

Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen

Satzung

der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG

Stand: 20.2.2021

Inhalt

I. Firma und Sitz der Genossenschaft	1
§ 1 Firma und Sitz	1
II. Gegenstand der Genossenschaft	1
§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	1
III. Mitgliedschaft	2
§ 3 Mitglieder	2
§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft	2
§ 5 Eintrittsgeld	2
§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft	3
§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens	4
§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall	4
§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft	4
§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes	4
§ 12 Auseinandersetzung	6
IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder	6
§ 13 Rechte der Mitglieder	6
§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder	7
§ 15 Überlassung von Wohnungen	7
§ 16 Pflichten der Mitglieder	8
V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme	9
§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben	9
§ 18 Kündigung weiterer Anteile	10
§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht	10
VI. Organe der Genossenschaft	10
§ 20 Organe	10
§ 21 Vorstand	11
§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft	12
§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes	13
§ 24 Aufsichtsrat	14
§ 25 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates	15
§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates	15
§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates	16
§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat	16
§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	17
§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern	18
§ 30a Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern	18
§ 31 Stimmrecht in der Mitgliederversammlung	18
§ 32 Mitgliederversammlung	19
§ 33 Einberufung der Mitgliederversammlung	19
§ 34 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung	20
§ 35 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung	21
§ 36 Mehrheitserfordernisse	23
§ 37 Auskunftsrecht	24

§ 37a Wohnprojekte und Wohnprojektgruppen	24
§ 37b Wohnprojektebeirat	25
VII. Rechnungslegung	25
§ 38 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses	25
§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss	26
VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung	26
§ 40 Rücklagen	26
§ 41 Gewinnverwendung	26
§ 42 Verlustdeckung	27
IX. Bekanntmachungen	27
§ 43 Bekanntmachungen	27
X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband	27
§ 44 Prüfung	27
XI. Auflösung und Abwicklung	28
§ 45 Auflösung	28

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma
Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG

Sie hat ihren Sitz in Tübingen.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

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

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(3) Die Genossenschaft kann ihren Mitgliedern Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren.

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

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

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

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

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

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

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

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden

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

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

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

§ 5 Eintrittsgeld

(1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen.

Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag von zwei Geschäftsanteilen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gemäß **§ 28 Buchst. h.**

(2) Das Eintrittsgeld kann den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes sowie den weiteren Mitgliedern einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft nach SGBII erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

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

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft schriftlich zum Ende des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt fünf Jahre.

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

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

beschließt.

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

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein gesamtes Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der/die Erwerbende bereits Mitglied ist oder Mitglied wird.

(2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen des Abs. 1 gelten entsprechend.

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

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erb:innen über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erb:innen können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch eine/n gemeinschaftliche/n Vertreter:in ausüben.

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder 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 Ausschluss eines Mitgliedes

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

- a) wenn es der Genossenschaft gegenüber seine Pflichten aus der Satzung, aus dem sonstigen Genossenschaftsrecht, aus den allgemeinen Gesetzen sowie aus der Förderbeziehung

(insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung) schuldhaft oder für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unzumutbar verletzt; als Pflichtverletzung in diesem Sinne gilt insbesondere,

- wenn es das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigt oder zu schädigen versucht,
 - wenn es die Beteiligung mit geschuldeten Geschäftsanteilen (Pflichtanteile) sowie die Einzahlungen auf übernommene Geschäftsanteile (Pflichtanteile und weitere Anteile) unterlässt,
- b) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,
- c) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist.

(2) In den Fällen des Abs. 1 Buchst. a bedarf es einer schriftlichen Abmahnung unter Androhung des Ausschlusses, es sei denn, eine Abmahnung ist entbehrlich. Die Abmahnung ist insbesondere dann entbehrlich, wenn die Verfehlungen des Mitgliedes schwerwiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsmäßigen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert.

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

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

(4) Der Ausschließungsbeschluss ist dem ausgeschlossenen Mitglied unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das ausgeschlossene Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen.

(5) Das ausgeschlossene Mitglied kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat. Die Entscheidung des Aufsichtsrates ist genossenschaftsintern abschließend.

(6) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen.

