



# SATZUNG

Örtliche Wohnungsgenossenschaft Jena eG



JENA IST UNSER  
ZUHAUSE.



# INHALT

## I. FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

§ 1 Firma und Sitz ..... 4

## II. GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ..... 4

## III. MITGLIEDSCHAFT

§ 3 Mitglieder ..... 4

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft ..... 4

§ 5 Eintrittsgeld ..... 5

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft ..... 5

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft ..... 5

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens ..... 5

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall ..... 6

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft ..... 6

§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes ..... 6-7

§ 12 Auseinandersetzung ..... 7

## IV. RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER

§ 13 Rechte der Mitglieder ..... 7-8

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder ..... 8

§ 15 Überlassung von Wohnungen ..... 8

§ 16 Pflichten der Mitglieder ..... 8

## V. GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTSGUTHABEN UND HAFTSUMME

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben ..... 9

§ 18 Kündigung weiterer Anteile ..... 9

§ 19 Nachschusspflicht ..... 10

## VI. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

§ 20 Organe ..... 10

§ 21 Vorstand ..... 10

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft ..... 10-11

§ 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes ..... 11

§ 24 Aufsichtsrat ..... 12

§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates ..... 12-13

§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates ..... 13

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates ..... 13

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat ..... 13-14

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ..... 14

§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern ..... 14

§ 31 Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern ..... 14

§ 32 Generalversammlung ..... 14-15

§ 33 Einberufung der Generalversammlung ..... 15

§ 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung ..... 15-16

§ 35 Zuständigkeit der Generalversammlung ..... 16-17

§ 36 Mehrheitserfordernisse ..... 17

§ 37 Stimmrecht ..... 17-18

§ 38 Auskunftsrecht ..... 18

## VII. RECHNUNGSLEGUNG

§ 39 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses ..... 18

§ 40 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschlussbericht und die Gewinnverwendung ..... 18-19

## VIII. RÜCKLAGEN, GEWINNVERWENDUNG UND VERLUSTDECKUNG

§ 41 Rücklagen ..... 19

§ 42 Gewinnverwendung ..... 19

§ 43 Verlustdeckung ..... 19

## IX. BEKANNTMACHUNGEN

§ 44 Bekanntmachungen ..... 19-20

## X. PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

§ 45 Prüfung ..... 20

## XI. AUFLÖSUNG UND ABWICKLUNG

§ 46 Auflösung und Abwicklung ..... 20

## ANLAGEN ZUR SATZUNG

Geschäftsanteile ..... 21

# I.

## FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

### § 1 Firma und Sitz

- (1) Die Genossenschaft führt die Firma Örtliche Wohnungsgenossenschaft Jena eG und ist Rechtsnachfolger der Örtlichen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft.
- (2) Sie hat ihren Sitz in Jena, Geschäftsstelle: Dornburger Straße 132, 07743 Jena.

# II.

## GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

### § 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft.
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, soweit sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Genossenschaft notwendig ist.
- (3) Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung.
- (4) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf Jena.
- (5) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nur ergänzend zum Förderauftrag des Abs. 1 zulässig
  - a) für die durch die Grundstücksübertragung übernommenen Pacht- und Mietverhältnisse sowie
  - b) zur Auslastung freier Kapazitäten.  
Die Genossenschaft richtet ihren Geschäftsbetrieb auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz aus.

# III.

## MITGLIEDSCHAFT

### § 3 Mitglieder

Mitglieder können werden:

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

### § 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer, vom Bewerber zu unterzeichnende unbedingte Beitrittserklärung, die den Erfordernissen des GenG entsprechen muss. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Dem Bewerber ist vor Abgabe der Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen; es reicht aus, wenn die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft abrufbar ist und dem Bewerber ein Ausdruck der Satzung angeboten wird.
- (2) Der Genossenschafter ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon sogleich zu benachrichtigen. Lehnt der Vorstand die Zulassung ab, hat er dies dem Antragsteller sofort unter Rückgabe der Beitrittserklärung mitzuteilen.
- (3) Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform.

