Dachgenossenschaft

Wohnen für Alle eG

Stand: 13.07.2023

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder
§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft
§ 5 Eintrittsgeld
§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft
§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens
§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall
§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft
§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes
§ 12 Auseinandersetzung

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder
§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder
§ 15 Überlassung von Wohnungen
§ 16 Pflichten der Mitglieder

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben
§ 18 Kündigung weiterer Anteile
§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 Organe
§ 21 Vorstand
§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft
§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes
§ 24 Aufsichtsrat
§ 25 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates
§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates
§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates
§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat
§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern
§ 30a Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern

§ 31 Stimmrecht in der Generalversammlung
§ 32 Generalversammlung
§ 33 Einberufung der Generalversammlung
§ 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung
§ 35 Zuständigkeit der Generalversammlung
§ 36 Mehrheitserfordernisse
§ 37 Auskunftsrecht
§ 38 Wohnprojekte und Hausvereine
§ 38a Hausprojektebeirat

VII. Rechnungslegung

§ 39 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses
§ 39a Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 40 Rücklagen
§ 41 Gewinnverwendung
§ 42 Verlustdeckung

IX. Bekanntmachungen

§ 43 Bekanntmachungen

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 44 Prüfung

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 45 Auflösung

Präambel

Die Genossenschaft „Wohnen für Alle eG“ Freiburg setzt sich zum Ziel, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen und zu entwickeln. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang.

Den unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Verhältnissen der Bewohner:innen, ihrer Lebenssituation und Lebensphase, soll durch bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum Rechnung getragen werden. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Zu den von der Genossenschaft verfolgten Wohnkonzepten gehören ökologische Standards, Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeinsparung, ein Mobilitätskonzept und die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern. Diese orientieren sich am Bedarf der Mitglieder sowie der Wirtschaftskraft der Genossenschaft und der einzelnen Hausprojekte.

Umgesetzt werden soll eine Selbstorganisationsstruktur, deren Ziel es ist, aktives gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen in den einzelnen Hausprojekten als auch über die gesamte Genossenschaft hinweg zu ermöglichen. Hierfür gehört das Interesse am Anderen zu den wesentlichen Grundlagen. So können u.a. Patenschaften entstehen, die auch bei Not und Krankheit einen stabilen Boden bieten.

Eine soziale und kulturelle Einbindung der Hausprojekte in das jeweilige Wohnquartier ist wünschenswert.

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma

Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG.

Sie hat ihren Sitz in Freiburg.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder in Hausprojekten. Dies geschieht vorrangig durch eine gute, dauerhafte, preisgünstige und wirtschaftliche Wohnungsversorgung auf Grundlage der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung. Ziel der Genossenschaft ist, allen Menschen, ungeachtet Herkunft, Geschlecht, Einkommen und Familienverhältnissen eine Mitgliedschaft zu ermöglichen. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen bei der Teilhabe am wirtschaftlichen Handeln der Genossenschaft unterstützt.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 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 ihren Mitgliedern Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren.

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

(5) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

(6) Die Genossenschaft fördert Hausprojekte innerhalb der Genossenschaft sowohl beim Aufbau als auch beim Betrieb ihrer gemeinschaftlichen Hausprojekte. Bei der Bewirtschaftung werden Formen der weitgehenden Selbstverantwortung und Selbstorganisation der einzelnen Hausprojekte angestrebt.

(7) Die Genossenschaft unterstützt als weitere Aufgabe Hausprojekte bei ihrer Absicht, eine eigene Kleingenossenschaft zu gründen. Die Unterstützung kann unter anderem durch die Übernahme von laufenden Verwaltungsaufgaben gegen Entgelt gewährt werden.

(8) Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder bei der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung.

(9) Bei der Bewirtschaftung wie auch bei Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit in besonderem Maße berücksichtigt. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen in ökologisch nachhaltigem Handeln unterstützt.

(10) Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauerhaft zu entziehen. Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäß auch für die Einräumung eines Erbbaurechts an überbauten Grundstücken.

III. Mitgliedshaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden

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

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von den Bewerber:innen zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Den Bewerber:innen ist vor Abgabe der Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils gültigen Fassung zur Verfügung zu stellen; es reicht aus, wenn die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft abrufbar ist und den Bewerber:innen ein Ausdruck der Satzung angeboten wird. Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform.