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

§ 12 Auseinandersetzung

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

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

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

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

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

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

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

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

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

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

c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder oder von mindestens 50 Mitgliedern in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung

von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, zu fordern (§ 33 Abs. 3),

- d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,
- e) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen (§ 37),
- f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 41),
- g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung ganz oder teilweise auf einen anderen zu übertragen (§ 8),
- h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7),
- i) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,
- j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,
- k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift oder eine per Email zu übermittelnde Kopie des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
- l) die Mitgliederliste einzusehen,
- m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts einzusehen.

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

(1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.

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

§ 15 Überlassung von Wohnungen

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

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

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

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

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

§ 16 Pflichten der Mitglieder

(1) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung, zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch:

- a) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
- b) Teilnahme am Verlust (§ 42),
- c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung nach Auflösung der Genossenschaft bei Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87a GenG).

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

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

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

(5) Weitere Pflichten der Mitglieder können durch die Mitgliederversammlung beschlossen werden.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 40 EUR.

(2) Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit 5 Anteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile).

Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, ein oder mehrere Wohnräume in einer Wohnung (als Teil einer Wohngemeinschaft) oder ein Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen. Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörigen) überlassen, so müssen die nutzungsbezogenen Pflichtanteile nach Satz 2 nur von einem Mitglied übernommen werden.

Die Anzahl der insgesamt zu übernehmenden nutzungsbezogenen Pflichtanteile bestimmt sich nach der Summe der Erstellungskosten zzgl. des Grundstücks bzw. der Kauf- und Sanierungskosten je qm Wohnfläche bzw. je qm Fläche der Geschäftsräume für das jeweilige Hausprojekt. Sie wird vom Aufsichtsrat auf Vorschlag des Vorstands festgelegt. Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung, sie ist bei Geschäftsräumen sinngemäß anzuwenden.

Die nutzungsbezogene Pflichtbeteiligung wird gemäß § 7a Abs. 2 Satz 2 GenG nach Größe und Qualität der Wohnungen bzw. der Geschäftsräume gestaffelt. Soweit die Genossenschaft zur Ermöglichung einer solidarischen Finanzierung des Hausprojekts öffentliche oder private Fördermittel erhält, die bei ihr als Eigenkapital zu bilanzieren oder die eigenkapitaläquivalent sind (z. B. Nachrangdarlehen), werden als weiteres Kriterium für die Staffelung der Pflichtanteile auch die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Haushalte der Mitglieder herangezogen.

Die Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen erfolgt unter Berücksichtigung des Vorgesagten nach Maßgabe der Anlage, die fester Bestandteil der Satzung ist.

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

(4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen.

Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen. Jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung 20 % je Anteil einzuzahlen.

Vom Beginn des folgenden Monats ab sind mtl. weitere 10% je Anteil einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.

(5) Über die Pflichtanteile gemäß Abs. 2 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Anteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden weiteren Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Beteiligung zugelassen hat. Für die Einzahlung des zuletzt übernommenen Anteils gilt **Abs. 4** entsprechend.

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

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

(8) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12.

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i. S. von § 17 Abs. 5 kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Kündigung muss schriftlich erklärt werden und der Genossenschaft mindestens 3 Monate vor Schluss des Geschäftsjahres zugehen.

(2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 4 - 6), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

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

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand,

den Aufsichtsrat,

die Mitgliederversammlung.

§ 21 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. Die Genossenschaft strebt eine Geschlechterparität im Vorstand an.

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

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

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

(4) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens vier Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung eines hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes endet spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das jeweils geltende individuelle gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden (§ 35 Abs. 1 Buchst. h).

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

(6) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Der/die Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. Für die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch seine/n Vorsitzenden, zuständig. Für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist die Mitgliederversammlung zuständig. Im Übrigen gilt § 25 Abs. 2 Satz 1.

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

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

(1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

(2) Solange vom Aufsichtsrat nur 2 Vorstandsmitglieder bestellt sind, sind diese alleinvertretungsberechtigt, sind vom Aufsichtsrat mehr als 2 Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Genossenschaft vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Einzelne oder alle Vorstandsmitglieder können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB befreit werden.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Die Mitglieder des Vorstandes nehmen gemäß § 27 Abs. 2 an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, soweit nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausge-

geschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt Stillschweigen zu wahren.

