

UCB Rot Buckow eG

# Satzung

3. November 2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b>	<b>3</b>
<b>I. Firma, Sitz, Zweck, Gegenstand und Dauer</b>	<b>4</b>
1. Firma und Sitz	4
2. Zweck, Gegenstand und Dauer	4
<b>II. Mitgliedschaft</b>	<b>4</b>
3. Erwerb der Mitgliedschaft	4
4. Eintrittsgeld	4
5. Beendigung der Mitgliedschaft	4
6. Kündigung	5
7. Übertragung von Geschäftsguthaben	5
8. Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	5
9. Ausschluss	6
10. Auseinandersetzung	6
11. Rechte der Mitglieder	7
12. Pflichten der Mitglieder	7
13. Geschäftsanteil und -guthaben	8
14. Kündigung weiterer Anteile	9
15. Haftung und Nachschusspflicht	9
<b>III. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten</b>	<b>9</b>
16. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten	9
<b>IV. Organe der Genossenschaft</b>	<b>9</b>
17. Organe der Genossenschaft	9
<b>A. Der Vorstand</b>	<b>10</b>
18. Leitung und Vertretung der Genossenschaft	10
19. Aufgaben und Pflichten des Vorstands	10
20. Willensbildung	11
<b>B. Der Aufsichtsrat</b>	<b>11</b>
21. Zusammensetzung, Bestellung und Abberufung	11
22. Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats	12
23. Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates	12
24. Sitzungen des Aufsichtsrates	12
25. Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern	13

<b>C. Die Generalversammlung</b>	<b>13</b>
26. Ausübung der Mitgliedsrechte	13
27. Frist	14
28. Einberufung	14
29. Tagesordnung	14
30. Versammlungsleitung	14
31. Aufgaben der Generalversammlung und Gegenstände der Beschlussfassung	15
32. Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse	15
33. Niederschrift	16
34. Teilnahmerecht des Prüfungsverbands	16
<b>V. Rechnungswesen, Überschussverwendung, Liquidation und Sonstiges</b>	<b>16</b>
35. Geschäftsjahr	16
36. Rechnungslegung und Prüfung	16
37. Verwendung des Jahresüberschusses	16
38. Rücklagen	16
39. Deckung eines Jahresfehlbetrages	17
40. Liquidation	17
41. Bekanntmachungen	17
42. Gerichtsstand	17
43. Satzungsänderung und Zulassung von Mitgliedschaften vor Eintragung	17

## Präambel

Die Wohnungsbaugenossenschaft UCB Rot Buckow eG wurde gegründet, um ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Ihre Mitglieder können und sollen sowohl an der Entwicklung von Bauprojekten zur Selbstnutzung als auch an der Gestaltung des Zusammenlebens aktiv teilhaben. Die Beteiligung wird solidarisch und auf der Basis sozialer und ökologischer Belange des Bauens und Wohnens gestaltet.

Die Wohnungsbaugenossenschaft wurde von der Dachgenossenschaft urban coop berlin eG mit dem Ziel gegründet, durch gemeinschaftliche Zusammenarbeit mit den Mitgliedern dauerhaft bezahlbaren, umweltverträglichen und möglichst sozial- und kulturell ausgewogenen Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Wohnraum soll langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen bleiben. Eine auf finanzielle Rendite ausgerichtete Verwertung ist ausgeschlossen (fair). Für die Mitglieder der UCB Rot Buckow eG soll auf diese Weise ein sicherer und attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden der nach Möglichkeit auf unterschiedliche Bedürfnisse eingeht (flexibel) und soziale Hintergründe berücksichtigt. Die UCB Rot Buckow eG soll unter einem Dach Platz bieten für alle an genossenschaftlichem Wohnen Interessierten, insbesondere auch ältere und jüngere Bewohnerinnen und Bewohner. Sie fördert aktiv die Ausbildung einer generationenverbindenden, kulturell offenen, integrierenden, selbstbestimmten und solidarischen Wohn- und Hausgemeinschaft (gemeinsam).

Darüber hinaus engagiert sich die UCB Rot Buckow eG im Genossenschaftsnetzwerk der urban coop berlin eG und bringt sich in den Austausch mit anderen Genossenschaften und für eine engagierte Stadtgesellschaft ein. Das Bau- und Wohnprojekt der UCB Rot Buckow eG versteht sich als Beitrag zu einer modernen, lebenswerten, ökologisch und sozial verträglichen Stadtentwicklung (verantwortungsvoll). Am Standort ist die Genossenschaft bemüht Impulse für eine nachbarschaftliche und lebenswerte Kiezentwicklung zu leisten. Zusammengefasst setzt die UCB Rot Buckow eG damit die Kernprinzipien der urban coop berlin eG um: fair, flexibel, gemeinsam und verantwortungsvoll.