§ 5 Eintrittsgeld

(1) Bei der Aufnahme kann ein Eintrittsgeld erhoben werden.
(2) Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag von zwei Geschäftsanteilen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gemäß § 28 Buchst. h.
(3) Das Eintrittsgeld kann den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes sowie den weiteren Mitgliedern einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft nach SGB II erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

§ 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 Personenhandelsgesellschaft,
e) Ausschluss.

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft zum Ende des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung muss in schriftlicher Form erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt fünf Jahre. Die Kündigungsfrist verkürzt sich um die Dauer der Mitgliedschaft bis auf die Mindestkündigungsfrist von 2 Jahren. Bei der Berechnung der Dauer der Mitgliedschaft sind nur volle Kalenderjahre der Mitgliedschaft zu Beginn des Geschäftsjahres zu berücksichtigen, in dem die Kündigung erklärt wird.
(2) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe des § 67a GenG, insbesondere wenn die Generalversammlung
    a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
    b) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,
    c) die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
    d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
    e) eine längere Kündigungsfrist als zwei Jahre,
    a) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder

Dienstleistungen beschließt.

(1) 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/die Erwerbende 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 die erwerbende Person nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er/sie die Mitgliedschaft erwerben und sich mit Geschäftsanteilen mindestens in Höhe des zu übertragenden Geschäftsguthabens beteiligen. Ist die erwerbende Person bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitgliedes seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat sich die erwerbende Person bis zur Höhe des neuen Geschäftsguthabens mit einem oder mehreren Anteilen zu beteiligen.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

(1) Mit dem Tode eines Mitglieds geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erb:innen über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erb:innen können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch eine/n gemeinschaftliche/n Vertreter:in ausüben.

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

Wird eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft 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 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 über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,

c) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungs-fähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt länger als 6 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. Die Abmahnung ist insbesondere dann entbehrlich, wenn die Verfehlungen des Mitgliedes schwer-wiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsgemäßen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert.

(3) Bei einem Ausschluss gemäß Abs. 1 Buchst. c finden die Regelungen des Abs. 3 Satz 2 sowie der Abs. 4 bis 6 keine Anwendung. 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 Mitglied unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das ausgeschlossene Mitglied nicht mehr an der Generalversammlung teilnehmen.

(5) Das ausgeschlossene Mitglied kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurf-einschreiben) 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. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen.

(7) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Generalversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 35 Abs. 1 Buchst. h) beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

(1) Mit der ausgeschiedenen Person hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 35 Abs. 1 Buchst. b).

(2) Die ausgeschiedene Person kann lediglich ihr Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 7). Die Genossenschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft gegenüber haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall.

(3) 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 der ausgeschiedenen Person binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

(5) Das Mindestkapital der Genossenschaft beträgt 85 % des Gesamtbetrags der Geschäftsguthaben zum Ende des vorausgegangenen Geschäftsjahres. Das Mindestkapital darf durch die Auszahlung des

Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ist im Verhältnis aller Auseinandersetzungsansprüche ganz oder teilweise ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde. Von einer Aussetzung betroffene Ansprüche aus Vorjahren werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen oder der Absendung des Ausschließungsbeschlusses bedient.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

(1) Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der folgenden Satzungsbestimmungen und der gemäß § 28 aufgestellten Grundsätze.

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

a) sich mit weiteren Geschäftsanteilen nach Maßgabe von § 17 zu beteiligen,

b) das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben (§ 31),

c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder oder von mindestens 50 Mitgliedern in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegen-ständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, zu fordern (§ 33 Abs. 3),

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 (§ 37),

f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 41),

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 § 18 zu kündigen,

j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,

k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift oder eine per E-Mail zu übermittelnde Kopie des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,

l) die Mitgliederliste einzusehen,

m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts einzusehen.

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

(1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen 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.

(3) Das Verfahren der Wohnungsbelegung wird durch Richtlinien zur Wohnungsvergabe geregelt, die von der Generalversammlung unter besonderer Berücksichtigung von § 2 Absatz 1 Satz 3 erlassen werden.

(4) Mitglieder sollen nur Wohnraum in angemessener Größe bewohnen. Die angemessene Größe wird durch Richtlinien zur Wohnungsvergabe geregelt. Die Genossenschaft macht bei Veränderungen von Haushaltsgrößen Angebote für Verkleinerungen oder Vergrößerungen, soweit dies möglich ist.