(2) Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet,

- a) die Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung zu führen,
- b) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen,
- c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 38 ff. zu sorgen,
- d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,
- e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen,
- f) im Prüfungsbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.

(3) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu berichten über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung). Dabei hat er auch auf wesentliche Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen sowie auf die erkennbaren Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen. Der Vorstand hat den Jahresabschluss unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen. § 25 Abs. 3 ist zu beachten.

(4) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Genossenschaft zu handeln. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

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

§ 24 Aufsichtsrat

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

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

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

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

(5) Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Mitgliederversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei herabsinkt oder der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig im Sinne von § 27 Abs. 4 ist. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.

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

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

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

(9) Ist die Universitätsstadt Tübingen Mitglied der Genossenschaft, hat sie das Recht, zwei Mitglieder in den Aufsichtsrat der Genossenschaft zu entsenden im Sinne des §36 Abs. 5 GenG. Darüber hinaus hat die Universitätsstadt das Recht, mit zwei weiteren Personen ohne Stimmrecht (Gäste) an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen. Die Universitätsstadt hat den Aufsichtsratsvorsitzenden schriftlich darüber zu informieren, sollten sich Veränderungen bei den vertretungsberechtigten Personen ergeben.

§ 25 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Hierbei hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Mitgliederversammlung.
- (3) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann Auskünfte nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen.
- (5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Mitgliederversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.
- (6) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- (7) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
- (8) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, im Falle von dessen Verhinderung durch seine Stellvertretung, ausgeführt. Im Übrigen gehen die Aufgaben und Rechte des Vorsitzenden für die Dauer seiner Verhinderung auf die Stellvertretung über.
- (9) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden. § 23 Abs. 4 Satz 2 findet entsprechende Anwendung. Sie haben über alle vertraulichen Angaben und

Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und von Dritten, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren; dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt. Im Übrigen gilt gemäß § 41 GenG für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 GenG sinngemäß.

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten. Die Sitzungen werden vom Vorsitz des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 29. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

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

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

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

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

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

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

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

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

- a) Geschäfte, deren Wert 20.000 EUR übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, soweit sie nicht ausdrücklich im Wirtschaftsplan aufgeführt sind,
- b) Finanzierungsangebote jeglicher Art an die Mitglieder wie qualifizierte Nachrangdarlehen, Genussrechte, stille Beteiligungen etc.

- c) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- d) den Erwerb von bebauten Grundstücken (Bestandsgebäuden) oder unbebauten Grundstücken, einschließlich des Erwerbs- bzw. der Bestellung eines Erbbaurechtes sowie die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms,
- e) die Grundsätze und das Verfahren für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- f) das Konzept für den Rückbau von Gebäuden,
- g) die Voraussetzungen für Nichtmitgliedergeschäfte,
- h) das Eintrittsgeld,
- i) die Erteilung einer Prokura,
- j) die Beauftragung des Prüfungsverbandes, die gesetzliche Prüfung um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung zu erweitern,
- k) die im Ergebnis des Berichts über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,
- l) die Einstellung in Ergebnismrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegzuweisung),
- m) die Entnahme aus Ergebnismrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses (unverbindliche Vorwegentnahme),
- n) die verbindliche Einstellung in Ergebnismrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4,
- o) den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes (§ 39 Abs. 2)
- p) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung,
- q) die Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Einführung der Vertreterversammlung.

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitz des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzungen leitet der Vorsitz des Aufsichtsrates oder eine von dieser benannten Vertretung. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.

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

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

§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Vorstandes sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

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

§ 30a Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Aufsichtsrates sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

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

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

§ 31 Stimmrecht in der Mitgliederversammlung

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

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

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Eine bevollmächtigte Person kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte Personen können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein. Eine Bevollmächtigung der in Satz 3 genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist (§ 11 Abs. 4) oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten.

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

§ 32 Mitgliederversammlung

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

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

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

§ 33 Einberufung der Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel vom Vorsitz des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird dadurch nicht berührt.

