

# SATZUNG





## **INHALT**

### **I. Firma, Sitz und Gegenstand der Genossenschaft**

- § 1 Firma und Sitz
- § 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

### **II. Mitgliedschaft**

- § 3 Mitglieder
- § 4 Erwerb der Mitgliedschaft
- § 5 Eintrittsgeld
- § 6 Beendigung der Mitgliedschaft
- § 7 Kündigung der Mitgliedschaft
- § 8 Übertragung des Geschäftsguthabens
- § 9 Beendigung der Mitgliedschaft oder Auflösung/Erlöschen nach § 6 e)
- § 10 Ausschluss
- § 11 Auseinandersetzung

### **III. Rechte und Pflichten der Mitglieder**

- § 12 Rechte der Mitglieder
- § 13 Recht auf wohnliche Versorgung
- § 14 Überlassung von Wohnungen
- § 15 Pflichten der Mitglieder

### **IV. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme**

- § 16 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben
- § 17 Abtretungsverbot
- § 18 Kündigung weiterer Anteile
- § 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

## **V. Organe der Genossenschaft**

- § 20 Organe
- § 21 Grundsätze
- § 22 Vorstand
- § 23 Leitung und Vertretung der Genossenschaft
- § 24 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes
- § 25 Aufsichtsrat
- § 26 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates
- § 27 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates
- § 28 Sitzungen des Aufsichtsrates
- § 29 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- § 30 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- § 31 Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Wahl der Vertreter
- § 32 Vertreterversammlung
- § 33 Einberufung der Vertreterversammlung
- § 34 Leitung und Beschlussfassung der Vertreterversammlung
- § 35 Zuständigkeit der Vertreterversammlung
- § 36 Mehrheitserfordernisse
- § 37 Auskunftsrecht

## **VI. Rechnungslegung**

- § 38 Geschäftsjahr und Jahresabschluss
- § 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über Jahresabschluss und Gewinnverteilung

## **VII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustrechnung**

- § 40 Rücklagen
- § 41 Gewinnverwendung
- § 42 Verlustdeckung

## **VIII. Veröffentlichungen**

- § 43 Bekanntmachungen

## **IX. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband**

- § 44 Prüfung der Genossenschaft

## **X. Auflösung und Abwicklung**

- § 45 Auflösung

## **XI. Schlussbestimmungen**

- § 46 Allgemeines

# **SATZUNG DER HANSEATISCHEN BAUGENOSSENSCHAFT HAMBURG EG**

## **I. Firma, Sitz und Gegenstand der Genossenschaft**

### **§ 1 Firma und Sitz**

Die Genossenschaft führt die Firma

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

Sie hat den Sitz in Hamburg.

Die Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter dem Geschäftszeichen GnR 797 eingetragen.

### **§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft**

1. Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und Eigenheime in allen Rechts- und Nutzformen zu angemessenen Preisen.
2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, abreißen, erwerben, vermitteln, 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. Beteiligungen sind zulässig.
4. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Freie und Hansestadt Hamburg sowie auf das Umland in den angrenzenden Bundesländern.
5. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zulässig; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 29 f) die Voraussetzungen.

## **II. Mitgliedschaft**

### **§ 3 Mitglieder**

Mitglieder können werden:

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

### **§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft**

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand; die Zulassung kann ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden. Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen.

2. Die Mitgliedschaft entsteht durch Eintragung in die bei der Genossenschaft geführten Mitgliederliste.

### **§ 5 Eintrittsgeld**

1. Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gem. § 29 der Satzung.

2. Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitglieds oder dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

### **§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet durch

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

## **§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft**

1. Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.

2. Die Kündigung muss ein Jahr vorher schriftlich erfolgen. Sie muss spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres in dem sie ausgesprochen wird, der Genossenschaft zugegangen sein.

3. Das Mitglied kann mit einer Frist von einem Monat zum Schluss eines Geschäftsjahres die außerordentliche Kündigung nach Maßgabe des § 67 a GenG erklären, wenn die Vertreterversammlung

- 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. Wird die Mitgliedschaft gekündigt und nutzt das Mitglied eine Wohnung der Genossenschaft, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis an der Genossenschaftswohnung mit einer Auslauffrist von 2 Monaten zum Monatsende außerordentlich zu kündigen. Das Gleiche gilt sinngemäß bei Übertragung des Geschäftsguthabens, ferner wenn die Erben gemäß § 9 aus der Genossenschaft ausscheiden sowie beim Ausschluss des Mitgliedes.