(5) Die Nutzungsgebühr für die Überlassung einer Wohnung wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt. Sie soll eine Kosten- und Aufwandsdeckung der Genossenschaft ermöglichen.

§ 16 Pflichten der Mitglieder

(1) 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 § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

b. Teilnahme am Verlust (§ 42),

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

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

(2) 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.

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

(4) Weitere Pflichten der Mitglieder können durch die Generalversammlung beschlossen werden.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 100 EUR.

(2) Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit 5 Anteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile).
Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, ein oder mehrere Wohnräume in einer Wohnung (als Teil einer Wohngemeinschaft) oder ein Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen. Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörigen) überlassen, so müssen die nutzungsbezogenen Pflichtanteile nach Satz 2 nur von einem Mitglied übernommen werden.
Die Anzahl der insgesamt zu übernehmenden nutzungsbezogenen Pflichtanteile bestimmt sich nach der Summe der Erstellungskosten zzgl. des Grundstücks bzw. der Kauf- und Sanierungskosten je qm Wohnfläche bzw. je qm Fläche der Geschäftsräume für das jeweilige Hausprojekt. Sie wird vom Aufsichtsrat auf Vorschlag des Vorstands festgelegt. Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung, sie ist bei Geschäftsräumen sinngemäß anzuwenden.
Die nutzungsbezogene Pflichtbeteiligung wird gemäß § 7a Abs. 2 Satz 2GenG nach Größe und Qualität der Wohnungen bzw. der Geschäftsräume gestaffelt. Die Berechnungsgrundlage und die Staffelung finden sich in der Anlage „**Richtlinie zur Berechnung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile für**

Wohnprojekte der Dachgenossenschaft Wohnen für Alle“ dieser Satzung.

Soweit die Genossenschaft zur Ermöglichung einer solidarischen Finanzierung des Hausprojekts öffentliche oder private Fördermittel erhält, die bei ihr als Eigenkapital zu bilanzieren oder die eigenkapitaläquivalent sind (z. B. Nachrangdarlehen), werden als weiteres Kriterium für die Staffelung der Pflichtanteile auch die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Haushalte der Mitglieder herangezogen. Die Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen erfolgt unter Berücksichtigung des Vorgesagten nach Maßgabe der Anlage, die fester Bestandteil dieser Satzung ist.

(3) Soweit sich das Mitglied bzw. die Mitglieder bereits mit weiteren Anteilen gemäß Abs.5 beteiligt haben, werden diese auf die nutzungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet.

(4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen.
Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen. Jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung 20 % je Anteil einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Monats ab sind mtl. Weitere 10% je Anteil einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.

(5) Über die Pflichtanteile gemäß Abs. 2 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 zugelassen hat. Für die Einzahlung des zuletzt übernommenen Anteils gilt Abs. 4 entsprechend.

(6) Sacheinlagen als Einzahlung auf den Geschäftsanteil sind in Einzelfällen zugelassen. Hierüber entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung. Die Sacheinlagen sind dabei höchstens mit dem Verkehrswert in Ansatz zu bringen. Die Einbringung von Dienstleistungen als Sacheinlage ist ausgeschlossen.

(7) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Im Übrigen gilt § 41 Abs. 4.

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

(9) 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 §12

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i. S. von § 17 Abs. 5 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 ist. Die Kündigung muss schriftlich erklärt werden und der Genossenschaft mindestens 3 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, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszuzahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 4 - 6), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

a) den Vorstand,
b) den Aufsichtsrat,
c) die Generalversammlung.

§ 21 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei und höchstens vier Mitgliedern, die die Voraussetzungen von § 9 Absatz 2 GenG erfüllen müssen. Beschlüsse des Vorstands können auch schriftlich, telefonisch und oder auf elektronischem Wege gefasst werden. Eine einfache Mehrheit bei Beschlüssen des Vorstands ist erforderlich.

(2) Die Vorstandsmitglieder werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Jahr, in dem das Vorstandsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder endet mit dem

Schluss der dritten ordentlichen Mitgliederversammlung nach der Wahl. Wiederwahl ist zulässig.