(2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene Mitteilung in Textform oder durch einmalige Bekanntmachung im „Schwäbischen Tagblatt“. Die Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger oder in einem anderen öffentlich zugänglichen elektronischen Informationsmedium genügt nicht. Die Einladung ergeht vom Vorsitz des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft.

Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag des Zugangs der Mitteilung in Textform oder dem Datum der Bekanntmachung enthaltenden Blattes muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.

(3) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder mindestens 50 der Mitglieder dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordern der zehnte Teil oder mindestens 50 der Mitglieder in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung 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 Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden.

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

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

§ 34 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

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

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

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

(4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen. Listenvorschläge sind unzulässig.

Erfolgt die Wahl mit Stimmzettel, so bezeichnen die wahlberechtigten Personen auf ihrem Stimmzettel die Bewerber:innen, die sie wählen wollen. Dabei darf für jede/n Bewerber:in nur

eine Stimme abgegeben werden. Jede wahlberechtigte Person hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind.

Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen.

Gewählt ist, wer jeweils mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Haben im ersten Wahlgang zahlenmäßig mehr Bewerber:innen die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten als es Aufsichtsratsmandate gibt, sind diejenigen als Aufsichtsratsmitglied gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten. Soweit die Bewerber:innen im ersten Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten haben, so sind im zweiten Wahlgang die Bewerber:innen gewählt, die die meisten Stimmen erhalten.

Bei Stimmgleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los.

Die Gewählten haben jeweils einzeln unverzüglich zu erklären, ob sie die Wahl annehmen.

(5) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen der Versammlungsleitung sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung der Versammlungsleitung über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist von der Versammlungsleitung und mindestens einem anwesenden Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen.

Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die die Erhöhung des Geschäftsanteils, die Einführung oder Erweiterung der Pflichtbeteiligung mit weiteren Anteilen, die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht, die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus, ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 GenG oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft oder wird die Fortsetzung der Genossenschaft nach § 117 GenG beschlossen, so ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen.

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

§ 35 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

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

- a) Änderung der Satzung,
- b) Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- c) die Verwendung des Bilanzgewinnes,
- d) die Deckung des Bilanzverlustes,

- e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
- f) Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
- g) Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates,
- h) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- i) fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,
- j) Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,
- k) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
- l) Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG,

- m) die Gewährung und Ausgestaltung von Genussrechten

- n) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
- o) die Auflösung der Genossenschaft,
- p) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung
- q) die Zustimmung zu einer Durchbrechung der Karenzzeit nach § 21 Abs. 3
- r) den Verkauf von Grundstücken, Erbbaurechten oder Teilen davon, die Vergabe von Erbbaurechten, Teilerbbaurechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach Wohnungseigentumsgesetz WEG, die Aufteilung von Grundstücken und Erbbaurechten
- s) über die Grundsätze der Aufnahme neuer Mitglieder,
- t) die Richtlinien zur Wohnungsvergabe und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- u) Die Mitgliederversammlung kann eine Beitragsordnung für Leistungen, die die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben jenseits der Versorgung mit Wohnraum gemäß § 1 den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen. Dazu könnten unter anderem Mobilitätsdienstleistungen (z. B. Carsharing, Lastenfahrräder, ÖPNV), Nutzung von Gemeinschaftsräumen (z. B. Werkstätten, Veranstaltungsräume), Zugang zu Gästeräumen oder Kooperationen mit Produzenten landwirtschaftlicher Produkte oder anderer regional hergestellter Nahrungsmittel (z. B. „solidarische Landwirtschaft“) zählen.
 Eine solche Beitragsordnung hat die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festzusetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende Mitglieder handelt.
 Eine Beitragsordnung soll auch die Modalitäten der Beitragsentrichtung regeln. Für den Fall,

dass die Mitgliederversammlung eine entsprechende Beitragsordnung beschlossen hat, ist jedes Mitglied verpflichtet, die gemäß Beitragsordnung festgesetzten, laufenden Beiträge zu entrichten.

