 3 GenG),
- e) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen (§ 36),
- f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 40),

- 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) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 17 zu kündigen,
- j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 11 zu fordern,
- k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen, sowie eine Kopie des in der Geschäftsstelle ausgelegten Geschäftsberichtes mit Jahresabschluss, Lagebericht des Vorstandes und den Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
- l) die Mitgliederliste einzusehen,
- m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einzusehen.

### **§ 13**

#### **Wohnliche Versorgung der Mitglieder**

(1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie der Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrechts nach Wohnungseigentumsgesetz stehen ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.

(2) Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

(3) Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden.

### **§ 14**

#### **Überlassung von Wohnungen und Eigenheimen**

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.

(2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen beendet werden.

(3) Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb eines Eigenheimes, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 27 Buchst. d beschlossenen Grundsätze zugestimmt und ihm der Beschluss hierüber schriftlich mitgeteilt, so sind 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 von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 16 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

b) Teilnahme am Verlust (§ 41),

c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung nach Auflösung der Genossenschaft bei Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87a GenG).

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

(4) Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.

(5) Das Mitglied ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift oder E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.

## V. GESCHÄFTSANTEIL UND GESCHÄFTSGUTHABEN

### § 16

#### Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil wird auf 150 EUR festgesetzt.

(2) Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens drei Anteile zu übernehmen (mitgliedschaftsbegründende Anteile).

(3) Über die in Abs. 2 genannten Anteile hinaus sind für eine überlassene Wohnung weitere Anteile zu übernehmen (nutzungsbezogene Anteile). Zu übernehmen sind für Wohnungen mit einer Gesamtfläche zwischen

20,01 und	30 m <sup>2</sup>	1 Anteil
30,01 und	40 m <sup>2</sup>	2 Anteile
40,01 und	50 m <sup>2</sup>	3 Anteile
50,01 und	60 m <sup>2</sup>	4 Anteile
60,01 und	70 m <sup>2</sup>	5 Anteile
70,01 und	80 m <sup>2</sup>	6 Anteile
80,01 und	90 m <sup>2</sup>	7 Anteile
90,01 und	100 m <sup>2</sup>	8 Anteile
100,01 und	110 m <sup>2</sup>	9 Anteile
110,01 und	120 m <sup>2</sup>	10 Anteile.

Ab 120,01 m<sup>2</sup> sind für je weitere 10 m<sup>2</sup> jeweils 1 weiterer Anteil zu übernehmen.

(4) Die mitgliedschaftsbegründenden Anteile gemäß Abs. 2 und die nutzungsbezogenen Anteile gemäß Abs. 3 sind Pflichtanteile. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile gem. Abs. 6 gezeichnet hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern überlassen (z. B. Ehegatten, Lebenspartnern, Familienangehörigen), so werden die mitgliedschaftsbegründenden Anteile und eventuelle weitere Anteile der weiteren Mitglieder auf die nutzungsbezogenen Anteile gemäß Abs. 3 angerechnet.

Soweit bei Überlassung einer Wohnung an mehrere Mitglieder neue nutzungsbezogene Anteile zu übernehmen sind, können die Mitglieder wählen, welches Mitglied wie viele Anteile übernimmt. Die Bildung von Bruchteilen von Anteilen ist unzulässig.

Scheidet ein Mitglied aus einem Nutzungsverhältnis aus, sind die in der Wohnung verbleibenden Mitglieder gegebenenfalls verpflichtet, die Pflichtanteile aufzufüllen.

Die Möglichkeit der Übertragung von Pflichtanteilen auf in der Wohnung verbleibende Mitglieder (§ 8) bleibt unberührt.

(5) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung 25 EUR je Pflichtanteil einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Monats sind monatlich weitere 25 EUR pro Pflichtanteil einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.

(6) Über die Pflichtanteile gemäß Abs. 2 und 3 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Anteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden weiteren Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Beteiligung mit weiteren Anteilen zugelassen hat. Für die Einzahlung des zuletzt übernommenen Anteils gilt Abs. 5 entsprechend.

(7) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Im Übrigen gilt § 40 Abs. 5.

(8) Die Zahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist auf 50 begrenzt.

(9) Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

(10) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 11.

## **§ 17**

### **Kündigung weiterer Anteile**

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile gemäß § 16 Abs. 6 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 vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Kündigung muss schriftlich erklärt werden und der Genossenschaft mindestens drei Monate vor Schluss des Geschäftsjahres zugehen.

(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, ver-

mindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 11 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist, wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

## **§ 18 Nachschusspflicht**

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

## VI. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### **§ 19 Organe**

(1) Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand,  
den Aufsichtsrat,  
die Mitgliederversammlung.

(2) Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute soll dadurch gewahrt werden, dass diese im Vorstand und im Aufsichtsrat nicht die Mehrheit der Mitglieder bilden.