(3) Mitglieder der Genossenschaft können für das Amt des Vorstands kandidieren und/oder weitere Kandidaten:innen für die Wahl vorschlagen. Ebenso kann der Aufsichtsrat der Generalversammlung für die Wahl des Vorstandes geeignete Vorschläge unterbreiten. Mitglieder des Vorstands sind für weitere Kandidaten nicht vorschlagsberechtigt. Die Mitglieder sind mindestens drei Monate vor dem Tag der nächsten Versammlung über die Möglichkeit einer Bewerbung für die Kandidatur für das Vorstandsamt zu informieren. Zwischen dem Tag, an dem die Kandidatur oder der Wahlvorschlag dem Aufsichtsrat zugeht und dem Tag der Versammlung muss ein Zeitraum von mindestens 18 Kalendertagen liegen. Hierfür ist der Zugang der Kandidatur oder des Wahlvorschlags bei der Genossenschaft maßgebend. Weder der Tag der Versammlung noch der Tag, an dem der Wahlvorschlag dem Aufsichtsrat zugeht, werden mitgerechnet. Nach Ablauf der Frist für die Kandidatur und Wahlvorschläge gemäß Satz 5 können keine Wahlvorschläge oder Kandidaturen mehr gemacht werden; verspätete Kandidaturen und Wahlvorschläge sind demnach bei der Wahl nicht zu berücksichtigen.

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

a) Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartner oder andere mit dem Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied in derselben Wohnung lebende Personen
b) Geschwister der in Nr. 1 genannten Personen,
Eltern, Kinder, Enkel oder Geschwister sowie deren Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner.

(5) Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können grundsätzlich erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt und nach erteilter Entlastung in den Vorstand gewählt werden. Ein vorzeitiger Wechsel ist dann zulässig, wenn die Generalversammlung der Bestellung vor der Wahlhandlung zugestimmt hat. § 24 Abs. 6 bleibt unberührt.

(6) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die 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 mündlich Gehör zu geben.

(7) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Amtszeit abgeschlossen werden. Der/die 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 seine/n Vorsitzenden, zuständig. Für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist die Generalversammlung zuständig. Im Übrigen gilt § 25 Abs. 2 Satz 1.

(8) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

§ 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) Solange vom Aufsichtsrat nur 2 Vorstandsmitglieder bestellt sind, sind diese alleinvertretungsberechtigt, sind vom Aufsichtsrat mehr als 2 Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Genossenschaft vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einer/m Prokurist:in.
Einzelne oder alle Vorstandsmitglieder können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB für eine konkret benanntes Rechtsgeschäft befreit werden.

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

(4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einer/m Prokurist:in.

(5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für das jeweilige Vorstandsmitglied, das in Gemeinschaft mit einer/m Prokurist:in die Genossenschaft vertritt.

(6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit zwei seiner Mitglieder beschlussfähig.

(7) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung nur zulässig, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Verfahren widerspricht oder schwerwiegende Gründe (z. B. Seuchenschutz) eine persönliche Zusammenkunft verhindern.

(8) Niederschriften über Beschlüsse sind von allen bei der Beschlussfassung beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

(9) Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.

(10) Die Mitglieder des Vorstandes nehmen gemäß § 27 Abs. 2 an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, soweit nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

§ 23 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- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt Stillschweigen zu wahren.

(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 §§ 38 ff. zu sorgen,

d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,

e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen,

f) im Prüfungsbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem

Prüfungsverband darüber zu berichten.

(1) 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 unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen. § 25 Abs. 3 ist zu beachten.

(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 vier zu wählenden Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl der zu wählenden Mitglieder festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden. Die Genossenschaft strebt ferner an, dass mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrates ein wohnendes Mitglied ist.

(2) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Mitarbeitende in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein: Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 21 Abs. 2 oder einer/s Mitarbeitenden, der/die in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht.

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

(4) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für vier Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Schluss der dritten ordentlichen Generalversammlung nach der Wahl. Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzuberufen und durch Wahl zu ersetzen.

(5) Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Generalversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei herabsinkt oder der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig im Sinne von § 27 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 eine Person für den Vorsitz und deren Stellvertretung. Er wählt eine Person für die Schriftführung sowie deren Stellvertretung. Das gilt auch, soweit sich seine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.

(8) Dem Aufsichtsrat steht ein angemessener Auslagenersatz, auch in pauschalierter Form, zu.

§ 25 Aufgaben und Pflichten 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 hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 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.

(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. 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 Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen.

(5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht 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.