Als ihre Kooperationspartnerin unterstützt die urban coop berlin eG die UCB Rot Buckow eG auf vertraglicher Basis in allen Fragen ihrer genossenschaftlichen Tätigkeit. Auf dieser Basis kann sie der UCB Rot Buckow eG auch fortwährend geeignete Anwärter für Genossenschaftswohnungen und sonstige Nutzungseinheiten vermitteln und bei Bedarf bei der Geschäftsbesorgung und Hausverwaltung unterstützen.

Soweit in dieser Satzung personenbezogene Bezeichnungen im Maskulinum stehen, wird diese Form verallgemeinernd verwendet und bezieht sich auf alle Geschlechter.

## **Satzung der UCB Rot Buckow eG**

### **I. Firma, Sitz, Zweck, Gegenstand und Dauer**

#### **1. Firma und Sitz**

- 1.1. Die Firma der Genossenschaft lautet: UCB Rot Buckow eG.
- 1.2. Der Sitz der Genossenschaft ist: Berlin

#### **2. Zweck, Gegenstand und Dauer**

- 2.1. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere, ökologische und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 2.2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, veräußern, bewirtschaften, vermitteln und betreuen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben wahrnehmen.
- 2.3. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
- 2.4. Die Genossenschaft kann sich im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG an Unternehmen beteiligen.

### **II. Mitgliedschaft**

#### **3. Erwerb der Mitgliedschaft**

- 3.1. Die Mitgliedschaft können natürliche Personen und Gesellschaften erwerben.
- 3.2. Die Mitgliedschaft wird erworben durch eine vom Beitretenden zu unterzeichnende unbedingte Beitrittserklärung und die Zulassung des Beitritts durch den Vorstand.
- 3.3. Vor Abgabe der Beitrittserklärung ist dem Antragsteller eine Abschrift dieser Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen.
- 3.4. Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **4. Eintrittsgeld**

- 4.1. Über die Erhebung und die Höhe des Eintrittsgelds beschließt die Generalversammlung.
- 4.2. Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitglieds sowie dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

#### **5. Beendigung der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet durch:

- a) Kündigung;
- b) vollständige Übertragung des Geschäftsguthabens;
- c) Tod, soweit die Mitgliedschaft nicht nach Ziffer 8 fortgesetzt wird;

- d) Ausschluss;
- e) Wird eine Gesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet ihre Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

## **6. Kündigung**

- 6.1. Jedes Mitglied hat das Recht durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.
- 6.2. Die Kündigung bedarf der Schriftform und findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss der Genossenschaft mindestens sechs Monate vor Schluss eines Geschäftsjahres zugehen. Die Kündigung kann frühestens fünf Jahre nach Eintritt erfolgen.
- 6.3. Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresabschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

## **7. Übertragung von Geschäftsguthaben**

- 7.1. Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung einem anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber an seiner Stelle Mitglied wird oder bereits Mitglied ist. Die Übertragung des Geschäftsguthabens ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vorstands wirksam. Das Geschäftsguthaben darf ausschließlich zum Nominalwert übertragen werden.
- 7.2. 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 in 7.1. gelten entsprechend.
- 7.3. Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des 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.

## **8. Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben**

- 8.1. Mit dem Tod scheidet ein Mitglied aus; seine Mitgliedschaft geht auf seine Erben über.
- 8.2. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist.
- 8.3. Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Das Gleiche gilt für die Ausübung des Stimmrechts bei der Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung. Der gemeinschaftliche Vertreter der Erben ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.
- 8.4. Die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit einem Erben, der nach seiner Person oder nach seinem Verhalten die Genossenschaft gemäß Ziffer 9 zum Ausschluss berechtigen würde, ist ausgeschlossen.

## 9. Ausschluss

- 9.1. Ein Mitglied kann zum Ende des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn:
- a) es den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt;
  - b) wenn es durch genossenschaftswidriges Verhalten das Ansehen oder die Belange (insbesondere im Hinblick auf konkrete Projekte) der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht;
  - c) es zahlungsunfähig geworden oder überschuldet oder über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist;
  - d) die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind;
  - e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist.
- 9.2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Mitglieder des Vorstands können jedoch nur durch Beschluss des Aufsichtsrats, Mitglieder des Aufsichtsrats nur durch Beschluss der Generalversammlung ausgeschlossen werden. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. Hierbei sind ihm die wesentlichen Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruhen soll sowie der satzungsmäßige Ausschließungsgrund mitzuteilen.
- 9.3. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, hat die Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruht, sowie den satzungsmäßigen Ausschließungsgrund anzugeben.
- 9.4. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung des Briefes bzw. der Veröffentlichung der Bekanntmachung kann das Mitglied nicht mehr an der Generalversammlung teilnehmen und nicht Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats sein.
- 9.5. Der Ausgeschlossene kann, wenn nicht die Generalversammlung den Ausschluss beschlossen hat, innerhalb eines Monats seit der Absendung des Briefes Beschwerde beim Aufsichtsrat einlegen. Die Beschwerdeentscheidung des Aufsichtsrats ist genossenschaftsintern endgültig.
- 9.6. Es bleibt dem Ausgeschlossenen unbenommen, gegen den Ausschluss den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Der ordentliche Rechtsweg ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Mitglied von der Beschwerdemöglichkeit gemäß Ziffer 9.5 keinen Gebrauch gemacht hat.