(2) Die Mitgliederversammlung berät über

- a) den Bericht des Vorstandes,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG; gegebenenfalls beschließt die Mitgliederversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

§ 36 Mehrheitserfordernisse

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

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

- a) die Änderung der Satzung,
- b) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel,
- c) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- d) die Auflösung der Genossenschaft,
- e) den Verkauf von Grundstücken, Erbbaurechten oder Teilen davon, die Vergabe von Erbbaurechten, Teilerbbaurechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach Wohnungseigentumsgesetz WEG, die Aufteilung von Grundstücken und Erbbaurechten

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

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

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

§ 37 Auskunftsrecht

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Die Auskunft darf verweigert werden, soweit

- a) die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
- b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzt würde,
- c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft,
- d) es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,
- e) die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Mitgliederversammlung 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.

§ 37a Hausprojekte und Wohnprojektgruppen

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

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

(3) Hausprojekte sind organisatorische Zusammenschlüsse von Bewohner/innen in gemeinschaftlich bewohnten Gebäuden.

(4) Einer Hausprojektgruppe gehören alle Genossenschaftsmitglieder an, die ein Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben, es nutzen zu wollen.

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

§ 37b Hausprojektebeirat

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

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

- a) die Planungen von Wohnungsneubau zur Versorgung der unversorgten Mitglieder;
- b) die Aufnahme neuer Hausprojekte;
- c) die Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft;
- d) Praxis und Erfahrungen der Wohnungsbelegung.

VII. Rechnungslegung

§ 38 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

(1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1.1. bis zum 31.12. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage des ersten buchungspflichtigen Geschäftsvorfalles bis 31.12.2021.

(2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.

(3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.

(5) Der Jahresabschluss ist mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach seiner Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.

§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

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

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

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 40 Rücklagen

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

(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

(3) Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden.

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

§ 41 Gewinnverwendung

(1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen in die gesetzliche Rücklage (§ 40 Abs. 1-3) und in die anderen Ergebnisrücklagen (§ 40 Abs. 4) unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden. Auf die Pflichtanteile gemäß § 17 Abs. 2 erfolgt keine Gewinnverteilung. Die Verteilung auf die weiteren Anteile gemäß § 17 Abs. 5 erfolgt nach dem Verhältnis des auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Geschäftsguthabens.

(2) Der Gewinnanteil soll so bemessen sein, dass die Genossenschaft im Rahmen ihrer sozialen Zielsetzung (§ 2 Abs. 1) ihre Aufgaben dauerhaft erfüllen kann. Insbesondere ist eine ausreichende Rücklagenbildung anzustreben. Der ausgeschüttete Gewinnanteil darf jährlich 3 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Mitgliederversammlung fällig.

(3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis des auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Geschäftsguthabens bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.

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

§ 42 Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

IX. Bekanntmachungen

§ 43 Bekanntmachungen

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

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

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 44 Prüfung

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft für jedes Geschäftsjahr zu prüfen.

(2) Im Rahmen der Prüfung nach Abs. 1 ist, falls die Größenkriterien des § 53 Abs. 2 GenG überschritten werden, der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung zu prüfen.

(3) Unterschreitet die Genossenschaft die Größenkriterien des § 53 Abs. 2 GenG, kann der Vorstand den Prüfungsverband beauftragen, die Prüfung nach Abs. 1 um die Prüfungsgegenstände des Abs. 2 zu erweitern. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Aufsichtsrates, die erweiterte Prüfung in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 38 GenG zu veranlassen.

(4) Soweit die Genossenschaft Prüfungspflichten aus der Makler- und Bauträgerverordnung treffen, ist auch diese Prüfung durchzuführen.

(5) Die Genossenschaft ist Mitglied des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft. Der Name und Sitz dieses Prüfungsverbandes ist auf der Internetseite oder in Ermangelung einer solchen auf den Geschäftsbriefen anzugeben.

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

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

(8) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

(9) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Mitgliederversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Mitgliederversammlungen fristgerecht gemäß § 33 einzuladen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 45 Auflösung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
- c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als drei beträgt,
- d) durch die übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fälle.

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

(3) Sollte restliches Vermögen vorhanden sein, so ist dies der Universitätsstadt Tübingen zu übertragen, verbunden mit der Auflage, das Vermögen ausschließlich zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt zu verwenden.

Diese Satzung ist durch die Mitgliederversammlung vom _____ beschlossen worden.

Die Satzung ist am _____ eingetragen worden.