### § 5 Eintrittsgeld

- (1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von 30,00 € zu zahlen.
- (2) Das Eintrittsgeld ist zu erlassen
  - a) dem Ehegatten und den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes,
  - b) dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben,
  - c) wenn ein Beitritt mit der Übertragung von Geschäftsguthaben nach § 8 verbunden ist.

### § 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

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

### § 7 Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.
- (2) Die Kündigung muss mindestens drei Monate vorher schriftlich erfolgen.
- (3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67a GenG, wenn die Generalversammlung
  - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft (z. B. Erhöhung der Geschäftsanteile u. ä.),
  - b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
  - c) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.
- (4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

### § 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.
- (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. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitgliedes seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

## § 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

- (1) 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 ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.
- (2) Beim Tode des Mitgliedes tritt der Ehegatte, der mit ihm einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

## § 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 Schluss 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 den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt; insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,
  - c) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt ist,
  - d) wenn sich herausstellt, dass die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind,
  - e) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere wenn es keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes.
- (3) Dem auszuschließenden Mitglied ist in den Fällen des Abs. 1 Buchst. a) bis d) vor der Beschlussfassung die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. In den Fällen des Abs. 1 Buchst. a) und b) bedarf es vor der Beschlussfassung außerdem einer schriftlichen Abmahnung unter Androhung des Ausschlusses, es sei denn, die Abmahnung ist ausnahmsweise entbehrlich. Die Abmahnung ist insbesondere dann entbehrlich, wenn die Verfehlungen des Mitglieds schwerwiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsmäßigen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert.
- (4) Der Beschluss des Vorstandes ist dem Ausgeschlossenen in den Fällen des Abs. 1 Buchst. a) bis d) unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.
- (5) Der Ausgeschlossene kann in den Fällen des Abs. 1 Buchst. a) bis d) nach Zugang des Beschlusses innerhalb eines Monats 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. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsbeschluss ist mit Gründen zu versehen und den Beteiligten in der Form des Abs. 4 mitzuteilen.

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

## § 12 Auseinandersetzung

- (1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.
- (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. 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 haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitglieds.
- (3) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Wochen nach Feststellung der Bilanz über das Geschäftsjahr, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt nach drei Jahren.
- (4) Weist die der Auseinandersetzung zugrundeliegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzliche Rücklage übersteigt, so hat der Ausgeschiedene den auf ihn entfallenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Dieser Anteil wird nach dem Verhältnis der Haftsumme des Ausgeschiedenen zur Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des gleichen Geschäftsjahres Ausgeschiedenen berechnet; er ist auf die Haftsumme des Ausgeschiedenen beschränkt.

## RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER

### § 13 Rechte der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheit der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.
- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf
  - a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung,
  - b) Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.
- (3) Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,
  - a) sich mit weiteren Geschäftsanteilen zu beteiligen,
  - b) das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben,
  - c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Einberufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung zu fordern,
  - d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,
  - e) Auskunft in der Generalversammlung zu verlangen,
  - f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen,
  - g) das Geschäftsguthaben nach den Regeln des § 8 durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen,
  - h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,
  - i) weitere Anteile i.S.d. § 17 Abs. 4 zu kündigen,
  - j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu fordern,

- k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Berichts des Vorstandes zum Geschäftsjahr und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
  - l) die Mitgliederliste einzusehen,
  - m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfberichtes einzusehen.
- (4) Die Untervermietung von genossenschaftlichem Wohnraum bedarf der Erlaubnis des Vorstandes.
- (5) Die Nutzung von genossenschaftlichem Wohnraum für gewerbliche Zwecke ist nur mit Zustimmung des Vorstandes gestattet. Diese ist nur zu erteilen, wenn von der Gewerbeausübung keine unzumutbaren Störungen für das Wohnumfeld ausgehen.

#### § 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

- (1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

#### § 15 Überlassung von Wohnungen

- (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.