## 10. Auseinandersetzung

- 10.1. Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist der von der Generalversammlung festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr maßgebend, zu dessen Ende das Mitglied ausscheidet. Das ausgeschiedene Mitglied kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben verlangen. Dieses berechnet sich nach dem Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitglieds (Ziffer 13.8); auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat es keinen Anspruch.
- 10.2. Vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 10.6 ist das Auseinandersetzungsguthaben dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.
- 10.3. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitgliedes.



- 10.4. Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind zulässig. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.
- 10.5. Im Falle der Übertragung des Geschäftsguthabens findet keine Auseinandersetzung statt.
- 10.6. Das Mindestkapital der Genossenschaft gemäß § 8a GenG beträgt 66 % des Gesamtbetrags der Geschäftsguthaben zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Es 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, auch im Verhältnis zueinander, mit Vorrang bedient.

## **11. Rechte der Mitglieder**

Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte. Jedes Mitglied hat das Recht, die Einrichtungen und Leistungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen in Anspruch zu nehmen und im Rahmen dieser Satzung an der Gestaltung der Genossenschaft mitzuwirken. Es hat insbesondere das Recht,

- a) an der Generalversammlung teilzunehmen, Anträge zu stellen, von seinem Rederecht Gebrauch zu machen sowie an Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und Auskünfte zu Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen;
- b) im Rahmen der entsprechenden Bestimmungen und Beschlüsse am Gewinn der Genossenschaft teilzuhaben;
- c) Einsicht in die Niederschrift über die Generalversammlung, die Mitgliederliste sowie das zusammengefasste Ergebnis des Prüfberichts zu nehmen und
- d) auf seine Kosten rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich), sowie bei berechtigtem Interesse der Mitgliederliste zu verlangen.

## **12. Pflichten der Mitglieder**

Jedes Mitglied hat die Pflicht, das Interesse der Genossenschaft zu wahren und den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung Folge zu leisten. Es hat insbesondere:

- a) den Beschlüssen der Generalversammlung nachzukommen;
- b) Geschäftsanteile nach Maßgabe der Satzung zu übernehmen und die Einzahlungen auf sämtliche übernommenen Geschäftsanteile zu leisten;
- c) das Eintrittsgeld zu zahlen;
- d) an einem Bilanzverlust nach Maßgabe von Ziffer 39 teilzunehmen;
- e) über vertrauliche Angaben und Geheimnisse, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse und sonstige Informationen der Genossenschaft, die ihm als Mitglied der Generalversammlung oder durch die Tätigkeit als Vorstand bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren;
- f) für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Generalversammlung beschließt;
- g) für die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Leistungen ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt (Nutzungsentgelt) zu entrichten und die für die Nutzung getroffenen Vorgaben und Vereinbarungen zu erfüllen;

- h) bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen;
- i) durch eigenes Verhalten alles zu tun, um innerhalb der Häuser, Wohn- und Nutzungsbereiche ein auf gegenseitiger Achtung und Rücksichtnahme beruhendes Klima zu gewährleisten;
- j) das genossenschaftliche Eigentum zu wahren und vor Verlusten zu schützen. Die Hausordnung ist einzuhalten;