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

(9) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden. § 23 Abs. 4 Satz 2 findet entsprechende 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 § 34 GenG sinngemäß

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten. Die Sitzungen werden vom Vorsitz des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch die gemeinsamen

Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 29. 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 Vorsitz des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.

(4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der satzungsgemäß oder gemäß Beschluss der Generalversammlung festgelegten Zahl der Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist.

(5) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht oder schwerwiegende Gründe (z. B. Seuchenschutz) eine persönliche Zusammenkunft verhindern.

(6) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(7) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

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

a) Geschäfte, deren Wert 20.000 EUR übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, soweit sie nicht ausdrücklich im Wirtschaftsplan aufgeführt sind,

b) Finanzierungsangebote jeglicher Art an die Mitglieder wie qualifizierte Nachrangdarlehen, Genussrechte, stille Beteiligungen etc. die Beteiligung an anderen Unternehmen,

c) den Erwerb von bebauten Grundstücken (Bestandsgebäuden) oder unbebauten Grundstücken, einschließlich des Erwerbs- bzw. der Bestellung eines Erbbaurechtes sowie die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms,

d) die Grundsätze und das Verfahren für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,

e) das Konzept für den Rückbau von Gebäuden,

f) die Voraussetzungen für Nichtmitgliedergeschäfte,

g) das Eintrittsgeld,

h) die Erteilung einer Prokura,

i) die Beauftragung des Prüfungsverbandes, die gesetzliche Prüfung um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung zu erweitern,

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 gem. § 40 Abs. 4,

n) den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes (§ 39 Abs. 2)

o) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Generalversammlung,

p) die Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Einführung der Vertreterversammlung.

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitz des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzungen leitet der Vorsitz des Aufsichtsrates oder eine von diesem benannte Vertretung. 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 ist sicherzustellen.

§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des

Vorstandes sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 4 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.

§ 30a Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Aufsichtsrates sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 4 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.

§ 31 Stimmrecht in der Generalversammlung

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

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Eine bevollmächtigte Person kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte Personen können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein. Eine Bevollmächtigung der in Satz 3 genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über

den Ausschluss abgesandt ist (§ 11 Abs. 4) oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten.

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

§ 32 Generalversammlung

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

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

(3) Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.

§ 33 Einberufung der Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitz 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 und durch einmalige Bekanntmachung in einer Tageszeitung. Die Generalversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit über die Tageszeitung, in der die Bekanntmachung stattfindet Die Bekanntmachung erfolgt darüber hinaus im Internet unter der Adresse der Genossenschaft. Die Einladung ergeht vom Vorsitz des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Generalversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform ~~oder dem Datum des die Bekanntmachung enthaltenden Blattes~~ muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.

(3) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder mindestens 50 der Mitglieder dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der

Gründe verlangt. Fordern der zehnte Teil oder mindestens 50 der Mitglieder 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.

(5) Gegenstände der Tagesordnung müssen rechtzeitig vor der Generalversammlung entsprechend Abs. 2 angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform oder dem Datum des die Bekanntmachung enthaltenden Blattes 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 Generalversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung brauchen nicht angekündigt zu werden. Über nicht oder nicht fristgerecht angekündigte Gegenstände können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn alle Mitglieder anwesend sind.

§ 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung

(1) Die Leitung der Generalversammlung hat der Vorsitz des Aufsichtsrates oder bei Verhinderung der stellvertretende Vorsitz. Durch Beschluss der Generalversammlung kann die Leitung der Versammlung beispielsweise auch einem Mitglied des Vorstandes, einem Mitglied des Aufsichtsrates oder einer Vertretung des Prüfungsverbandes übertragen werden. Die Versammlungsleitung ernennt eine Schriftführung sowie die Stimmenzählenden.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen der Versammlungsleitung durch Handheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

(3) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses 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. Listenvorschläge sind unzulässig.
Erfolgt die Wahl mit Stimmzettel, so bezeichnen die wahlberechtigten Personen auf ihrem Stimmzettel die Bewerber:innen, die sie wählen wollen. Dabei darf für jede/n Bewerber:in nur eine Stimme abgegeben werden. Jede

wahlberechtigte Person 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:innen die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten als es Aufsichtsratsmandate gibt, sind diejenigen als Aufsichtsratsmitglied gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten. Soweit die Bewerber:innen im ersten Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten haben, so sind im zweiten Wahlgang die Bewerber:innen gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmengleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los.
Die Gewählten haben jeweils einzeln unverzüglich zu erklären, ob sie die Wahl annehmen.