#### § 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) Übernahme einer den Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen berücksichtigenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
  - b) Teilnahme am Verlust,
  - c) Zahlung eines Anteils am Fehlbetrag bei der Auseinandersetzung (§ 12 Abs. 4) bis zur Höhe seiner Geschäftsanteile,
  - d) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Generalversammlung nach Auflösung der Genossenschaft (§ 19 Abs. 2),
  - e) Zahlung des Eintrittsgeldes (§ 5 Abs. 1).
- (3) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen und einen angemessenen Finanzierungsbeitrag zu leisten.
- (4) Bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen sind im Rahmen der genossenschaftlichen Treupflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen.
- (5) Das Mitglied ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift sowie seiner E-Mail-Adresse der Genossenschaft unverzüglich mitzuteilen.

## GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTSGUTHABEN UND HAFTSUMME

### § 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

- (1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme von Geschäftsanteilen. Der Geschäftsanteil wird auf 154,00 € festgesetzt.
- (2) Jedes Mitglied ist verpflichtet, sich mit mindestens 2 Anteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile). Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder eine andere Einrichtung der Genossenschaft überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen. Ist eine Wohnung oder eine andere Einrichtung der Genossenschaft mehreren Mitgliedern (z.B. Ehegatten, Lebenspartnern, Familienangehörigen) überlassen, so ist eine Beteiligung mit den nutzungsbezogenen Pflichtanteilen nach Satz 2 nur von einem Mitglied zu übernehmen. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe der Anlage, die fester Bestandteil dieser Satzung ist. Änderungen der Anlage zur Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen sind Satzungsänderungen; §§ 35 Abs. 2 Buchst. k) und 36 Abs. 2 Buchst. b) sind zu beachten. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile i.S.d. Abs. 4 übernommen hat, werden diese auf die nutzungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet.
- (3) Alle Pflichtanteile sind sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann die Zahlung von Raten zulassen. In diesem Fall sind sofort nach Eintragung in die Mitgliederliste zumindest alle mitgliedschaftsbegründenden Pflichtanteile vollständig einzuzahlen. Von Beginn des folgenden Monats an ist monatlich mindestens der gemäß Abs. 1 für einen Geschäftsanteil festgesetzte Betrag einzuzahlen, bis alle nutzungsbezogenen Pflichtanteile voll erreicht sind. Höhere Ratenzahlungen und die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile sind zugelassen.
- (4) Über die Pflichtanteile hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Anteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Beteiligung zugelassen hat. Sie sind stets sofort voll einzuzahlen.
- (5) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.
- (6) Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, wird auf 50 festgesetzt.
- (7) Die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil/die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.
- (8) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung der Geschäftsguthaben durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

### § 18 Kündigung weiterer Anteile

- (1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Anteile i.S.d. § 17 Abs. 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft war. § 7 Abs. 2 gilt sinngemäß.
- (2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3-5), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

## § 19 Nachschusspflicht

- (1) Die Mitglieder haften der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.
- (2) Die Generalversammlung kann nach Auflösung der Genossenschaft beschließen, dass die Mitglieder, soweit dies erforderlich ist, zur Deckung eines Fehlbetrages i. S. von § 87a Abs. 1 GenG zu weiteren Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verpflichtet sind, sofern sie diesen noch nicht voll eingezahlt haben. Ein Mitglied kann jedoch zu weiteren Zahlungen nach § 87a Abs. 2 GenG höchstens bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden, der dem Gesamtbetrag seiner Geschäftsanteile entspricht.

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### § 20 Organe

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe
  - a) den Vorstand,
  - b) den Aufsichtsrat,
  - c) die Generalversammlung.
- (2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebs nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

### § 21 Vorstand

- (1) Der Vorstand soll höchstens aus 3 und muss mindestens aus 2 Personen bestehen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. Mitglieder des Vorstandes können nicht die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes sein.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Die Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Generalversammlung widerrufen werden.
- (3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung der Generalversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Generalversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Generalversammlung mündliches Gehör zu geben.
- (4) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. 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 den Vorsitzenden, zuständig. Für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsverhältnisses aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist die Generalversammlung zuständig.
- (5) Hauptamtliche Vorstandsmitglieder müssen und nebenamtliche Vorstandsmitglieder können eine angemessene Vergütung erhalten, über die jeweils der Aufsichtsrat bestimmt.