### 13. Geschäftsanteil und -guthaben

- 13.1. Ein Geschäftsanteil beträgt EUR 100,00. Jedes Mitglied hat mindestens einen Geschäftsanteil zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um den mitgliedsbegründenden Pflichtanteil.
- 13.2. Als Voraussetzung für die Überlassung und Nutzung einer Wohnung oder sonstigen Nutzungseinheit, hat jedes Mitglied weitere Pflichtanteile (die „**wohnungsbezogenen Pflichtanteile**“) entsprechend den von der Generalversammlung festzulegenden Kriterien zu übernehmen, die als Bestandteil dieser Satzung gelten. Soweit ein Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, werden diese auf die wohnungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet.
- 13.3. Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand ist ermächtigt Ratenzahlungen zu vereinbaren. In diesem Fall sind sofort nach Zulassung der Beteiligung 10 % je Pflichtanteil einzuzahlen. Über die weiteren Einzahlungen entscheidet die Generalversammlung.
- 13.4. Über die Geschäftsanteile gemäß Ziffern 13.1 und 13.2 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen (die „**freiwilligen Geschäftsanteile**“), wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Ziffer 13.3 gilt entsprechend.
- 13.5. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder sonstige Nutzungseinheit überlassen wird oder überlassen worden ist, kann über die Geschäftsanteile gemäß Ziffern 13.1, 13.2 und 13.4 hinaus weitere Geschäftsanteile zum Zwecke der Verringerung des Nutzungsentgelts übernehmen (die „**wohnungsbezogenen freiwilligen Geschäftsanteile**“), wenn die bis dahin übernommenen Geschäftsanteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Ziffer 13.3 entsprechend. Soweit das Mitglied bereits freiwillige Geschäftsanteile gezeichnet hat, die nicht auf wohnungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet werden, werden diese auf Antrag des Mitglieds bei Überlassung der Wohnung in wohnungsbezogene freiwillige Geschäftsanteile umgewandelt. Über die Verringerung des Nutzungsentgelts wird für jeden Einzelfall eine gesonderte Vereinbarung getroffen.
- 13.6. Nutzen mehrere Mitglieder eine gemeinsame Wohnung, können die nutzenden Mitglieder durch Zusammenrechnen der gezeichneten Geschäftsanteile nach Maßgabe der gemäß Ziffer 13.2 festzulegenden Kriterien ihre notwendige Anteilszahl erfüllen.
- 13.7. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt oder aufgrund einer Verlustdeckung vermindert ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.
- 13.8. Die auf die Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen zuzüglich sonstiger Gutschriften und abzüglich zur Verlustdeckung abgeschriebener Beträge bilden das Geschäftsguthaben eines Mitglieds.
- 13.9. Die Verpfändung des Geschäftsguthabens 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 Ziffer 10.4.
- 13.10. Die vollständige oder teilweise Übertragung des Geschäftsguthabens erfolgt nach Maßgabe von Ziffer 7.

## **14. Kündigung weiterer Anteile**

- 14.1. Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i. S. von Ziffer 13.4 (freiwillige Geschäftsanteile) und 13.5 (wohnungsbezogene freiwillige Geschäftsanteile) nach Maßgabe von Ziffer 6.1 und Ziffer 6.2 Sätze 1 und 2 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, die unverändert beansprucht wird.
- 14.2. 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 Ziffer 10 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist, wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

## **15. Haftung und Nachschusspflicht**

Die Mitglieder sind zu Nachschüssen in der Insolvenz der Genossenschaft nicht verpflichtet.

## **III. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten**

### **16. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten**

- 16.1. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit (Nutzungseinheiten) begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes. Abweichungen hiervon sind bei Überlassung von Nutzungseinheiten an Nichtmitglieder zulässig.
- 16.2. Aus der Mitgliedschaft ergibt sich kein Anspruch auf die Überlassung einer Genossenschaftswohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit.
- 16.3. Das Nutzungsverhältnis an Nutzungseinheiten kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden
- 16.4. Die Untervermietung von Wohnraum ist nur mit Zustimmung des Vorstandes zulässig. Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht.

## **IV. Organe der Genossenschaft**

### **17. Organe der Genossenschaft**

- 17.1. Die Organe der Genossenschaft sind:
  - a) der Vorstand
  - b) der Aufsichtsrat
  - c) die Generalversammlung
- 17.2. Die Genossenschaft kann zudem einen beratenden Beirat einrichten.

## **A. Der Vorstand**

### **18. Leitung und Vertretung der Genossenschaft**

- 18.1. Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und führt die Geschäfte der Genossenschaft. Er hat dabei die gesetzlichen Vorschriften, sowie die Regelungen der Satzung zu beachten.
- 18.2. Die Genossenschaft wird durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Jedes Vorstandsmitglied ist zur alleinigen Vertretung der Genossenschaft berechtigt.
- 18.3. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern die persönlich Mitglied der Genossenschaft oder, im Falle der Mitgliedschaft einer Gesellschaft, zu deren Vertretung befugte Personen sind.
- 18.4. Mitglieder des Vorstandes können nicht sein Ehegatten und Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes. Nahe Angehörige in diesem Sinne sind Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner.
- 18.5. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt und wieder abberufen. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann einzelne oder alle Vorstandsmitglieder vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181 zweite Alternative BGB befreien. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands ernennen.
- 18.6. Der Aufsichtsrat ist bei Bedarf für den Abschluss, die Änderung und die Kündigung von Dienstverträgen sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstandes zuständig. Die Beendigung des Dienstverhältnisses hat die Aufhebung der Organstellung zu diesem Zeitpunkt zur Folge.