5. 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 Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag, zu dem das Ausscheiden in der Mitgliederliste vermerkt wird.

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

des Geschäftsguthabens der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber einen oder mehrere neue Anteile entsprechend der Höhe seines neuen Geschäftsguthabens zu übernehmen.

### **§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft oder Auflösung/Erlöschen nach § 6 e)**

1. Stirbt ein Mitglied, so gilt es mit dem Schluss des Geschäftsjahres in dem der Tod eingetreten ist, als ausgeschieden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Mitgliedschaft des Verstorbenen durch die Erben fortgesetzt. Mehrere Erben können die Rechte aus der Mitgliedschaft nur durch einen gemeinschaftlich benannten Vertreter einheitlich ausüben.

2. Die Mitgliedschaft kann jedoch von dem überlebenden, demselben Haushalt zugehörigen Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ableben des anderen Partners beansprucht werden.

3. Ist eine Personengesellschaft des Handelsrechts oder juristische Person Mitglied, so endet die Mitgliedschaft mit dem Abschluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen der Gesellschaft wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

### **§ 10 Ausschluss**

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

- a) es die Fähigkeit verliert, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden oder es sich als Ausländer unberechtigt in der Bundesrepublik Deutschland aufhält,
- b) es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,
- c) es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder bei verminderter Zurechnungsfähigkeit oder bei Unzurechnungsfähigkeit unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
- d) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird,
- e) sein Aufenthalt seit 3 Monaten unbekannt ist,
- f) es rechtskräftig zur Räumung einer Wohnung der Genossenschaft verurteilt worden ist.



2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist, wenn dieses tunlich und möglich ist, vorher Gelegenheit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.
3. Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Vertreterversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 35 Abs. 2, h Satzung) beschlossen hat.
4. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief an seine letzte der Genossenschaft bekannte Anschrift mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene an der Wahl für die Vertreterversammlung und als Vertreter an einer Vertreterversammlung nicht mehr teilnehmen, auch nicht mehr Mitglied des Vorstandes oder Aufsichtsrates sein.
5. Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Absendung des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Aufsichtsrat zu richtenden eingeschriebenen Brief Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.
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.

## **§ 11 Auseinandersetzung**

1. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung aufgestellte und von der Vertreterversammlung genehmigte Bilanz für das Geschäftsjahr zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist.
2. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes, d.h. nach den Einzahlungen des Mitgliedes, vermehrt um die gegebenenfalls zugeschriebenen Gewinnanteile und vermindert um die unter Umständen abgeschriebenen Verlustanteile. 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 Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitgliedes.
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.

4. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

### **III. Rechte und Pflichten der Mitglieder**

#### **§ 12 Rechte der Mitglieder**

1. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft als Mitglieder durch die Wahl der Vertreter für die Vertreterversammlung und soweit sie als Vertreter gewählt wurden, gemeinschaftlich in der Vertreterversammlung durch Beschlussfassung aus. Sie bewirken dadurch, dass die Genossenschaft ihre Aufgaben erfüllen kann.

2. Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf

- a) wohnliche Versorgung im Rahmen des Wohnungsprogramms der Genossenschaft,
- b) Betreuung durch die Genossenschaft bei der Errichtung eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums,
- c) Benutzung der 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 hierfür von Vorstand und Aufsichtsrat aufzustellenden Grundsätze.

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

- a) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe der Satzung zu übernehmen,
- b) Vertreter für die Vertreterversammlung zu wählen, sofern die Teilnahme nicht gem. § 10 Abs. 4 ausgeschlossen ist,
- c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Vertreterversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Vertreterversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehören, zu fordern (§ 33 Abs. 4.),
- d) an einer gemäß § 33 Abs. 4 einberufenen Vertreterversammlung teilzunehmen und hier das Antrags- und Rederecht durch einen Bevollmächtigten auszuüben, soweit es zu den Mitgliedern gehört, auf deren Verlangen die Vertreterversammlung einberufen wurde (§ 33 Abs. 5),
- e) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Mitgliederversammlung zur Abschaffung der Vertreterversammlung zu verlangen: §§ 33 u. 34 gelten entsprechend,