Richtlinie zur Staffelung der Pflichtanteile nach § 17 Abs. 2 der Satzung:

Präambel

Das Ziel dieser Richtlinie ist, möglichst vielen Menschen einen Zugang zu den Leistungen der Genossenschaft zu ermöglichen – ungeachtet der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation. Dieses Ziel soll auf zwei Wegen umgesetzt werden.

Zum einen soll sich die Höhe der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile an den tatsächlichen Herstellungs- bzw. Erwerbskosten eines Gebäudes sowie an der in Anspruch genommenen Fläche orientieren.

Zum anderen kann die Anzahl der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile reduziert werden, wenn ein Haushalt diese dafür nötigen Mittel nicht aufbringen kann. Ziel soll dabei sein, dass sich alle Mitglieder im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Finanzierung beteiligen. Um dies transparent und gerecht zu bewerten soll es einheitliche Maßstäbe zur Beurteilung der finanziellen Verhältnisse geben.

Dabei soll wie folgt vorgegangen werden:

Zunächst soll eigenes Vermögen zur Finanzierung der nutzungsbezogenen Anteile herangezogen werden. Dabei müssen Vermögensanteile unterhalb der durch das SGB II definierten Grenzen („Schonvermögen“) nicht angetastet werden, auch die Alterssicherung bleibt unangetastet.

Sollte das zu berücksichtigende Vermögen nicht ausreichen, dann müssen vorhandene Darlehnsprogramme zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen in Wohnungsgenossenschaften genutzt werden (das KfW-133 Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau bzw. das G15 Darlehnsprogramm der L-Bank Baden-Württemberg). Die Verpflichtungen aus dem Darlehn dürfen den Haushalt zusammen mit der zu entrichtenden Nutzungsgebühr (Miete) jedoch nur in zumutbarer Weise belasten. Die Belastungsgrenze orientiert sich dabei an der jeweils gültigen Belastungstabelle der L-Bank für die Gewährung von Förderdarlehn für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum, die der jeweils aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau beigelegt ist.

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

Herstellungskosten zzgl. des Grundstücks bzw. Kauf- und Sanierungskosten pro qm Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume	Anzahl nutzungsbezogener Geschäftsanteile pro qm in Anspruch genommener Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume
Bis 2799 €	14
2800 €– 2999 €	15
3000 € - 3199 €	16
3200 €– 3399 €	17
3400 €– 3599 €	18

Für jede weitere Erhöhung um 200 Euro fällt ein weiterer Pflichtanteil an.

Die Flächen bestimmen sich nach der Wohnflächenverordnung. Für Geschäftsräume ist diese sinngemäß anzuwenden. Ein Beispiel: Für eine Wohnung mit 50 Quadratmetern Wohnfläche und Herstellungskosten (inkl. Grundstücksanteil) in Höhe von 3.300 Euro pro Quadratmetern

wären 50 qm * 17 Anteile, also insgesamt 850 Anteile zu je 40 Euro zu zeichnen (entspricht 34.000 Euro).

2. Soweit die Genossenschaft zur Ermöglichung einer solidarischen Finanzierung des Hausprojekts öffentliche oder private Fördermittel erhält, die bei ihr als Eigenkapital zu bilanzieren oder die eigenkapitaläquivalent sind (z. B. Nachrangdarlehen), werden die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Haushalte der Mitglieder wie folgt berücksichtigt:

Die Pflicht zur Beteiligung nach Nr. 1 besteht nicht, soweit

- a) Das Vermögen aller Mitglieder des Haushalts nach vollständiger Einzahlung auf die Pflichtanteile den Höchstsatz des zum Zeitpunkt des Einzugs gültigen Grundfreibetrags nach § 12 SGB II unterschreiten würde und
- b) die Einzahlung auf die Pflichtanteile durch Aufnahme eines Förderdarlehens im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms oder der KfW-Förderbank nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Die Aufnahme eines Darlehens gemäß lit. b) ist nicht zumutbar, soweit die monatliche Belastung durch die Warmmiete (Miete plus Nebenkosten entsprechend Betriebskostenverordnung) und die Darlehenskosten achtzig vom hundert der durch die jeweils zum Zeitpunkt Einzugs gültige Durchführungsverordnung des Landeswohnraumfördergesetzes festgelegten monatlichen Belastungsgrenzen für die Vergabe von Darlehen zur Eigentumsförderung (§6 LWoFG) überschreiten würden. Als Bruttoeinkommen des Mitglieds ist dabei die Summe seines Haushaltseinkommens aus unselbstständiger Arbeit, aus selbstständigen und freiberuflichen Tätigkeiten sowie aus Vermögenserträgen (Erträge aus Geld- und Kapitalanlagen) zuzüglich Kindergeld und Wohngeld zu verstehen. Bei Beamten ist im Interesse einer Gleichbehandlung das Einkommen um 15 Prozent anzuheben.