### **19. Aufgaben und Pflichten des Vorstands**

- 19.1. Der Vorstand hat bei seiner Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden.
- 19.2. Der Vorstand ist daher insbesondere verpflichtet:
  - a) den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ordnungsgemäß zu führen und notwendige personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und zu ergreifen;
  - b) für ein ordnungsmäßiges, zweckdienliches Rechnungswesen zu sorgen und dabei die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung zu beachten;
  - c) die Mitgliederliste zu führen;
  - d) gemäß Ziffer 3.2 dieser Satzung über die Zulassung des Beitritts neuer Mitglieder zu entscheiden;
  - e) spätestens innerhalb von fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und, soweit gesetzlich erforderlich, den Lagebericht aufzustellen, der Generalversammlung unverzüglich zur Feststellung vorzulegen;
  - f) dem zuständigen Prüfungsverband Einberufung, Termin, Tagesordnung und Anträge für die Generalversammlung rechtzeitig anzuzeigen;
  - g) im Prüfungsbericht etwa festgestellte Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband hierüber zu berichten.
- 19.3. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat mindestens alle drei Monate oder bei wichtigem Anlass auch unverzüglich zu unterrichten, insbesondere über:
  - a) die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft;
  - b) die Unternehmensplanung, aus der insbesondere der Investitions- und Kreditbedarf hervorgeht;

- c) die Gesamtverbindlichkeiten der Genossenschaft.

## **20. Willensbildung**

- 20.1. Die Entscheidungen des Vorstands bedürfen grundsätzlich der Beschlussfassung. Vorstandssitzungen sind nach Bedarf einzuberufen. Näheres kann in einer Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt werden.
- 20.2. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder mitwirkt. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- 20.3. Beschlüsse sind zu Beweiszwecken ordnungsgemäß zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren. Sie sind von den an der Beratung mitwirkenden Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.

## **B. Der Aufsichtsrat**

### **21. Zusammensetzung, Bestellung und Abberufung**

- 21.1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden.
- 21.2. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein die Ehegatten und Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. Nahe Angehörige im Sinne dieser Vorschrift sind Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern.
- 21.3. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für die Dauer von fünf Jahren gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Generalversammlung, die über die Entlastung für das fünfte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzubufen und durch Wahl zu ersetzen.
- 21.4. 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 Ziffer 24.3 ist. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.
- 21.5. 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.
- 21.6. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt entsprechend, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

- 21.7. Der Aufsichtsrat ist ehrenamtlich tätig. Ihm steht ein angemessener Auslagenersatz, auch in pauschalierter Form, zu. Soll ihm für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat eine Vergütung gewährt werden, beschließt hierüber sowie über die Höhe der Vergütung die Generalversammlung.

## **22. Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats**

- 22.1. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt. Hierbei hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.
- 22.2. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern (im Amt und ausgeschiedenen) gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Generalversammlung.
- 22.3. 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.
- 22.4. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen.
- 22.5. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht (soweit gesetzlich vorgeschrieben) 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.
- 22.6. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- 22.7. 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.
- 22.8. Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.
- 22.9. Der Aufsichtsrat gibt sich bei Bedarf eine Geschäftsordnung.

## **23. Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates**

- 23.1. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden.
- 23.2. 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.

## **24. Sitzungen des Aufsichtsrates**

- 24.1. Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr und muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.
- 24.2. 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 verlangen.

- 24.3. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 24.4. Auf Veranlassung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder dessen Stellvertreters können Beschlüsse auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen und ohne Einberufung im Wege schriftlicher Abstimmung oder durch entsprechende Fernkommunikationsmedien (z.B. per Telefon, Fax, Email) gefasst werden, wenn diesem Verfahren kein Aufsichtsratsmitglied widerspricht.
- 24.5. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## **25. Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern**

- 25.1. Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Wohnungsbaugenossenschaft dürfen die Mitglieder des Vorstandes sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates, die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.
- 25.2. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft.
- 25.3. Abs. 1 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.
- 25.4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 1 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

## **C. Die Generalversammlung**

### **26. Ausübung der Mitgliedsrechte**

- 26.1. Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Generalversammlung aus.
- 26.2. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Der Vorstand entscheidet über die Gewährung von Mehrstimmrechten für Mitglieder, die den Geschäftsbetrieb besonders fördern. Keinem Mitglied können mehr als drei Stimmen gewährt werden. Die Ausübung der Mehrstimmrechte unterliegt den Maßgaben des § 43 Abs. 3 GenG.
- 26.3. Die Mitglieder sollen ihre Rechte persönlich ausüben. Mitglieder können sich jedoch auch durch Bevollmächtigte vertreten lassen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Angehörige eines rechts- oder steuerberatenden Berufs sein. Personen, an welche die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist, können nicht bevollmächtigt werden. Mehrere Erben eines verstorbenen Mitglieds können das Stimmrecht nur durch einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten ausüben.
- 26.4. Stimmberechtigte gesetzliche Vertreter oder Bevollmächtigte müssen ihre Vertretungsbefugnis auf Verlangen des Versammlungsleiters schriftlich nachweisen. Die Ausübung von Stimmvollmachten (§ 26 Abs. 3) in einer virtuellen Generalversammlung ist zulässig, wenn die Vollmacht dem Vorstand mindestens eine Woche vor dem Tag der Generalversammlung in schriftlicher Form nachgewiesen wird.