### **§ 20 Vorstand**

(1) Der Vorstand besteht mindestens aus zwei, höchstens aus drei Personen. Sie müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

(2) Mitglieder des Vorstandes können nachstehende Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes nicht sein:

1. Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner,
2. Geschwister der in Nr. 1 genannten Personen,

3. Eltern, Kinder, Enkel oder Geschwister sowie deren Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner.

(3) Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können erst zwei Jahre nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt und nach erteilter Entlastung in den Vorstand bestellt werden. § 23 Abs. 6 der Satzung bleibt unberührt.

(4) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das jeweilige Vorstandsmitglied das 70. Lebensjahr vollendet. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden (§ 34 Abs. 1 Buchst. h).

(5) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.

(6) Die Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern dürfen höchstens auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden.

## **§ 21**

### **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) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

(3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.

(4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

(5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften er-

mächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.

(6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit zwei seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von allen an der Beschlussfassung beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und die Verfügbarkeit der Niederschriften sind 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.

## § 22

### Aufgaben und Pflichten des Vorstandes

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt 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 unverzüglich nach der Aufstellung 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 Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

## **§ 23 Aufsichtsrat**

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

(2) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen.

Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 20 Abs. 2 oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht.

(3) Ehemalige Vorstandsmitglieder können erst zwei Jahre nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt und nach erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.

(4) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wahl bzw. Wiederwahl können nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Schluss der dritten ordentlichen Mitgliederversammlung nach der Wahl. Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abuberufen und durch Wahl zu ersetzen.

(5) Scheiden Mitglieder im Laufe der Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Mitgliederversammlung sind nur dann erforderlich, wenn der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig im Sinne von § 26 Abs. 4 ist. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.

(6) Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

(7) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Er wählt eine Person für die Schriftführung sowie deren Stellvertretung. Das gilt auch, soweit sich seine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.

## § 24

### Aufgaben und Pflichten 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 gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Mitgliederversammlung.

(3) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann Auskünfte nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen.

(4) Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen.

(5) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichtes zur Kenntnis zu nehmen.

(6) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstands für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Mitgliederversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

(7) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

(8) 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.

(9) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, im Falle von dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter, ausgeführt. Im Übrigen gehen die Aufgaben und Rechte des Vorsitzenden für die Dauer seiner Verhinderung auf den Stellvertreter über.

(10) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

## **§ 25**

### **Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsbaugenossenschaft anzuwenden. § 22 Abs. 3 Satz 2 findet entsprechend Anwendung. Sie haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und von Dritten, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren; dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt. Im Übrigen gilt gemäß § 41 GenG für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder der § 34 GenG sinngemäß.

## **§ 26**

### **Sitzungen des Aufsichtsrates**

(1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf, jedoch mindestens viermal im Jahr, Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28. 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 verlangt.

(4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst seine Beschlüsse mit der 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 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 die Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

**§ 27**  
**Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von**  
**Vorstand und Aufsichtsrat**

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

- a) Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms,
- b) die Regeln über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- d) Veräußerung und Erwerb von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken, über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten sowie über das Eingehen von Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert werden sollen. Ausgenommen sind Änderungen bestehender Verbindlichkeiten wie durch Prolongation und Umschuldung.
- e) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- f) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung, einschließlich der Grundsätze für die Festsetzung der Nutzungsgebühren,
- g) die Voraussetzungen für Nichtmitliedergeschäfte,
- h) das Eintrittsgeld,
- i) die Beteiligung an anderen Wohnungsunternehmen sowie an sonstigen Unternehmen oder Zusammenschlüssen,
- j) die Erteilung einer Prokura,
- k) die im Ergebnis des Berichts über die gesetzliche Prüfung 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) den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes (§ 39 Abs. 2),
- o) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung.

## **§ 28**

### **Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens viermal jährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzung leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder ein von diesem benannter Vertreter. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist es 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.

(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 die Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

## **§ 29**

### **Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern**

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Vorstandes sowie seine Angehörigen gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

(2) Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Mitglied des Vorstandes oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20% beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

## **§ 29a**

### **Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern**

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Aufsichtsrates sowie seine Angehörigen gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

(2) Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20% beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

(3) Verpflichtet sich ein Aufsichtsratsmitglied außerhalb seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat durch einen Dienstvertrag, durch den ein Arbeitsverhältnis nicht begründet wird, oder durch einen Werkvertrag gegenüber der Genossenschaft zu einer Tätigkeit höherer Art, so kommt für den jeweiligen Vertrag § 114 AktG zur Anwendung.

## **§ 30**

### **Stimmrecht in der Mitgliederversammlung**

(1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter Personen wird durch ihren gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können der Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner des Mitgliedes oder eine andere geschäftsfähige Person seines Haushaltes sein. Eine Bevollmächtigung der in Satz 3 genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist (§ 10 Abs. 4) oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten.

(4) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

## **§ 31 Mitgliederversammlung**

(1) Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(3) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen einzu-berufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist be-sonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Be-sprechung des Prüfungsergebnisses oder der Erörterung der Lage der Genossen-schaft für notwendig hält.

## **§ 32 Einberufung der Mitgliederversammlung**

(1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mit-gliederversammlung wird hierdurch nicht berührt.