(5) Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen der Versammlungsleitung sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung der Versammlungsleitung über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist von der Versammlungsleitung und mindestens einem anwesenden Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen.
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 oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft oder wird die Fortsetzung der Genossenschaft nach § 117 GenG beschlossen, so ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen.
Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 35 Zuständigkeit der Generalversammlung

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

a) Änderung der Satzung,

b) Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),

c) die Verwendung des Bilanzgewinnes,

d) die Deckung des Bilanzverlustes,

e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,

f) Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,

g) Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes,

h) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,

i) fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,

j) Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,

k) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,

l) Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG,

m) die Gewährung und Ausgestaltung von Genussrechten

n) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,

o) die Auflösung der Genossenschaft,

p) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung

q) die Zustimmung zu einer Durchbrechung der Karenzzeit nach § 21 Abs. 3

r) den Verkauf von Grundstücken, Erbbaurechten oder Teilen davon, die Vergabe von Erbbaurechten, Teilerbbaurechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach Wohnungseigentumsgesetz WEG, die Aufteilung von Grundstücken und Erbbaurechten

s) über die Grundsätze der Aufnahme neuer Mitglieder,

t) die Richtlinien zur Wohnungsvergabe und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,

u) Die Generalversammlung kann eine Beitragsordnung für Leistungen, die die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben jenseits der Versorgung mit Wohnraum gemäß § 1 den Mitgliedern

erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen. Dazu könnten unter anderem Mobilitätsdienstleistungen (z. B. Carsharing, Lastenfahrräder, ÖPNV), Nutzung von Gemeinschaftsräumen (z. B. Werkstätten, Veranstaltungsräume), Zugang zu Gästeräumen oder Kooperationen mit Produzenten landwirtschaftlicher Produkte oder anderer regional hergestellter Nahrungsmittel (z. B. „solidarische Landwirtschaft“) zählen. Eine solche Beitragsordnung hat die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festzusetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende Mitglieder handelt. Eine Beitragsordnung soll auch die Modalitäten der Beitragsentrichtung regeln. Für den Fall, dass die Generalversammlung eine entsprechende Beitragsordnung beschlossen hat, ist jedes Mitglied verpflichtet, die gemäß Beitragsordnung festgesetzten, laufenden Beiträge zu entrichten.

(1) Die Generalversammlung berät über

a) den Bericht des Vorstandes,

b) den Bericht des Aufsichtsrates,

c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG; gegebenenfalls beschließt die Generalversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

§ 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) die Änderung der Satzung,

b) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,

c) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,

d) die Auflösung der Genossenschaft,

e) den Verkauf von Grundstücken, Erbbaurechten oder Teilen davon, die Vergabe von Erbbaurechten, Teilerbbaurechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach Wohnungseigentumsgesetz WEG, die Aufteilung von Grundstücken und Erbbaurechten

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

(1) Beschlüsse über die Auflösung gemäß Abs. 2 Buchst. d können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier 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.

(2) 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 Auskunftsrecht

(1) Jedem 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

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 Generalversammlung führen würde.

(1) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

§ 38 Hausprojekte und Hausvereine

(1) Die Genossenschaft dient der Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens in Hausprojekten auf Grundlage der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung.

(2) Die Überlassung von Wohnraum soll vorrangig an Mitglieder erfolgen, die sich in Hausprojekten organisieren.

(3) Hausprojekte sind Zusammenschlüsse von Bewohner:innen in gemeinschaftlich bewohnten Gebäuden, die sich als Verein organisieren. Für die Nutzung von Wohnungen in einem Hausprojekt ist die Mitgliedschaft in dem jeweiligen Hausverein wünschenswert.

(4) Einer Hausprojektgruppe gehören alle Genossenschaftsmitglieder an, die ein Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben, es nutzen zu wollen. Die Hausvereine verwalten ihre Hausprojekte bzw. Liegenschaften und sind für deren Instandhaltung gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.

(5) Jeder Hausverein wählt zwei vertretungsberechtigte Mitglieder (Hausprojektesprecher:innen). Sie sind Ansprechpartner:innen und Vertreter:innen der Hausprojekte gegenüber dem Vorstand. Diese Funktion nehmen sie unter anderem durch die Teilnahme an den gemeinsamen Sitzungen des Hausprojektebeirats mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wahr.

