



## SATZUNG

SELBSTBAUGENOSSENSCHAFT BERLIN e.G.

Stand 04/2016



# SATZUNG

Der SELBSTBAUGENOSSENSCHAFT BERLIN E.G.

Stand 04/2016

<b>I. FIRMA UND SITZ UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT.....</b>	<b>5</b>
§ 1 Firma und Sitz .....	5
§ 2 Gegenstand der Genossenschaft .....	5
<b>II. MITGLIEDSCHAFT .....</b>	<b>5</b>
§ 3 Mitgliedschaft.....	5
§ 4 Eintrittsgeld .....	5
§ 5 Beendigung der Mitgliedschaft.....	5
§ 6 Kündigung der Mitgliedschaft.....	5
§ 7 Übertragung von Geschäftsguthaben .....	5
§ 8 Ausschluß eines Genossen .....	6
§ 9 Tod eines Genossen .....	6
§ 10 Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts .....	6
§ 11 Auseinandersetzung.....	6
<b>III. RECHTE UND PFLICHTEN DER GENOSSEN .....</b>	<b>6</b>
§ 12 Rechte der Genossen .....	6
§ 13 Recht auf Wohnraumversorgung.....	6
§ 14 Pflichten der Genossen.....	7
<b>IV. GESCHÄFTSANTEILE UND NACHSCHUSSPFLICHT .....</b>	<b>7</b>
§ 15 Geschäftsanteile .....	7
§ 15a Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen .....	7
§ 16 Nachschusspflicht.....	7
<b>V. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT .....</b>	<b>8</b>
§ 17 Organe.....	8
§ 18 Der Vorstand.....	8
§ 19 Sorgfaltspflichten des Vorstands .....	8
§ 20 Aufsichtsrat.....	8
§ 21 Aufgaben des Aufsichtsrates .....	8

§ 22 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrats .....	8
§23 Sitzungen des Aufsichtsrats .....	8
§ 24 Gemeinsame Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat .....	9
§ 25 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat .....	9
§ 26 Die Generalversammlung .....	9
§ 27 Beschlussfähigkeit und Leitung der Generalversammlung.....	9
§ 28 Zuständigkeit der Generalversammlung .....	10
§ 29 Mehrheitserfordernisse.....	10
§ 30 Auskunftsrecht.....	10
<b>VI. RECHNUNGSLEGUNG.....</b>	<b>10</b>
§ 31 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses .....	10
§ 32 Vorbereitung der Beschlußfassung über den Jahresabschluß und die Gewinnverwendung .....	10
§ 33 Rücklagen.....	11
§ 34 Gewinnverteilung.....	11
§ 35 Verlustdeckung .....	11
§ 36 Bekanntmachungen .....	11
§ 37 Prüfung .....	11
§ 38 Auflösung und Abwicklung .....	12
<b>VII. ANLAGEN ZUR SATZUNG .....</b>	<b>12</b>
ERSTE ANLAGE ZUR SATZUNG.....	12
ZWEITE ANLAGE ZUR SATZUNG .....	12
DRITTE ANLAGE ZUR SATZUNG .....	12
VIERTE ANLAGE ZUR SATZUNG .....	12
FÜNFTE ANLAGE ZUR SATZUNG .....	12
SECHSTE ANLAGE ZUR SATZUNG.....	12

## **I. FIRMA UND SITZ UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT**

### **§ 1 Firma und Sitz**

- (1) Die Genossenschaft führt die Firma „SELBSTBAUGENOSSENSCHAFT BERLIN E.G.“. Sie hat ihren Sitz in Berlin.

### **§ 2 Gegenstand der Genossenschaft**

- (1) Die Genossenschaft soll ihren Mitgliedern preiswerten und den Bedürfnissen der Bewohner angepassten Wohnraum verschaffen. Sie soll ihren Mitgliedern insbesondere die Möglichkeit zur Selbsthilfe und zur Eigenarbeit am Bau sowie zur Selbstverwaltung geben.
- (2) Die Genossenschaft erwirbt oder pachtet bebaute oder unbebaute Grundstücke und errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen.
- (3) Die Umwandlung von genossenschaftlichem Eigentum in Einzeleigentum ist ausgeschlossen.
- (4) Die Genossenschaft kann nach Bedarf jede Form von Gemeinschaftseinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende erstellen und ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen.
- (5) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf Berlin und das Land Brandenburg.

