

SATZUNG

der

Baugenossenschaft München von 1871 eG

80636 München

Nymphenburger Straße 135

Mitgliedsbuch Nr.

München, den 30. Juni 2009

Der Vorstand



Baugenossenschaft München
von 1871 eG

Gültig als Ausweis
bei General-
versammlungen

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
I. Firma und Sitz der Genossenschaft	
§ 1 Firma und Sitz	4
II. Gegenstand der Genossenschaft	
§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	4
III. Mitgliedschaft	
§ 3 Mitglieder	4
§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft	4
§ 5 Eintrittsgebühr	5
§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft	5
§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft	5
§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens	6
§ 9 Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	6
§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft	7
§ 11 Ausschließung eines Mitgliedes	7
§ 12 Auseinandersetzung	8
IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder	
§ 13 Rechte der Mitglieder	9
§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder	10
§ 15 Überlassung von Wohnungen	10
§ 16 Pflichten der Mitglieder	10
V. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben und Haftsumme	
§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben	11
§ 18 Kündigung weiterer Anteile	12
§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht	12
VI. Organe der Genossenschaft	
§ 20 Organe	13
§ 21 Vorstand	13
§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft	14
§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes	15

§ 24	Aufsichtsrat	16
§ 25	Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates	17
§ 26	Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates	18
§ 27	Sitzungen des Aufsichtsrates	18
§ 28	Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat	19
§ 29	Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	19
§ 30	Stimmrecht	20
§ 31	Generalversammlung	20
§ 32	Einberufung der Generalversammlung	21
§ 33	Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung	21
§ 34	Zuständigkeit der Generalversammlung	23
§ 35	Mehrheitserfordernisse	24
§ 36	Auskunftsrecht	25
VII. Rechnungslegung		
§ 37	Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses	26
§ 38	Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss	26
VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung		
§ 39	Rücklagen	27
§ 40	Gewinnverteilung	27
§ 41	Verlustdeckung	28
IX. Bekanntmachungen		
§ 42	Bekanntmachungen	28
X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband		
§ 43	Prüfung	29
XI. Auflösung und Abwicklung		
§ 44	Auflösung	30
	Anlage zu § 17 Ziff. 2 Satz 2 ff.	31

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma

Baugenossenschaft München von 1871 eG

Sie hat ihren Sitz in

80636 München, Nymphenburger Straße 135

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

1. Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben, ebenso unbebaute Grundstücke bewirtschaften, erwerben und betreiben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

3. Der-Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Landeshauptstadt München sowie die Landkreise München, Fürstfeldbruck, Starnberg, Bad Tölz-Wolfratshausen, Ebersberg, Erding und Dachau.

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

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden

- a) natürliche Personen, soweit nicht § 11 Absatz 1 a oder d zutreffen,
- b) Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen.

2. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Lehnt er die Zulassung ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung des Abgewiesenen nach Anhörung des Vorstandes endgültig.

3. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb der Mitgliedschaft besteht nicht.

§ 5 Eintrittsgebühr

1. Bei der Aufnahme ist eine Eintrittsgebühr zu zahlen.
2. Über die Höhe der Eintrittsgebühr bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteiles beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gem. § 28 der Satzung.
3. Die Eintrittsgebühr ist zu erlassen,
 - a) dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner und den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes,
 - b) dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung (§ 7),
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens (§ 8),
- c) Tod, wenn die Mitgliedschaft nicht fortgesetzt wird (§ 9 Abs. 1 Satz 2),
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personenhandels-gesellschaft (§ 10),
- e) Ausschluss (§ 11).

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

1. Das Mitglied hat das Recht durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.

2. Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens 1 Jahr vorher schriftlich erfolgen. Maßgeblich ist das Eingangsdatum bei der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

3. Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Generalversammlung

- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
- b) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,
- c) die Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,

- e) die Verlängerung der Kündigungsfrist über 2 Jahre hinaus,
- f) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder die Einbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.

4. Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

1. Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Dieser kann die Zustimmung auch von der Erfüllung von Bedingungen abhängig machen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Eintragung in die Liste der Genossen.

2. Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9 Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben

1. Stirbt ein Mitglied, so wird dessen Mitgliedschaft durch seine Erben fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von 6 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. 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 in der Generalversammlung. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.

2. Die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit einem Erben, der nach seiner Person oder seinem Verhalten die Genossenschaft gemäß § 11 zum Ausschluss berechtigten würde, über das Ende des Todesjahres hinaus ist ausgeschlossen.

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

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 Ausschließung eines Mitgliedes

1. Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

- a) wenn es nicht die Fähigkeit besitzt, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden, oder wenn ihm als Ausländer die Aufenthaltsgenehmigung entzogen wird; das gilt sinngemäß für die zur gesetzlichen Vertretung juristischer Personen berufenen Organe sowie für die vertretungsberechtigten Gesellschafter von Personenhandelsgesellschaften,
- b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag oder ansonsten der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft oder von Mitgliedern der Genossenschaft besteht,
- c) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
- d) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,
- e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist,
- f) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.

2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem beabsichtigten Ausschluss zu äußern.

3. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene an einer Generalversammlung nicht mehr teilnehmen.

4. Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfschreiben) gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat endgültig.

5. In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen Vorstand und Ausgeschlossener Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Der Beschluss ist dem Vorstand schriftlich, dem Ausgeschlossenen durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfschreiben) mitzuteilen.

6. Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Generalversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 34 Buchst. k) beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

1. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 34 Abs. 1 Buchst. b).

2. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17). Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderung gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitglieds.

3. Die Abtretung und 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.

4. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an mit 4 % p. a. zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in 2 Jahren.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

1. Die Mitglieder üben gleiche 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

- a) wohnliche Versorgung im Rahmen der Satzung und der vorhandenen Möglichkeiten der Genossenschaft,
- b) der 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 gem. § 28 aufgestellten Grundsätze.

3. Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

- a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 17),
- b) das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben (§ 30), sofern die Teilnahme nicht gemäß § 11 Abs. 3 ausgeschlossen ist,
- c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen in einer bereits einberufenen Generalversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, zu fordern (§ 32 Abs. 3),
- d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 44 Abs. 2),
- e) Auskunft in der Generalversammlung zu verlangen, soweit diese zur ordnungsgemäßen Erledigung eines Tagesordnungspunktes erforderlich ist (§ 36),
- f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 40),
- g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8),
- h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7),
- i) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,
- j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gem. § 12 zu fordern,
- k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
- l) die Mitgliederliste einzusehen,
- m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einzusehen.

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

1. Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie der Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums steht in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.

2. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

§ 15 Überlassung von Wohnungen

1. Die vertraglich wirksame und tatsächliche Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes an dieser Wohnung.

2. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

§ 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 einer dem Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen entsprechenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
- b) Teilnahme am Verlust (§ 41),
- c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Generalversammlung nach Auflösung der Genossenschaft bei Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87 a GenG),
- d) Erfüllung der Verträge, insbes. Zahlung des Nutzungsentgeltes für die Wohnung.

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

3. Bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen sind im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen.

V. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

1. Der Geschäftsanteil beträgt 150 EUR.
2. Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet 2 Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile und, wenn erforderlich durch Leistung eines entsprechenden Finanzierungsbeitrages zu übernehmen. Die Anzahl der danach zu übernehmenden Geschäftsanteile bestimmt sich nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage.
3. Die Anteile in Abs. 2 sind die Pflichtanteile.
Soweit ein Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.
4. Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen.
5. Über die Pflichtanteile nach Abs. 2 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind bei Übernahme sofort voll einzuzahlen.
6. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Im Übrigen gilt § 40 Abs. 4 der Satzung.
7. Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 100. Hierbei werden Anteile nicht berücksichtigt, die das Mitglied gemäß § 9 Abs. 1 erlangt hat.
8. Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.
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 der Satzung.

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

1. Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. § 7 Abs. 2 gilt sinngemäß.

2. Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teiles des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein einzuzahlender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17), 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

1. Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand
den Aufsichtsrat
die Generalversammlung.

2. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebs nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

3. Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Wohnungsgenossenschaft 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.

Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft.

4. Abs. 3 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in Abs. 3 genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

5. Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 3 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

6. Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute soll dadurch gewahrt werden, dass diese in den Organen der Genossenschaft nicht die Mehrheit der Mitglieder bilden.

§ 21 Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein.

2. Mitglieder des Vorstandes können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes.

3. Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Generalversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Ihre Wiederwahl ist zulässig. Wahl und Wiederwahl sollen nicht über die Vollendung des 70. Lebensjahres hinausgehen. Die Vorstandsmitglieder sollen in einer Wohnanlage der Genossenschaft wohnen. Die Abberufung kann vorzeitig nur durch die Generalversammlung erfolgen (§ 34 k).

4. Alljährlich scheidet zur ordentlichen Generalversammlung ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Ersatzwahlen für vorzeitig ausgeschiedene Vorstandsmitglieder erfolgen für den Rest der Amtsdauer des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes.

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

6. Die Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Wahlperiode abgeschlossen werden. Sie werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen. Bei Schriftform unterzeichnet der Aufsichtsratsvorsitzende namens der Genossenschaft. Für die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitglieds unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie über den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch seinen Vorsitzenden, zuständig. Für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist die Generalversammlung zuständig.

7. Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit Ablauf der Wahlperiode oder Widerruf durch die Generalversammlung. 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. Die Genossenschaft wird durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

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

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

5. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.

6. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von den anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

7. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.

§ 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 bewahren.

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 gem. §§ 37 ff. der Satzung zu sorgen,
- d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,
- e) die Mitgliederliste nach Maßgaben des Genossenschaftsgesetzes zu führen,
- f) im Prüfungsbericht angegebene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.

3. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu berichten über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung). Der Vorstand hat den Jahresabschluss unverzüglich nach seiner Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

4. Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

5. Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entsprechenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

6. Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Generalversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 24 Aufsichtsrat

1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 und höchstens 9 Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.

Die Aufsichtsratsmitglieder müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Aufsichtsräte dürfen nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Sie sollen, wie die Vorstände, nach Möglichkeit in einer Wohnanlage der Genossenschaft wohnen. Dabei sollen nach Möglichkeit alle größeren Wohnanlagen vertreten sein.

2. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für 3 Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Generalversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet.

Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer.

Wiederwahl ist zulässig.

Wahl und Wiederwahl sollen nicht über das 70. Lebensjahr hinausgehen.

Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen.

3. 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 erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Zahl (§ 27) sinkt. In diesem

Falle muss unverzüglich eine Generalversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.

Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer des jeweiligen ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes.

4. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. 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.

5. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, soweit sich eine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.

Der Aufsichtsrat soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten.

6. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes und den Prüfungsberichten Kenntnis zu nehmen.

7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

8. Den Aufsichtsratsmitgliedern steht für Aufwendersersatz und Vergütungen ein jährliches Budget über 9.800 EUR zu. Über die Verwendung beschließt der Aufsichtsrat. Das Budget erhöht sich entsprechend der Entwicklung des wohnungswirtschaftlichen Tarifs.

§ 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 (§ 21 Abs. 5) 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 Prüfungsberichtes zur Kenntnis zu nehmen.

5. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 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 Ausführungen 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 ausgeführt.

9. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 26 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates

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

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

2. Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.

3. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen.

4. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Generalversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

5. Schriftliche Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über:

- a) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- b) die Aufstellung des Neubauprogrammes,
- c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- d) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- e) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- f) die Grundsätze der Nichtmitgliedergeschäfte,
- g) die Eintrittsgebühr,
- h) die Beteiligung an Unternehmen oder Zusammenschlüsse,
- i) die Erteilung oder den Widerruf einer Prokura,
- j) die im Ergebnis des Berichtes über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,
- k) die Einstellung und die Entnahme aus Ergebnismittel bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung des Verlustes (§ 38 Abs. 2),
- l) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Generalversammlung.

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

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

2. Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

3. Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 30 Stimmrecht

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. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als ein Mitglied vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein.