§ 38a Hausprojektebeirat

(1) Mindestens einmal jährlich findet eine gemeinsame Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats mit den vertretungsberechtigten Mitgliedern der Hausprojekte (Hausprojektesprecher:innen) statt. Der Vorstand hat diese einzuberufen.

(2) Gegenstände der gemeinsamen Sitzungen gemäß Absatz 1 sind im Wesentlichen die Beratungen über

a) die Planungen von Wohnungsneubau zur Versorgung der unversorgten Mitglieder;

b) die Aufnahme neuer Hausprojekte;

c) die Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft;

d) Praxis und Erfahrungen der Wohnungsbelegung.

VII. Rechnungslegung

§ 39 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

(1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1.1. bis zum 31.12. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage des ersten buchungspflichtigen Geschäftsvorfalls bis 31.12.2021.
(2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.
(3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 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) Der Jahresabschluss ist mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach seiner Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Generalversammlung zuzuleiten.

§ 39a Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschlusses

(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Bericht des Aufsichtsrates 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.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 40 Rücklagen

(1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

(3) Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden.
(4) Der Vorstand darf mit Zustimmung des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bis maximal 50 % des Jahresüberschusses verbindlich in die Ergebnisrücklagen gemäß Abs. 3 einstellen (vgl. § 20 Satz 2 GenG).

§ 41 Überschussverwendung

(1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen in die gesetzliche Rücklage (§ 40 Abs. 1-3) und in die anderen Ergebnisrücklagen (§ 40 Abs. 4) unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden. Auf die Pflichtanteile gemäß § 17 Abs. 2 erfolgt keine Gewinnverteilung. Die Verteilung auf die weiteren Anteile gemäß § 17 Abs. 5 erfolgt nach dem Verhältnis des auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Geschäftsguthabens.
(2) Der Überschussanteil soll so bemessen sein, dass die Genossenschaft im Rahmen ihrer sozialen Zielsetzung (§ 2 Abs.1) ihre Aufgaben dauerhaft erfüllen kann. Insbesondere ist eine ausreichende Rücklagenbildung anzustreben. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Generalversammlung fällig.
(3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis des auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Geschäftsguthabens bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.
(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.

§ 42 Verlustdeckung

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

§ 43 Bekanntmachungen

(1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 22 Abs. 2 und 3 zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

(2) Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden im Internet unter der Adresse der Genossenschaft veröffentlicht. Die Einladung zur Generalversammlung und die Ankündigung von Gegenständen der Tagesordnung haben nach § 33 Abs. 2 zu erfolgen. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Alle anderen Bekanntmachungen erfolgen in Textform und im Internet unter der Adresse der Genossenschaft.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 44 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 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 eines Prüfverbandes. 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

§ 45 Auflösung

(1) Für Auflösung und Abwicklung gelten die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, sofern die Satzung nichts Abweichendes regelt.

(2) Beschlüsse zur Umwandlung der Genossenschaft durch Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel sowie zur Auflösung der Genossenschaft können nur gefasst werden, wenn nicht mehr als zwei der anwesenden Mitglieder dagegen stimmen.

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

(4) Verbleibt bei der Abwicklung darüber hinaus ein Restvermögen, so ist dieses einer Organisation zuzusprechen, die sich ebenfalls für gemeinwohlorientiertes Wohnen einsetzt. Die Entscheidung, welche Organisation das Restvermögen erhält, obliegt der Generalversammlung.

Diese Satzung einschließlich der Anlage „Richtlinie zur Berechnung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile für Wohnprojekte der Dachgenossenschaft Wohnen für Alle“ ist durch die Generalversammlung vom _____

beschlossen worden.

Die Satzung ist am _____eingetragen worden.

Richtlinie zur Berechnung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile für Wohnprojekte der Dachgenossenschaft Wohnen für Alle

Präambel

Das Ziel dieser Richtlinie ist, möglichst vielen Menschen einen Zugang zu den Leistungen der Dachgenossenschaft zu ermöglichen – unter Berücksichtigung der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation.
Zum einen soll sich die Höhe der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile an den tatsächlichen Herstellungs- bzw. Erwerbskosten eines Gebäudes sowie an der in Anspruch genommenen Fläche orientieren.