3. Angespartes Vermögen des Mitglieds für die Alterssicherung aus Riester- und Rürup Renten, Zusatzversorgungskassen öffentlicher Arbeitgeber sowie vergleichbarer betriebliche oder berufsständischer Versorgungskassen bleiben für die Ermittlung des Vermögens nach Nr. 2 lit b) unberücksichtigt.

4. Sofern sich die Vermögensverhältnisse des Mitglieds nachträglich um mehr als 40% des Freibetrages nach SGB II verbessern (z. B. durch eine Erbschaft oder Schenkung), muss sich das Mitglied mit weiteren Pflichtanteilen gemäß Absatz 1 beteiligen, soweit das Vermögen des Mitglieds nach der vollständigen Einzahlung auf die Pflichtanteile den Höchstsatz des zum Zeitpunkt des Einzugs gültigen Grundfreibetrags nach SGB II nicht unterschreiten würde. Das Mitglied ist verpflichtet, den Vorstand über nachträgliche Verbesserungen der Vermögensverhältnisse i. S. v. Satz 1 unverzüglich zu informieren.

Anhang zur Richtlinie:

Ausgewählte Beispiele für die Umsetzung der Richtlinie zur Staffelung der Pflichtanteile nach §17 (2). Die Beispiele beruhen auf den zum 31.10.2020 gültigen Berechnungsgrundlagen.

	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
	Familie 2 Erwachsene 2 Kinder	Rentnerpaar	Familie 1 Erwachsene 2 Kinder	Alleinstehende
Fläche der Wohnung in qm (Gesamtkosten: 4.000 € / qm)	80,00 qm	60,00 qm	70,00 qm	35,00 qm
Kosten der nutzungsbezogenen Pflichtanteile in Euro (21 Anteile / qm)	67.200,00 €	50.400,00 €	58.800,00 €	29.400,00 €
Miete kalt pro qm	7,88 € (Geförderter Wohnungsbau)	9,50 €	7,88 € (Geförderter Wohnungsbau)	9,50
Miete warm gesamt	750,40 €	660,00 €	656,60 €	385,00 €
Vermögen	35.000,00 €	120.000,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €
Bruttoeinkommen (inkl. Kindergeld, Vermögenserträgen etc.)	5.500,00 €	3.000,00 €	2.940,00 €	3.500,00 €
Schonvermögensgrenze nach Richt- linie	26.300,00 €	20.100,00 €	16.250,00 €	10.050,00 €
Miet- und Darlehensbelastungs- grenze pro Monat nach Richtlinie	1.056,00 €	Kein Darlehen notwendig	371,00 €	1.176 €
Darlehensbelastungsgrenze pro Monat	305,60 €	Kein Darlehen notwendig	keine Darlehens- aufnahme	791,00 €
Einzahlung aus Vermögen	8.700,00 €	50.400,00 €	- €	4.950,00 €
Aufgenommenes Darlehen	50.000,00 €	- €	- €	24.450,00 €
Darlehensbelastung pro Monat	305,60 €	- €	- €	218,00 €
Übernahme Solidarfonds	8.500,00 €	- €	58.800,00 €	- €
Einkommen Netto	3.816,00 €	2.400,00 €	2.314,33 €	2.220,00 €
Miet- und Darlehensbelastung pro Monat	1.056,00 €	660,00 €	656,60 €	603,00 €
Restvermögen	26.300,00 €	69.600,00 €	10.000,00 €	10.050,00 €
Verfügbares Einkommen nach Warmmiete und Darlehensrate	2.760,00 €	1.740,00 €	1.657,73 €	1.617,06 €