- 26.5. Generalversammlungen sollen wenn möglich als Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden. Der Vorstand kann abweichend beschließen, dass die Generalversammlung auch ohne verpflichtende persönliche Präsenz der Mitglieder virtuell, zum Beispiel als Videokonferenz, durchgeführt wird, sofern sichergestellt ist, dass Aussprache, Diskurs und Willensbildung in der Generalversammlung möglich ist und die Mitglieder mit geeigneten Kommunikationsmitteln ihre Stimmrechte ausüben können.
- 26.6. Beschlüsse der Generalversammlung können im Sinne einer Briefwahl auch in Textform gefasst werden. Dabei sind die in der Satzung geregelten Fristen für Mitgliederversammlungen maßgeblich.

## **27. Frist**

- 27.1. Die ordentliche Generalversammlung hat innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.
- 27.2. Außerordentliche Generalversammlungen können bei Bedarf einberufen werden.

## **28. Einberufung**

- 28.1. Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Generalversammlung wird dadurch nicht berührt.
- 28.2. Der Aufsichtsrat hat die Generalversammlung einzuberufen, wenn es dessen Kontrollpflichten verlangen, satzungsmäßige oder gesetzliche Gründe vorliegen oder dies anderweitig im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- 28.3. Auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder der Genossenschaft kann in Textform und unter Angabe des Zwecks sowie der Gründe die Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung verlangt werden.
- 28.4. Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen, die zwischen dem Tag des Zugangs und dem Tag der Generalversammlung liegen muss, einberufen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen.

## **29. Tagesordnung**

- 29.1. Über die Gegenstände, deren Verhandlung nicht so rechtzeitig angekündigt ist, dass mindestens eine Woche zwischen dem Zugang der Ankündigung und dem Tage der Generalversammlung liegen, können Beschlüsse nicht gefasst werden.
- 29.2. Zu Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner Ankündigung.
- 29.3. Sämtliche Mitteilungen im Sinne von Ziffern 27.4. und 28 dieser Satzung gelten den Mitgliedern als rechtzeitig zugegangen, wenn sie spätestens zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind. Der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Generalversammlung werden bei Berechnung der Frist nicht mitgezählt.
- 29.4. Die Tagesordnung wird von demjenigen Organ festgesetzt, das die Generalversammlung einberuft. Auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder der Genossenschaft kann in Textform und unter Angabe des Zwecks sowie der Gründe verlangt werden, dass Gegenstände zur Beschlussfassung in der Generalversammlung angekündigt werden.



### **30. Versammlungsleitung**

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 Stimmzähler.

### **31. Aufgaben der Generalversammlung und Gegenstände der Beschlussfassung**

- 31.1. Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht (sofern gesetzlich erforderlich) nebst Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- 31.2. Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen neben den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung bezeichneten sonstigen Angelegenheiten insbesondere
- a) die Änderung der Satzung;
  - b) die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses oder Deckung des Jahresfehlbetrages;
  - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats;
  - d) die Wahl und Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie die Festsetzung einer Vergütung;
  - e) die Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel der eingetragenen Genossenschaft;
  - f) der Austritt aus genossenschaftlichen Verbänden und Vereinigungen;
  - g) die Auflösung der Genossenschaft;
  - h) die Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung;
  - i) die Festsetzung eines Eintrittsgeldes.

### **32. Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse**

- 32.1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig wenn mindestens 3 der Mitglieder der Genossenschaft anwesend oder ordnungsgemäß vertreten sind.
- 32.2. Die Beschlüsse der Generalversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz oder diese Satzung eine größere Mehrheit vorschreibt.
- 32.3. Die Mehrheit von 3/4 der gültig abgegebenen Stimmen ist insbesondere in folgenden Fällen erforderlich:
- a) Änderung der Satzung, mit Ausnahme der Änderung der Ziffer 32.4 dieser Satzung;
  - b) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Aufsichtsrats;
  - c) Ausschluss von Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats aus der Genossenschaft;
  - d) Austritt aus genossenschaftlichen Verbänden und Vereinigungen;
  - e) Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung
- 32.4. Die Mehrheit von 9/10 der gültig abgegebenen Stimmen ist insbesondere in folgenden Fällen erforderlich:
- a) Änderung der Ziffer 32.4 dieser Satzung;
  - b) Abschluss von Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen;
  - c) Abschluss von Immobilienkreditverträgen;
  - d) Verkauf von Immobilienvermögen;

- e) Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel sowie Änderung der gesellschaftsrechtlichen Vereinigungsform der Genossenschaft;
- f) Auflösung der Genossenschaft;

### **33. Niederschrift**

- 33.1. Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die den Vorgaben des § 47 GenG genügt.
- 33.2. Die Niederschrift ist innerhalb von einer Woche anzufertigen. Sie hat Ort und Tag der Versammlung, den Namen des Versammlungsleiters sowie die Art und das Ergebnis von Abstimmungen und Wahlen und die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung zu enthalten. Die Niederschrift muss vom Versammlungsleiter, vom Schriftführer und den Vorstandsmitgliedern, die an der Generalversammlung teilgenommen haben, unterschrieben werden; ihr sind die Belege über die Einberufung als Anlagen beizufügen.
- 33.3. Auf Verlangen ist jedem Mitglied Einsicht in die Niederschrift zu gewähren.