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

§ 31 Generalversammlung

1. Die ordentliche Generalversammlung hat in den ersten 6 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.

§ 32 Einberufung der Generalversammlung

1. Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Generalversammlung wird dadurch nicht berührt.

2. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch schriftliche Verständigung der Mitglieder. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Generalversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Einladung muss ein Zeitraum von mindestens 2 Wochen liegen.

3. Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil 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 durch eine den Mitgliedern zugegangene schriftliche Mitteilung angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Mitteilung muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen.

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

§ 33 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung

1. Die Leitung der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert oder hat der Vorstand die Generalversammlung einberufen, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler und kann einen Wahlleiter bestimmen.

2. Die Abstimmung erfolgt nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handheben oder Aufstehen.

Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

3. Die Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern erfolgt grundsätzlich in geheimer Wahl mit Stimmzetteln. Ausnahmen sind nur möglich, wenn keines der anwesenden Mitglieder seiner Wahl durch Handheben oder Aufstehen widerspricht. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen.

4. Wahlen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen; Listenwahlvorschläge sind unzulässig.

Die Wahlvorschläge für Vorstandsmitglieder legt der Aufsichtsrat vor. Er unterbreitet auch grundsätzlich die Wahlvorschläge für Aufsichtsratsmitglieder. Wahlvorschläge von Mitgliedern für den Aufsichtsrat sind von mindestens einem Zehntel der Mitglieder der Genossenschaft spätestens 5 Tage vor der Generalversammlung unter Angabe von Name, Beruf und Anschrift des vorgeschlagenen Mitglieds schriftlich bei der Geschäftsstelle der Genossenschaft einzureichen; auch hier können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden. Listenvorschläge sind unzulässig.

5. Der Wahlberechtigte bezeichnet auf seinem Stimmzettel die Bewerber, die er wählen will. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind. Er kann jedoch jedem Organmitglied nur 1 Stimme geben.

Gewählt ist jeweils der Bewerber, der mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält.

Haben mehr Bewerber, als Organstellen zu besetzen sind, diese Mehrheit erreicht, so sind sie nach der Reihenfolge der Höhe ihrer Stimmzahl gewählt, soweit Organstellen vorhanden sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los, das vom Versammlungsleiter gezogen wird.

Erhalten die Bewerber im 1. Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen, so sind im 2. Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los, das vom Versammlungsleiter gezogen wird.

Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt.

6. Alle Bestimmungen über Wahlen gelten auch für Wiederwahlen.

7. Bei Feststellung des Stimmenverhältnisses bzw. welcher Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen (z. B. unbeschriebene oder den Vorschlägen nicht entsprechende Stimmzettel) werden nicht berücksichtigt. Werden bei Wahlen mehrere Bewerber oder werden mehrere Vorschläge auf ein

Formblatt zur Abstimmung aufgeführt, so gilt jeder einzelne Vorschlag als selbständiger Stimmzettel.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelungen bei Wahlen – als abgelehnt.

8. Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen.

Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die

- a) die Erhöhung des Geschäftsanteiles,
- b) die Einführung oder Erweiterung der Pflichtbeteiligung mit weiteren Anteilen,
- c) die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht,
- d) die Verlängerung der Kündigungsfrist über 2 Jahre hinaus oder
- e) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens (§ 16 Abs. 3 GenGes) betrifft,

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

Jedem Mitglied ist Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 34 Zuständigkeit der Generalversammlung

1. Die Generalversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbes. 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 des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- g) Wahl von Vorstandsmitgliedern,
- h) Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie Festsetzung eines Budgets,

- i) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- j) fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,
- k) Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,
- l) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
- m) Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gem. § 49 des Genossenschaftsgesetzes,
- n) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- o) die Auflösung der Genossenschaft.

2. Die Generalversammlung berät über

- a) den Bericht des Aufsichtsrates,
- b) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 59 Genossenschaftsgesetz.

§ 35 Mehrheitserfordernisse

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

2. Beschlüsse der Generalversammlung über

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

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

3. Beschlüsse über die Auflösung der Genossenschaft 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 4 Wochen eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen kann. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

4. Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 36 Auskunftsrecht

1. Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der 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 arbeitsrechtliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,
- e) die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Generalversammlung führen würde.