- f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen,
- g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung gemäß Satzung auf einen anderen zu übertragen,
- h) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Vertreterversammlung zu nehmen und eine Abschrift der Niederschrift zu verlangen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Berichtes des Aufsichtsrates zu fordern,
- i) die Mitgliederliste und die Liste der gewählten Vertreter einzusehen,
- j) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,
- k) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,
- l) im Falle seines Ausscheidens die Zahlung seines Auseinandersetzungsguthabens zu fordern,
- m) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,
- n) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einzusehen.

### **§ 13 Recht auf wohnliche Versorgung**

1. Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zu.
2. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

### **§ 14 Überlassung von Wohnungen**

1. Mit Zustimmung des Vorstandes kann das Mitglied, wenn es eine Personengesellschaft des Handelsrechts oder eine juristische Person ist, die Wohnung einem seiner Angestellten überlassen. Die Zustimmung kann widerruflich sein und mit Auflagen verbunden werden.
2. Werden Mietwohnungen von der Genossenschaft erworben, kann von einer Mitgliedschaft der Bewohner zzt. des Erwerbes abgesehen werden.
3. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.  
Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
4. Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Gebrauchsüberlassung von Genossenschaftswohnungen bilden, durch die eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende

Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglicht wird. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes auf eine bestimmte Preisgestaltung kann hieraus nicht abgeleitet werden.

## **§ 15 Pflichten der Mitglieder**

1. Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
2. Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch:
  - a) Übernahme von Geschäftsanteilen und fristgemäße Zahlung hierauf nach Maßgabe des § 16,
  - b) Zahlung des Eintrittsgeldes,
  - c) Teilnahme am Verlust ( §§ 19,42).
3. Jedes Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Vertreterversammlung beschließt.
4. Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat jedes Mitglied ein angemessenes Entgelt im Sinne von § 14 Abs. 4 zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.
5. Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.

## **IV. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme**

### **§ 16 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben**

1. Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund schriftlicher unbedingter Beitrittserklärung durch Übernahme mehrerer Geschäftsanteile. Jeder Geschäftsanteil beträgt € 154,00 (Euro einhundertvierundfünfzig).
2. Jedes Mitglied ist bei Eintritt in die Genossenschaft verpflichtet, sechs Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, hat weitere Pflichtanteile nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze zu übernehmen. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

3. Die Pflichtanteile sind sofort in voller Höhe einzuzahlen. Der Vorstand kann ausnahmsweise Ratenzahlungen genehmigen.

4. Die Pflichtbeteiligung für die Mitglieder, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits einen Wohnungsnutzungsvertrag mit der Genossenschaft geschlossen haben, richtet sich nach der durch Beitritts- und/oder Übernahmeerklärung und Vertrag übernommenen Geschäftsanteile. Alle Geschäftsanteile dieser Mitglieder gelten als Pflichtanteile. In Härtefällen kann der Vorstand die Pflichtbeteiligung herabsetzen.

5. Außer den Pflichtanteilen können von den Mitgliedern weitere Anteile übernommen werden. Über Zulassung und Bedingungen der Übernahme weiterer Geschäftsanteile entscheidet unter Beachtung von § 15 b Genossenschaftsgesetz der Vorstand.

6. Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

### **§ 17 Abtretungsverbot**

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 § 11 der Satzung.

### **§ 18 Kündigung weiterer Anteile**

Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 16 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. Die Kündigung muss mindestens sechs Monate vorher erfolgen. Die Auseinandersetzung und Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens richten sich nach § 11.

### **§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht**

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

## V. Organe der Genossenschaft

### § 20 Organe

Die Genossenschaft hat als Organe  
den Vorstand,  
den Aufsichtsrat,  
die Vertreterversammlung.