### § 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 ist insbesondere verpflichtet,
  - a) die Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung zu führen,
  - b) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen,
  - c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 39 ff. zu sorgen,
  - d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,
  - e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des GenG zu führen,
  - f) im Prüfbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.
- (3) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung zu berichten. Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Bericht zum Geschäftsjahr unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (4) Die Genossenschaft wird durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied vertreten. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Für diese Ermächtigung gilt § 167 BGB entsprechend.
- (5) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen.
- (6) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.
- (7) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind nach der Geschäftsordnung zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschrift ist sicherzustellen. Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung nur zulässig, wenn kein Vorstandsmitglied dem Verfahren widerspricht.
- (8) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterzeichnen ist.
- (9) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (10) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Bericht zum Geschäftsjahr vorzulegen.

### § 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekanntgeworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
- (2) 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.
- (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 3, höchstens jedoch 6 Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Person sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für 3 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. Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl, so muss unverzüglich eine Generalversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.
- (4) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.
- (5) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, soweit sich seine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.
- (6) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (7) Dem Aufsichtsrat steht eine angemessene Vergütung zu. Die Generalversammlung beschließt den jährlichen Höchstbetrag der Vergütung für ein Mitglied des Aufsichtsrates. Hiervon erhalten der stellvertretende Vorsitzende und der Schriftführer höchstens das Anderthalbfache und der Vorsitzende höchstens das Zweifache. Einzelheiten regelt die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates.

## § 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. Hierbei ist insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 GenG zu beachten.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Generalversammlung. In Prozessen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates wird die Genossenschaft durch Bevollmächtigte vertreten, welche von der Generalversammlung gewählt werden.
- (3) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über alle Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen und die Bücher und Schriften der Genossenschaft sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und der Lagerhaltung einsehen und prüfen. Er kann einzelne seiner Mitglieder beauftragen, die Einsichtnahme und Prüfung durchzuführen. Auch ein einzelnes Mitglied des Aufsichtsrates kann Auskünfte, jedoch nur an den gesamten Aufsichtsrat, verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichtes zur Kenntnis zu nehmen.
- (5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Bericht über das Geschäftsjahr und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Generalversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.
- (6) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

- (7) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

## § 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden. § 23 findet entsprechend Anwendung. Sie haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und Dritter, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren. Im Übrigen gilt gemäß § 41 GenG für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 GenG sinngemäß.

## § 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.
- (2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangt.
- (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) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.
- (7) 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.

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

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) die Aufstellung des Bau- und Modernisierungsprogramms sowie seine zeitliche Durchführung,
- b) die Regeln über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- c) die Grundsätze und das Verfahren für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- d) die Grundsätze für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- e) das Konzept für den Rückbau von Gebäuden,
- f) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- g) die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes,
- h) die Beteiligungen,
- i) die Erteilung einer Prokura und über Anstellungsverträge mit Prokuristen,

- j) die im Ergebnis des Berichts über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,
- k) die Einstellung in Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegzuweisung),
- l) die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegentnahme),
- m) die verbindliche Einstellung in Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses,
- n) den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes,
- o) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Generalversammlung,
- p) die Ausschüttung einer genossenschaftlichen Rückvergütung.

### § 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
- (2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsmäßig 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 Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

### § 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern

- (1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Vorstandes sowie seine Angehörigen – Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern, Kinder – nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.
- (2) Abs. 1 gilt ferner für Rechtsgeschäfte 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.

### § 31 Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern

- (1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Aufsichtsrates sowie seine Angehörigen – Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern, Kinder – nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.
- (2) Abs. 1 gilt ferner für Rechtsgeschäfte 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.

### § 32 Generalversammlung

- (1) Die ordentliche Generalversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt.

- (2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Bericht zum Geschäftsjahr vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im GenG 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.