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

VII. Rechnungslegung

§ 37 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

1. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
2. Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.
3. Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 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 Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach seiner Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Generalversammlung zuzuleiten.

§ 38 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

1. Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und 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 Bilanzgewinnes oder zur Deckung des Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 39 Rücklagen

1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.

2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der von den verbleibenden Mitgliedern übernommenen Geschäftsanteile erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

3. Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (§ 28 k). Soweit Vorstand und Aufsichtsrat nicht beschließen, erfolgt die Beschlussfassung durch die Generalversammlung (§ 34 Buchstabe c)

§ 40 Gewinnverteilung

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Der Gewinnanteil soll 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.

3. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.

4. Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die Gewinnanteile sind 4 Wochen nach der Generalversammlung fällig.

5. Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt, soweit sie nicht vor Fälligkeit überwiesen worden sind. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren nach Fälligkeit abgegolten sind.

6. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben gutgeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 41 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 Pflichtanteile bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch nicht voll eingezahlt sind.

IX. Bekanntmachungen

§ 42 Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind vom Vorstand zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter der Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

2. Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden in der Tageszeitung „Süddeutsche Zeitung“ veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 43 Prüfung

1. Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung zu prüfen.

2. Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes baye-rischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.

Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

3. Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch außerordentliche Prüfungen durchführen.

4. Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die zur Durchführung der Prüfung benötigt werden.

5. Der Vorstand hat dem Prüfungsverband den durch die Generalversammlung festgestellten Jahresabschluss unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

6. 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.

7. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Generalversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen. Ihm ist auf Antrag das Wort zu erteilen. Er ist daher zu allen Generalversammlungen fristgerecht einzuladen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 44 Auflösung

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst
 - a) durch Beschluss der Generalversammlung,
 - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
 - c) durch Beschluss des Gerichtes, wenn die Zahl der Genossen weniger als 3 beträgt,
 - d) durch die übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fälle
2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.

Diese Neufassung der Satzung ist durch die Generalversammlung vom 30. Juni 2009 beschlossen worden. Sie ist am 23. Juli 2009 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München eingetragen worden.

**Anlage zu § 17 Ziff. 2 Satz 2 ff.
der Satzung der Baugenossenschaft München von 1871 eG
in der Fassung vom 30. Juni 2009**

Pflichtanteile bei Übernahme einer Wohnung

1. Jedes Mitglied hat für die Überlassung einer Wohnung außer den beiden Pflichtanteilen zu je 150,- EUR gem. § 17 Ziff. 2 Satz 1 gemäß Satz 2 ff. je angefangene 50,- EUR Miete 2 weitere Pflichtanteile zu je 150,- EUR zu übernehmen.

2. Dies gilt sowohl für den Erstbezug wie für Wohnungswechsel oder jede andere Wohnungsübernahme.

3. Miete in diesem Sinne ist die Grundmiete samt den Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgenommen Vorauszahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten (= Kaltmiete).

4. Sonderfälle:

- a) Die Verpflichtung zur Übernahme weiterer Pflichtanteile entfällt, wenn das Nutzungsrecht an der Wohnung infolge Tod oder Scheidung auf den verbleibenden Ehegatten bzw. den eingetragenen Lebenspartner übertragen wird.
- b) Wird das Nutzungsrecht auf Kinder übertragen, die bis zum Ausscheiden der Eltern/des verbliebenen Ehegatten der Wohngemeinschaft angehörten, sind von den Kindern die unter Ziff. 1 genannten Anteile zu übernehmen. Bei wirtschaftlichen Notlagen kann der Vorstand eine abweichende Regelung treffen.
- c) Ziff. 4. b) gilt entsprechend, wenn das Nutzungsrecht auf andere Familienangehörige, die mit dem verstorbenen Mitglied in Wohngemeinschaft lebten, übertragen werden soll.
- d) Wird das Nutzungsrecht im Todesfall auf einen hinterbliebenen Lebensgefährten übertragen, gilt Ziff. 4. b) ebenfalls entsprechend.