### **34. Teilnahmerecht des Prüfungsverbands**

Der zuständige Prüfungsverband kann an jeder Generalversammlung beratend teilnehmen und jederzeit das Wort ergreifen.

## **V. Rechnungswesen, Überschussverwendung, Liquidation und Sonstiges**

### **35. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Es beginnt mit der Gründung der Genossenschaft und endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Gründung stattgefunden hat.

### **36. Rechnungslegung und Prüfung**

- 36.1. Der Vorstand hat innerhalb von 5 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht, soweit gesetzlich vorgeschrieben, für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit dessen Bericht der Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.
- 36.2. Jahresabschluss und Lagebericht, soweit gesetzlich vorgeschrieben, sind nebst dem Bericht des Aufsichtsrates mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft oder an einer anderen bekanntzumachenden Stelle zur Einsicht der Mitglieder auszulegen.

### **37. Verwendung des Jahresüberschusses**

- 37.1. Über die Verwendung eines Jahresüberschusses beschließt die Generalversammlung auf Vorschlag des Vorstands.
- 37.2. Der Jahresüberschuss kann, soweit er nicht den Rücklagen zugeführt oder zu anderen Zwecken verwendet wird, an die Mitglieder nach dem Verhältnis ihrer Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres verteilt werden (Dividende).

### **38. Rücklagen**

- 38.1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden, die ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes dient. In diese Rücklage sind jährlich 10% des Jahresüberschusses zuzüglich eines eventuellen Gewinnvortrags bzw. abzüglich eines eventuellen Verlustvortrags einzustellen, solange die Rücklage 50% der Bilanzsumme nicht erreicht. Über die Verwendung der gesetzlichen Rücklage beschließt die Generalversammlung.
- 38.2. Die Generalversammlung kann über die Einführung weiterer freier Rücklagen entscheiden.
- 38.3. Über die Verwendung der weiteren freien Rücklagen beschließt die Generalversammlung auf Vorschlag des Vorstands.

### **39. Deckung eines Jahresfehlbetrages**

- 39.1. Wird ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen, so beschließt die Generalversammlung darüber, inwieweit dieser auf neue Rechnung vorgetragen oder durch die Verwendung von Rücklagen und/oder Heranziehung der Geschäftsguthaben oder durch diese Maßnahmen zugleich gedeckt wird.
- 39.2. Werden die Geschäftsguthaben zur Deckung des Jahresfehlbetrags herangezogen, wird der auf das einzelne Mitglied entfallende Verlustanteil nach dem Verhältnis der übernommenen Geschäftsanteile aller Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres, in dem der Jahresfehlbetrag entstanden ist, berechnet.

### **40. Liquidation**

- 40.1. Nach der Auflösung erfolgt die Liquidation der Genossenschaft.
- 40.2. Die Liquidation erfolgt durch den Vorstand, soweit sie nicht durch Beschluss der Generalversammlung anderen Personen übertragen wird. Die Liquidatoren müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Auf die Liquidatoren finden die Ziffern 18 bis 24 dieser Satzung entsprechend Anwendung soweit dies unter Beachtung der §§ 83 ff. GenG zulässig ist.
- 40.3. Für die Verteilung des Vermögens der Genossenschaft ist das Gesetz mit der Maßgabe anzuwenden, dass das Reinvermögen im Verhältnis der Geschäftsguthaben an die Mitglieder verteilt wird.

### **41. Bekanntmachungen**

- 41.1. Die Bekanntmachungen der Genossenschaft werden in den gesetzlich vorgesehenen Fällen unter ihrer Firma in der „taz, die tageszeitung“ veröffentlicht.
- 41.2. Der Jahresabschluss und die in diesem Zusammenhang offenzulegenden Unterlagen werden soweit gesetzlich vorgeschrieben im elektronischen Bundesanzeiger unter der Firma der Genossenschaft bekannt gemacht.
- 41.3. Bei der Bekanntmachung sind die Namen der Personen anzugeben, von denen sie ausgeht.

### **42. Gerichtsstand**

Zuständig für alle Streitigkeiten zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft aus dem Mitgliedschaftsverhältnis ist das Amtsgericht oder das Landgericht das für den Sitz der Genossenschaft zuständig ist.