### § 33 Einberufung der Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Generalversammlung wird dadurch nicht berührt.
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene Mitteilung in Textform. Die Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger oder in einem anderen öffentlich zugänglichen elektronischen Informationsmedium (z.B. Internetseite der Genossenschaft) genügt nicht. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Generalversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.
- (3) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig (Abs. 4 Satz 2) 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, soweit sie zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in der in Abs. 2 festgelegten Form bekannt gemacht sind. Dasselbe gilt auch für Anträge des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Wenn sämtliche Mitglieder erschienen sind, können auch nicht angekündigte Beschlüsse gefasst werden. Anträge über die Leitung der Versammlung sowie die in der Generalversammlung gestellten Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung brauchen nicht angekündigt zu werden.

### § 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die Leitung der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, 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 Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (3) Bei der Feststellung des Stimmenverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen zum Aufsichtsrat – als abgelehnt.
- (4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Generalversammlung zu machen sind. Listenvorschläge sind nicht zulässig. Die Wahl erfolgt mit Stimmzetteln, auf denen der Wahlberechtigte die Bewerber bezeichnet, die er wählen will. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind. Dabei darf für jeden Bewerber nur eine Stimme abgegeben werden. Gewählt ist, wer jeweils mehr als ein Drittel der abgegebenen Stimmen erhalten hat, wobei die in dem Wahlgang von einem Bewerber maximal zu erreichende Stimmenzahl als Bemessungsgrundlage dient. Wird diese Mehrheit nicht erreicht, ist der Bewerber nicht gewählt.

Haben zahlenmäßig mehr Bewerber mindestens ein Drittel der abgegebenen Stimmen erhalten, als es zu besetzende Aufsichtsratsstellen gibt, sind diejenigen als Aufsichtsratsmitglied gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten haben. Bei Stimmgleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los. Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt. Einzelheiten zum Verfahren der Aufsichtsratswahl einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses können in einer Wahlordnung getroffen werden, die vom Vorstand und vom Aufsichtsrat durch übereinstimmende Beschlüsse erlassen wird.

- (5) Über die Beschlüsse der Generalversammlung 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.
- (6) Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die die Erhöhung des Geschäftsanteils, die Einführung oder Erweiterung der Pflichtbeteiligung mit weiteren Anteilen, die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht, die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus, ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 GenG betrifft, so ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erschienenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen.

### § 35 Zuständigkeit der Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung berät über
  - a) den Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr,
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG.
- (2) Die Generalversammlung beschließt, über die im GenG und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere 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 der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
  - f) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - g) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - h) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,
  - i) die Durchführung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wegen ihrer Organstellung,
  - j) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
  - k) die Änderung der Satzung,
  - l) die Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren Einzahlungen zur Deckung eines Fehlbetrages gemäß § 19 Abs. 2,
  - m) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
  - n) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,

- o) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Verschmelzung neu gebildeten Genossenschaft sowie zur Bestellung des ersten Vorstandes und des ersten Aufsichtsrates,
- p) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung oder ihre Änderung (§ 43 a Abs. 4 Satz 7 GenG),
- q) die Wahl der von der Generalversammlung zu bestimmenden Mitgliedern des Wahlvorstandes.

- (3) Einer Beschlussfassung der Generalversammlung bedarf es im Falle des Abs. 2 Buchst. k) ausnahmsweise dann nicht, wenn es sich um eine rein redaktionelle, den Inhalt der Satzung beibehaltende Änderung handelt. Eine solche kann vom Vorstand einstimmig beschlossen werden. Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung über die Änderung zu berichten.

### § 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 der Generalversammlung über
  - a) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) Beschlüsse gemäß § 19 Abs. 2,
  - d) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
  - e) die Auflösung der Genossenschaftbedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- (3) Beschlüsse über die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel gemäß Abs. 2 Buchst. d) sowie über die Auflösung der Genossenschaft gemäß Abs. 2 Buchst. e) können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens 4 Wochen eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln 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.

### § 37 Stimmrecht

- (1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme; die Regelungen des § 34 Abs. 4 bleiben hiervon unberührt. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.
- (2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht juristischer Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.
- (3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitglieds sein. Eine Bevollmächtigung der in Satz 3 genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erboten.