Dabei soll wie folgt vorgegangen werden:
Zunächst soll eigenes Vermögen zur Finanzierung der nutzungsbezogenen Anteile herangezogen werden.
Sollte das eigene Vermögen nicht ausreichen, oder kann dies nicht über privatrechtliche Darlehen beschafft werden, müssen vorhandene Darlehnsprogramme zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen in Wohnungsgenossenschaften genutzt werden (das KfW-134 Programm der KfW Bank bzw. das G15 Darlehnsprogramm der L-Bank Baden-Württemberg).

Die Anzahl der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile, mit denen sich die Mitglieder, jeweils zu beteiligen haben, bestimmt sich wie folgt:

Herstellungskosten zzgl. des Grundstücks bzw. Kauf- und Sanierungskosten pro qm Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume	Anzahl nutzungsbezogener Geschäftsanteile pro qm in Anspruch genommener Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume
Bis 3999 €	5
4000 €– 4399 €	6
4400 € - 4799 €	7
4800 €– 5199 €	8
5200 €– 5599 €	9

Für jede weitere Erhöhung um 400 Euro fällt ein weiterer Pflichtanteil an.
Die Flächen bestimmen sich nach der Wohnflächenverordnung. Für Geschäftsräume ist diese sinngemäß anzuwenden. Ein Beispiel: Für eine Wohnung mit 50 Quadratmetern Wohnfläche und Herstellungskosten (inkl. Grundstücksanteil) in Höhe von 5.300 Euro pro Quadratmetern wären 50 qm * 9 Anteile, also insgesamt 9 Anteile zu je 100 Euro zu zeichnen (entspricht 45.000 Euro).
Der Vorstand hat im Zusammenhang mit der Reservierung bzw. Überlassung von Wohnraum mit den betreffenden Mitgliedern nutzungsbezogene Beteiligungsvereinbarungen in schriftlicher Form abzuschließen.

Beispieltabelle

Größe Wohnung	Bau-preis je qm	3999€/qm 4399€/qm	4000€/qm 4399€/qm	4400€/qm 4799€/qm	4800 €/qm 5199 €/qm	5200€/qm 5599€/qm	5600 €/qm 5999 €/qm	6000€/qm 6399€/qm
	Anteile	5	6	7	8	9	10	11
40 qm		20.000 €	24.000 €	28.000 €	32.000 €	36.000 €	40.000 €	44.000 €
45 qm		22.500 €	27.000 €	31.500 €	36.000 €	40.500 €	45.000 €	49.500 €
50 qm		25.000 €	30.000 €	35.000 €	40.000 €	45.000 €	50.000 €	55.000 €
55 qm		27.500 €	33.000 €	38.500 €	44.000 €	49.500 €	55.000 €	60.500 €
60 qm		30.000 €	36.000 €	42.000 €	48.000 €	54.000 €	60.000 €	66.000 €
65 qm		32.500 €	39.000 €	45.500 €	52.000 €	58.500 €	65.000 €	71.500 €
70 qm		35.000 €	42.000 €	49.000 €	56.000 €	63.000 €	70.000 €	77.000 €
75 qm		37.500 €	45.000 €	52.500 €	60.000 €	67.500 €	75.000 €	82.500 €
80 qm		40.000 €	48.000 €	56.000 €	64.000 €	72.000 €	80.000 €	88.000 €
85 qm		42.500 €	51.000 €	59.500 €	68.000 €	76.500 €	85.000 €	93.500 €
90 qm		45.000 €	54.000 €	63.000 €	72.000 €	81.000 €	90.000 €	99.000 €
95 qm		47.500 €	57.000 €	66.500 €	76.000 €	85.500 €	95.000 €	104.500 €
100 qm		50.000 €	60.000 €	70.000 €	80.000 €	90.000 €	100.000 €	110.000 €
105 qm		52.500 €	63.000 €	73.500 €	84.000 €	94.500 €	105.000 €	115.500 €
110 qm		55.000 €	66.000 €	77.000 €	88.000 €	99.000 €	110.000 €	121.000 €
115 qm		57.500 €	69.000 €	80.500 €	92.000 €	103.500 €	115.000 €	126.500 €
120 qm		60.000 €	72.000 €	84.000 €	96.000 €	108.000 €	120.000 €	132.000 €

Unterschriften der anwesenden Mitglieder am 13.07.2023 unter der Satzung einschließlich der der Anlage „Richtlinie zur Berechnung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile für Wohnprojekte der Dachgenossenschaft Wohnen für Alle“