### § 21 Grundsätze

1. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
2. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie deren Ehegatten und eingetragene Lebenspartner dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Wohnungsgenossenschaft nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates abschließen. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

### § 22 Vorstand

1. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei, höchstens drei Personen. Sie müssen Mitglieder 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. Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt ab erteilter Entlastung in den Vorstand bestellt werden. § 25 Abs. 6 der Satzung bleibt unberührt.
4. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens bei Vollendung des 67. Lebensjahres. Die Bestellung kann vorzeitig durch die Vertreterversammlung widerrufen werden.
5. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Die Vertreterversammlung 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 Vertreterversammlung mündlich Gehör zu geben. Für

die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern des Vorstandes hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte der Genossenschaft sicherzustellen.

6. Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen möglichst auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden, es sei denn, dass der Vertrag etwas anderes bestimmt.

7. Ehrenamtliche Vorstandsmitglieder können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat beschließt. Ihre Bestellung endet mit Ablauf oder Widerruf.

### **§ 23 Leitung und Vertretung der Genossenschaft**

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

2. Jedes Mitglied des Vorstandes ist gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt.

3. Willenserklärungen sind für die Genossenschaft verbindlich, wenn sie von zwei Vorstandsmitgliedern oder von einem Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen abgegeben werden.

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

5. Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so ist die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied erforderlich.

6. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft auf Grund von Beschlüssen, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Niederschriften über Beschlüsse sind zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

7. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterzeichnen ist.

8. Die Mitglieder des Vorstandes sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen, wenn nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

9. Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung) sowie einen Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates vorzulegen.

## **§ 24 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 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 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). Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen. § 26 Abs. 3 ist zu beachten.

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

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

## **§ 25 Aufsichtsrat**

1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3, höchstens 6 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Wahl bzw. Wiederwahl können nur vor Vollendung des 67. Lebensjahres erfolgen.

2. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde 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 eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht.

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

4. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Vertreterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Vertreterversammlung abzuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen.

5. Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Vertreterversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Vertreterversammlung sind nur dann erforderlich, wenn der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig ist im Sinne von § 28 Abs. 4. 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 einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, soweit sich seine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.

8. Dem Aufsichtsrat steht eine angemessene Vergütung zu.

## **§ 26 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates**

1. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.

2. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Vertreterversammlung.

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, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Vertreterversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
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.
8. Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.
9. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

## **§ 27 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 gem. § 41 Genossenschaftsgesetz für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 Genossenschaftsgesetz sinngemäß.

## **§ 28 Sitzungen des Aufsichtsrates**

1. Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammenkommen. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, im Verhinderungsfalle durch dessen Stellvertreter einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 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 Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.
4. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Vertreterversammlung gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist. Er fasst

seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmengleichheit 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 unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

## **§ 29 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

- a) die Aufstellung des Neubauprogramms und die Grundsätze des Modernisierungsprogramms und des Abrisses von Bestandsgebäuden,
- b) die Grundsätze für die Überlassung von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- c) die Grundsätze für 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 Einrichtung 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 für Nichtmitgliedergeschäfte,
- g) die Beteiligungen,
- h) die Aufstellung und Änderung einer Wahlordnung für die Vertreterversammlung sowie über die ihnen durch Wahlordnung zugewiesenen Aufgaben,
- i) Bestellung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates, die dem Wahlvorstand angehören sollen,
- j) die Erteilung einer Prokura,
- k) die im Ergebnis des Berichts über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,
- l) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnismrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes (§ 39 Abs. 2.),
- m) die Vorbereitung aller Vorlagen für die Vertreterversammlung,
- n) das Eintrittsgeld.

## **§ 30 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

1. Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates sollen nach Bedarf abgehalten werden. Die Sitzungen werden nach Anhörung des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
2. Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzung ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist; d.h. vom Vorstand müssen mindestens zwei Mitglieder und vom Aufsichtsrat mehr als die Hälfte anwesend sein. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließen, gelten als abgelehnt. Beschlüsse über Aufstellung und Änderung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung müssen vom Vorstand einstimmig gefasst werden.
3. Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