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

### § 38 Auskunftsrecht

- (1) Jedem anwesenden Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat 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) Die Auskunft darf verweigert werden, soweit
- die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
  - die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzen würde,
  - das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft,
  - es sich um dienst- oder arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,
  - die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Generalversammlung 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.

### § 39 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 01.01. bis zum 31.12.
- (2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind zu beachten.
- (3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.
- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Bericht zum Geschäftsjahr aufzustellen. In diesem sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Dabei ist auch auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen.
- (5) Der Jahresabschluss und der Bericht zum Geschäftsjahr sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann der Generalversammlung zuzuleiten. Der Aufsichtsrat berichtet der Generalversammlung über seine Prüfungsergebnisse.

### § 40 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschlussbericht und die Gewinnverwendung

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr sowie der Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden sind spätestens eine Woche 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 auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

## RÜCKLAGEN, GEWINNVERWENDUNG UND VERLUSTDECKUNG

### § 41 Rücklagen

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.
- (3) Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden.
- (4) Der Vorstand darf mit Zustimmung des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bis maximal 50% des Jahresüberschusses verbindlich in die Ergebnissrücklage gemäß Abs. 3 einstellen (vgl. § 20 S. 2 GenG).

### § 42 Gewinnverwendung

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.
- (2) Der Gewinnanteil darf 4% des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
- (3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Generalversammlung fällig.
- (4) 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.

### § 43 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 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.

## BEKANTMACHUNGEN

### § 44 Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 22 Abs. 5 zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

## X.

### PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

#### § 45 Prüfung

- (1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft für jedes Geschäftsjahr zu prüfen.
- (2) Im Rahmen der Prüfung nach Abs. 1 ist, falls die Größenkriterien des § 53 Abs. 2 GenG überschritten werden, der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen.
- (3) Unterschreitet die Genossenschaft die Größenkriterien des § 53 Abs. 2 GenG, kann der Vorstand den Prüfungsverband beauftragen, die Prüfung nach Abs. 1, um die Prüfungsgegenstände des Abs. 2 zu erweitern. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Aufsichtsrates, die erweiterte Prüfung in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 38 GenG zu veranlassen.
- (4) Soweit die Genossenschaft Prüfungspflichten aus der Makler- und Bauträgerverordnung treffen, ist auch diese Prüfung durchzuführen.
- (5) Die Genossenschaft ist Mitglied des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft. Der Name und Sitz dieses Prüfungsverbandes ist auf der Internetseite oder in Ermangelung einer solchen auf den Geschäftsbriefen anzugeben.
- (6) 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.
- (7) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Generalversammlung festgestellten Jahresabschluss unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (8) 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.
- (9) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Generalversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Generalversammlungen fristgerecht gemäß § 33 einzuladen.

## XI.

### AUFLÖSUNG UND ABWICKLUNG

#### § 46 Auflösung und Abwicklung

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst
  - a) durch Beschluss der Generalversammlung,
  - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
  - c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossen weniger als drei beträgt,
  - d) durch die übrigen im GenG genannten Fälle.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GenG maßgebend.

## ANLAGEN ZUR SATZUNG

### Geschäftsanteile für Wohnungen

(bei Übernahme von Wohnungen ab 03.10.1990)

Die für eine Wohnung insgesamt zu übernehmenden Geschäftsanteile setzen sich sowohl aus den die Mitgliedschaft begründenden Pflichtanteilen als auch aus den nutzungsbezogenen Pflichtanteilen wie folgt zusammen:

Wohnungsgröße	Mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile	Nutzungsbezogene Pflichtanteile	Insgesamt zu übernehmende Geschäftsanteile
1-Zimmer-Wohnung	2	7	9
1 ½-Zimmer-Wohnung	2	8	10
2-Zimmer-Wohnung	2	9	11
2 ½-Zimmer-Wohnung	2	10	12
3-Zimmer-Wohnung	2	10	12
2 <sup>2</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	2	12	14
3 ½-Zimmer-Wohnung und größer	2	13	15

### Geschäftsanteile für Garagen

Für Garagen sind keine nutzungsbezogenen Pflichtanteile zu übernehmen.





**Örtliche Wohnungsgenossenschaft Jena eG**

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