### **43. Satzungsänderung und Zulassung von Mitgliedschaften vor Eintragung**

- 43.1. Eine Änderung der Satzung ist auch vor Eintragung der Genossenschaft mit der in Ziffer 32.3 dieser Satzung vorgesehenen Mehrheit durch Beschluss der Generalversammlung möglich.

- 43.2. Zum Zwecke der Erfüllung der gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 GenG bestehenden Eintragungsvoraussetzung ist jedes Mitglied verpflichtet, unabhängig von seinem Abstimmungsverhalten eine durch Beschlussfassung gemäß Abs. 1 geänderte Gründungssatzung zu unterzeichnen.
- 43.3. Ein Mitglied, das seine gemäß Ziffer 43.2 bestehende Verpflichtung verletzt, kann gemäß Ziffer 9 dieser Satzung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.
- 43.4. Der Vorstand ist berechtigt, auch vor Anmeldung der Genossenschaft Mitgliedschaften nach den Bestimmungen dieser Satzung und in entsprechender Anwendung der §§ 15 ff. Genossenschaftsgesetz zuzulassen. Darüber hinaus haben die vor Anmeldung beitretenden Mitglieder die Gründungssatzung zu unterzeichnen. Ihnen ist eine Abschrift der Satzung vor Abgabe der Beitrittserklärung auszuhändigen.

Als Vorstand erklären wir, dass die geänderten Bestimmungen der Satzung mit dem Beschluss über die Satzungsänderung vom 03.11.2022 und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Register eingereichten vollständigen Wortlaut der Satzung übereinstimmen.

*Ostmann*

## Anhang an die Satzung der UCB Rot Buckow eG i.G.

Beschluss der Generalversammlung vom 03.12.20

### Mehrstimmrechte

Die Wohnungsbaugenossenschaft UCB Rot Buckow eG wurde gegründet, um ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Die Nutzung bzw. beabsichtigte Nutzung einer außerordentlich großen Wohnfläche stellt eine besondere Förderung des Geschäftsbetriebes der Genossenschaft dar. Dem soll durch die Gewährung von Mehrstimmrechten für das betreffende Mitglied Rechnung getragen werden.

1. Mitgliedern, deren wohnungsbezogene Pflichtanteile sich auf eine Wohnfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> beziehen, kann der Vorstand gemäß § 26 Abs. 2 der Satzung ein Mehrstimmrecht von zwei Stimmen gewähren.
2. Mitgliedern, deren wohnungsbezogene Geschäftsanteile sich auf eine Wohnfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> beziehen, kann der Vorstand gemäß § 26 Abs. 2 der Satzung ein Mehrstimmrecht von drei Stimmen gewähren.

## Anhang an die Satzung der UCB Rot Buckow eG

Beschluss der Generalversammlung vom 19.08.2021

### Eintrittsgeld

Gemäß §4 Abs. 1 der Satzung hat die Generalversammlung am 19.08.2021 die Erhebung eines Eintrittsgelds beschlossen und die Höhe auf 750 € festgesetzt.

## Anhang an die Satzung der UCB Rot Buckow eG

Beschluss der Generalversammlung vom 03.11.2022

### Wohnungsbezogene Pflichtanteile

Gemäß § 13 Abs. 2 der Satzung ist Voraussetzung für die Überlassung und Nutzung einer Wohnung oder sonstigen Nutzungseinheit, dass jedes Mitglied weitere Pflichtanteile, die „wohnungsbezogenen Pflichtanteile“ übernimmt.

Grundlage für die Anzahl der zu übernehmenden wohnungsbezogenen Pflichtanteile ist die Fläche der Wohnung oder Nutzungseinheit, über deren Nutzung mit dem Mitglied eine Vereinbarung getroffen wurde. Da der Geschäftsanteil laut § 13 Abs. 1 der Satzung EUR 100,00 beträgt, sind die wohnungsbezogenen Pflichtanteile auf volle EUR 100,00 aufzurunden. (Wohnfläche gilt für sonstige Nutzungseinheiten sinngemäß.)

1. Für eine freifinanzierte Wohnung oder sonstige Nutzungseinheit berechnen sich die wohnungsbezogenen Pflichtanteile nach folgender Formel:

$$\text{Wohnfläche} \times 975 \text{ €/m}^2$$

2. Für nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) geförderte Wohnungen berechnen sich die wohnungsbezogenen Pflichtanteile nach folgender Formel:

$$\text{Wohnfläche} \times 775 \text{ €/m}^2$$

Der Wert pro m<sup>2</sup> zur Berechnung der wohnungsbezogenen Pflichtanteile wird auf Grundlage der Genehmigungsplanung festgelegt.

Einen Beschluss zur Änderung dieses Anhangs zur Satzung hat die Generalversammlung mit der erforderlichen  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit (gem. § 32 Abs. 3 der Satzung) zu fassen.