## **§ 31 Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Wahl der Vertreter**

1. Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Die Vertreter müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören und sich nicht durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.
2. Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl nach den Bestimmungen der Wahlordnung gewählt. Auf je 150 Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Auf die übrigen Mitglieder entfällt ein weiterer Vertreter. Ferner sind Ersatzvertreter zu wählen. Entscheidend ist die Zahl der Mitglieder in der Mitgliederliste am Monatsletzten vor der Bekanntgabe der Wahl.
3. Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit Annahme der Wahl, jedoch nicht vor Ablauf der Amtszeit der bisherigen Vertreter. Die Amtszeit eines Ersatzvertreters beginnt mit dem Wegfall eines im Amte stehenden Vertreters. Die Amtszeit der Vertreter und der an ihrer Stelle getretenen Ersatzvertreter endet mit Schluss der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.
4. Die Neuwahl der Vertreter und Ersatzvertreter muss spätestens bis zu der in Abs. 3 bezeichneten Vertreterversammlung durchgeführt sein.
5. Jedes Mitglied hat bei der Wahl des jeweils zu wählenden Vertreters eine Stimme. Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene

Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten, ist ausgeschlossen.

6. Wählbar als Vertreter oder Ersatzvertreter sind nur natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Nicht wählbar sind Mitglieder, an die der Beschluss über ihren Ausschluss gemäß § 10 Abs. 4 abgesandt worden ist.

7. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in einer Wahlordnung getroffen, die vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund übereinstimmender Beschlüsse erlassen wird.

8. Das Amt des Vertreters erlischt vorzeitig, wenn ein Vertreter sein Amt niederlegt, geschäftsunfähig wird oder aus der Genossenschaft ausscheidet. Erlischt das Amt des Vertreters vorzeitig, so tritt an die Stelle des ausgeschiedenen Vertreters ein Ersatzvertreter.

9. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Wer durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, darf insoweit nicht mitstimmen. Das Gleiche gilt bei einer Beschlussfassung darüber, ob die Genossenschaft gegen ihn einen Anspruch geltend machen soll.

10. Neuwahlen zur Vertreterversammlung müssen abweichend von Abs. 4 erfolgen, wenn die Zahl der Vertreter unter Berücksichtigung der an ihrer Stelle getretenen Ersatzvertreter unter die gesetzlich vorgesehene Mindestzahl von Abs. 1 herabsinkt.

11. Eine Liste mit Namen und Anschriften der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter ist mindestens zwei Wochen lang in den Geschäftsräumen der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen. Die Auslegung ist gem. § 43 der Satzung in einem öffentlichen Blatt bekannt zu machen. Auf Verlangen ist jedem Mitglied eine Abschrift der Liste zugänglich zu machen; hierauf ist in der Bekanntmachung über die Auslegung der Liste hinzuweisen.

12. Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen ohne Stimmrecht an den Vertreterversammlungen teil.

13. Vertreterversammlungen haben an einem Werktag ab 17.00 Uhr stattzufinden. Nach 22.00 Uhr können keine Beschlüsse mehr gefasst werden.

## **§ 32 Vertreterversammlung**

1. Die ordentliche Vertreterversammlung soll spätestens im Monat Juni eines jeden Jahres stattfinden.

2. Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie einen Lagebericht neben dem Bericht des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

3. Außerordentliche Vertreterversammlungen 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 Vertreterversammlung**

1. Die Vertreterversammlung wird in der Regel durch den Vorstand einberufen.
2. Die Einladung zur Vertreterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Vertretern zuzustellende schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Vorstand bzw. vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, falls dieser die Vertreterversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Mitteilung muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.
3. Die Tagesordnung der Vertreterversammlung ist allen Mitgliedern der Genossenschaft durch Veröffentlichung im Genossenschaftsblatt bzw. im Internet unter der Adresse der Genossenschaft bekannt zu machen.
4. Die Vertreterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
5. Mitglieder, auf deren Verlangen gemäß Abs. 4 eine Vertreterversammlung einberufen wird oder die die Beschlussfassung über bestimmte Gegenstände in einer Vertreterversammlung gefordert haben, können an diesen Versammlungen teilnehmen. Die teilnehmenden Mitglieder üben ihr Rede- und Antragsrecht in der Vertreterversammlung durch einen Bevollmächtigten aus, der aus ihrem Kreis zu wählen ist.
6. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden.
7. Gegenstände der Tagesordnung müssen rechtzeitig vor der Vertreterversammlung durch eine den Vertretern zugewandene schriftliche Mitteilung angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung 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 der in der Vertreterversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Vertreterversammlung, brauchen nicht angekündigt zu werden.