(2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegen-stände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene Mitteilung in Textform.

(3) Die Einladung erfolgt durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder durch den Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.

(4) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies mit einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mit-glieder in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(5) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden.

(6) Gegenstände der Tagesordnung müssen rechtzeitig vor der Mitgliederversammlung entsprechend Abs. 2 angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen.

Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Anträge zur Leitung der Versammlung sowie der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung brauchen nicht angekündigt zu werden. Über nicht oder nicht fristgerecht angekündigte Gegenstände können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn alle Mitglieder anwesend sind.

### **§ 33**

#### **Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung**

(1) Die Leitung der Mitgliederversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert oder hat der Vorstand die Mitgliederversammlung einberufen, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmenzähler.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handerheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

(3) Bei der Feststellung des Stimmenverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen gemäß Abs. 4 – als abgelehnt.

(4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Mitgliederversammlung zu machen sind. Listenvorschläge sind nicht zulässig.

Erfolgt die Wahl mit Stimmzettel, so bezeichnet der Wahlberechtigte auf seinem Stimmzettel die Bewerber, die er wählen will. Dabei darf für jeden Bewerber nur eine Stimme abgegeben werden. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind.

Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen. Gewählt ist, wer jeweils mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Haben im ersten Wahlgang zahlenmäßig mehr Bewerber die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten als es Aufsichtsratsmandate gibt, sind diejenigen als Aufsichtsrat gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten.

Soweit die 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 Stimmengleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los. Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt.

(5) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters 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.

Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die

- die Erhöhung des Geschäftsanteils,
- die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen,
- die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht,
- die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus,
- ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 GenG,
- eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft oder ,
- wird die Fortsetzung der Genossenschaft nach § 117 GenG beschlossen,

so ist der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder und der Vertreter von Mitgliedern mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen.

## **§ 34**

### **Zuständigkeit der Mitgliederversammlung**

(1) Die Mitgliederversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über

- a) die Änderung der Satzung,
  - b) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
  - c) die Verwendung des Bilanzgewinns,
  - d) die Deckung des Bilanzverlustes,
  - e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
  - f) die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
  - g) die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie Festsetzung einer Vergütung,
  - h) den Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
  - i) die fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,
  - j) den Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,
  - k) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
  - l) die Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG,
  - m) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
  - n) die Auflösung der Genossenschaft.
- (2) Die Mitgliederversammlung berät über
- a) den Lagebericht des Vorstandes,
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG, gegebenenfalls beschließt die Mitgliederversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

## **§ 35 Mehrheitserfordernisse**

(1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

- a) die Änderung der Satzung,
- b) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
- c) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- d) die Auflösung der Genossenschaft

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

(3) Beschlüsse über die Auflösung gemäß Abs. 2 d) können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder in der Mitgliederversammlung anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen kann. Hierauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.

(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.

## **§ 36 Auskunftsrecht**

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erfor-

derlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Die Auskunft darf verweigert werden, soweit

- a) die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
- b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzt würde,
- c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines 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 Mitgliederversammlung führen würde.

(3) Wird einem Mitglied 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

### § 37

#### **Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses**

(1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

(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, 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. Der Lagebericht hat den Anforderungen des § 289 HGB zu entsprechen.

(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 Mitgliederversammlung zuzuleiten.

### **§ 38**

#### **Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss**

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

(2) Der Mitgliederversammlung ist neben dem Jahresabschluss auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **VIII. RÜCKLAGEN, GEWINNVERWENDUNG UND VERLUSTDECKUNG**

### **§ 39**

#### **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 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.

## **§ 40 Gewinnverwendung**

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter den Mitgliedern als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung anderer Ergebnisrücklagen verwandt werden.
- (2) Der Gewinnanteil darf 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.
- (3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.
- (4) Die Gewinnanteile sind zwei Monate nach der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung fällig.
- (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.

## **§ 41 Verlustdeckung**

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang 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

### **§ 42 Bekanntmachungen**

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind von mindestens zwei Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

(2) Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden im Amtsblatt von Berlin und im Internet unter der Adresse der Genossenschaft veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## X. PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

### § 43 Prüfung

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen.

(2) Die Genossenschaft wird durch den Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört. Der Name und Sitz dieses Prüfungsverbandes ist auf der Internetseite oder in Ermangelung einer solchen auf den Geschäftsbriefen anzugeben.

(3) 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.

(4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Mitgliederversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

(5) 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.

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

## XI. AUFLÖSUNG UND ABWICKLUNG

### § 44

#### Auflösung und Abwicklung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst

a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,

b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,

c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als drei beträgt,

d) in den übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fällen.

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

(3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so beschließt die Mitgliederversammlung über eine Verwendung für gemeinnützige, mildtätige, kirchliche oder karitative Zwecke.

#### Abkürzungen

eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch



# GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG



**traditionell modern**

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

[info@gewosued.de](mailto:info@gewosued.de)

[www.gewosued.de](http://www.gewosued.de)