### **§ 34 Leitung und Beschlussfassung der Vertreterversammlung**

1. Die Leitung der Vertreterversammlung obliegt, wenn der Vorstand einberufen hat, einem Mitglied des Vorstandes. Ist die Einladung nicht durch den Vorstand erfolgt,

so hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder, bei seiner Verhinderung, ein anderes Mitglied des Aufsichtsrates die Versammlung zu leiten.

2. Abstimmungen erfolgen durch Erheben der Hand. Auf Antrag kann die Vertreterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim mit 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 gem. Abs. 4 – als abgelehnt.

4. Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen. Es können nur natürliche Personen vorgeschlagen werden. Listenwahlvorschläge sind nicht zulässig. Derjenige gilt als gewählt, der die meisten Stimmen erhalten hat. Bei Stimmgleichheit erfolgt eine Stichwahl. Ergibt auch die Stichwahl keine Mehrheit, so entscheidet das Los.

5. Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung 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 Versammlungsleiter und den anwesenden Mitgliedern 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 betrifft, ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erschienenen Vertreter mit Vermerk der Stimmzahl beizufügen.

Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten und auf Verlangen eine Abschrift der Niederschrift unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

## **§ 35 Zuständigkeit der Vertreterversammlung**

1. Die Vertreterversammlung berät über:

- a) den Lagebericht des Vorstandes ,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG.

2. Die Vertreterversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) den Umfang der Bekanntgabe des gesetzlichen Prüfungsberichtes,
- b) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- c) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- d) die Deckung des Bilanzverlustes,
- e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
- f) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- g) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und die Vergütung der Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder,
- h) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern und den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern,
- i) die Zustimmung zur Aufstellung und Änderung der Wahlordnung für die Vertreterversammlung sowie die Wahl von Wahlvorstandsmitgliedern, die nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat der Genossenschaft angehören,
- j) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
- k) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
- l) die Änderung der Satzung,
- m) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- n) die Auflösung der Genossenschaft,
- o) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist.

### **§ 36 Mehrheitserfordernisse**

1. Die Beschlüsse der Vertreterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
2. Beschlüsse der Vertreterversammlung über:
  - a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) Beschlüsse gemäß § 87 a Genossenschaftsgesetz,



- d) die Umwandlung durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- e) die Auflösung der Genossenschaft

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

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

4. Zu einer Änderung der Satzung, 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, ist eine Mehrheit von mindestens neun Zehntel der abgegebenen Stimmen erforderlich.

5. Wurde eine Mitgliederversammlung zur Abschaffung der Vertreterversammlung einberufen, können Beschlüsse über die Abschaffung der Vertreterversammlung nur gefasst werden, wenn mindestens fünf Zehntel aller Mitglieder anwesend oder vertreten sind.

### **§ 37 Auskunftsrecht**

Jedem Vertreter ist auf Verlangen in der Vertreterversammlung vom Vorstand 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.

Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,

- a) soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
- b) soweit sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen würde oder weil er eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzen 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 Vertreterversammlung führen würde.

Wird einem Vertreter eine Auskunft verweigert, so kann er verlangen, dass die Fragen und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

## **VI. Rechnungslegung**

### **§ 38 Geschäftsjahr und Jahresabschluss**

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
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, 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.
4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird; dabei ist auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen.
5. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit dem Bericht des Aufsichtsrates hierzu der Vertreterversammlung zuzuleiten.

### **§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über Jahresabschluss und Gewinnverteilung**

1. Der von dem Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes sind zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates einschließlich seiner Stellungnahme zum Lagebericht spätestens eine Woche vor der Vertreterversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen; sie sollen möglichst jedem Vertreter in einem Abdruck zugesandt werden.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Verlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates, der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

## VII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustrechnung

### § 40 Rücklagen

1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines bilanzmäßigen Verlustes bestimmt.
2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeit erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.
3. Außerdem können freie und zweckgebundene Ergebnismrücklagen gebildet werden.

### § 41 Gewinnverwendung

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, er kann zur Bildung von anderen Ergebnismrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.
2. Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Dabei werden die Geschäftsguthaben, die bereits bei Beginn des Geschäftsjahres geleistet und in der Liste der Genossen eingetragen waren, in voller Höhe berücksichtigt. Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, die im Laufe des Geschäftsjahres geleistet werden, nehmen von dem Beginn des auf die Einzahlung folgenden Kalenderjahres an der Gewinnverteilung teil. Der Gewinnanteil einschließlich der anrechenbaren Körperschaftsteuer darf jährlich 4 v.H. des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Die Gewinnanteile sind acht Wochen nach der Vertreterversammlung fällig.
3. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
4. Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt. Der Genossenschaft steht es frei, die Gewinnanteile den Mitgliedern zu überweisen. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verfällt, wenn er nicht innerhalb von zwei Jahren nach Fälligkeit geltend gemacht wird.
5. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Dieses gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

## **§ 42 Verlustdeckung**

Schließt die Bilanz mit einem Verlust ab, so hat die Vertreterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklagen zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nach den bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, übernommenen Geschäftsanteilen berechnet, auch wenn diese noch teilweise rückständig sind.

# **VIII. Veröffentlichungen**

## **§ 43 Bekanntmachungen**

1. Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind vom Vorstand in vertretungsberechtigter Anzahl zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter 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 im „Hamburger Abendblatt“ veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

3. Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Wahl zur Vertreterversammlung werden in der Mitglieder-Information der Genossenschaft veröffentlicht, soweit nicht zwingend eine Bekanntmachung in einem anderen Blatt vorgeschrieben ist.

4. Sind Bekanntmachungen in den genannten Blättern nicht zu erreichen, so werden sie in einem vom Registergericht zu bestimmenden Blatt veröffentlicht bis die Vertreterversammlung ein anderes Blatt bestimmt hat und eine entsprechende Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister eingetragen worden ist.

# **IX. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband**

## **§ 44 Prüfung der Genossenschaft**

1. Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind zu prüfen für jedes Geschäftsjahr:

- der Jahresabschluss der Genossenschaft unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes,
- die Einrichtungen und die Vermögenslage der Genossenschaft sowie
- die Geschäftsführung einschließlich der Führung der Mitgliederliste.

Soweit die Genossenschaft auf dem Gebiet der Makler- und Bauträgerverordnung tätig war, ist auch die dort vorgesehene Prüfung durchzuführen.

2. Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört. Sie ist Mitglied des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V..

3. Der Prüfungsverband kann auf Antrag der Genossenschaft auch Sonderprüfungen durchführen.

4. 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.

5. Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Vertreterversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit dem Bericht des Aufsichtsrates 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 Vertreterversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Vertreterversammlungen fristgerecht einzuladen.

## **X. Auflösung und Abwicklung**

### **§ 45 Auflösung**

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Vertreterversammlung,
- 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. Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.

4. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Vertreterversammlung zu verwenden.

# XI. Schlussbestimmungen

## § 46 Allgemeines

1. Soweit diese Satzung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, finden die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

2. Das Genossenschaftsgesetz gilt auch dann, wenn dieses jetzt oder künftig zwingend eine von der Satzung abweichende Regelung vorschreibt oder eine höchstgerichtliche Entscheidung eine Bestimmung dieser Satzung für rechtsunwirksam erklärt.

3. Soweit die Genossenschaft nach Gesetz und Satzung sowie der Wahlordnung verpflichtet ist, einzelnen Mitgliedern oder Vertretern Einsicht in Unterlagen oder Niederschriften zu gewähren oder diese abschriftlich auszuhändigen, ist die Genossenschaft berechtigt, den Betroffenen auf entsprechende Informationen auf der Website der Genossenschaft zu verweisen, es sei denn, der Betroffene macht ein besonderes Interesse an der unmittelbaren Einsicht/Aushändigung/Übersendung durch die Genossenschaft glaubhaft.

4. Die Satzung mit dem vorstehenden Wortlaut wurde in der Vertreterversammlung am 02.06.2016 beschlossen. Sie tritt mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister in Kraft.

Die Eintragung der Neufassung der Satzung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg – Geschäftszeichen: GnR 797 – erfolgte am 20.07.2016.

Die Genossenschaft ist gegründet am 02.04.1949, bei Registergericht eingetragen am 24.08.1949.





Lämmersieth 1  
22305 Hamburg

Tel. 040 29909-0  
[www.hanseatische.de](http://www.hanseatische.de)  
[info@hanseatische.de](mailto:info@hanseatische.de)