## **II. MITGLIEDSCHAFT**

### **§ 3 Mitgliedschaft**

- (1) Mitglieder können Einzelpersonen, juristische Personen sowie Personengesellschaften des Handelsrechts werden.
- (2) Mitglied wird, wer
  - a) eine unbedingte Beitrittserklärung unterschreibt, die den Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes (§15a GenG) entspricht und
  - b) durch Beschluß des Vorstands als Mitglied zugelassen ist
- (3) Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Tag der Zulassung lt. Abs. 2.

### **§ 4 Eintrittsgeld**

- (1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von 25,56 € zu zahlen.

### **§ 5 Beendigung der Mitgliedschaft**

- (1) Die Mitgliedschaft endet durch
  - Kündigung
  - Übertragung des Geschäftsguthabens
  - Ausschluss
  - Tod
  - Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts.

### **§ 6 Kündigung der Mitgliedschaft**

- (1) Ein Genosse kann zum Schluss eines Geschäftsjahres schriftlich seinen Austritt erklären. Der Austritt kann frühestens zum Schluss des 5. Geschäftsjahres nach Gründung der Genossenschaft erfolgen.
- (2) Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr.
- (3) Der Genosse hat ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 67a GenG

### **§ 7 Übertragung von Geschäftsguthaben**

- (1) Ein Genosse kann sein Geschäftsguthaben schriftlich auf einen anderen übertragen und dadurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, wenn Vorstand und Aufsichtsrat zustimmen.
- (2) Der Erwerber der Geschäftsguthaben muss Genosse sein bzw. werden.
- (3) Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Zulassung durch die Genossenschaft laut Abs. 1 dieses Paragraphen.

#### **§ 8 Ausschluss eines Genossen**

- (4) Ein Genosse kann zum Schluss eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn er trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Pflichten erfüllt oder er unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird.
- (5) Über den Ausschluss entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

#### **§ 9 Tod eines Genossen**

- (1) Mit dem Tod des Genossen geht die Mitgliedschaft auf den Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Generalversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

#### **§ 10 Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts**

- (1) Wird eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts aufgelöst, oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

#### **§ 11 Auseinandersetzung**

- (1) Für die Auseinandersetzung ist die genehmigte Jahresbilanz maßgebend.
- (2) Dem ausgeschiedenen Mitglied wird das Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt, jedoch nicht mehr als die eingezahlten Geschäftsanteile. Darüber hinaus hat das Mitglied keine Ansprüche auf das Vermögen der Genossenschaft. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.
- (3) Weist die der Auseinandersetzung zugrundeliegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzliche Rücklage übersteigt, so hat der Ausgeschiedene den auf ihn entfallenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Dieser Anteil wird nach dem Verhältnis der Haftsumme des Ausgeschiedenen zur
- (4) Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des gleichen Geschäftsjahres ausgeschiedenen berechnet; er ist auf die Haftsumme des Ausgeschiedenen (§ 16) beschränkt. Der Ausgeschiedene ist auch dann zur Verlustdeckung heranzuziehen, wenn der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen wird.
- (5) Die Auseinandersetzungsforderung der Genossenschaft wird einen Monat nach der Mitgliederversammlung, die die Bilanz festgestellt hat, fällig; spätestens jedoch nach 6 Monaten seit Ausscheiden des Mitglieds.

### **III. RECHTE UND PFLICHTEN DER GENOSSEN**

#### **§ 12 Rechte der Genossen**

- (1) Alle Genossen haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft durch die Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.
- (2) Insbesondere hat jeder Genosse das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft im Rahmen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft nach Maßgabe des § 13 dieser Satzung.

#### **§ 13 Recht auf Wohnraumversorgung**

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ausschließlich Genossen und den zum Haushalt gehörenden Personen zu. Die Generalversammlung kann Ausnahmen zulassen.

- (2) Das Auswahlverfahren für Bewerber der vorhandenen oder der geplanten Genossenschaftswohnungen sowie die Grundzüge der Nutzungsverträge, die Rechte und Pflichten der Nutzer festlegen, werden auf gemeinsamen Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats von der Generalversammlung beschlossen. Dabei gelten die Grundsätze der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung.
- (3) Das Nutzungsentgelt wird vom Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

#### **§ 14 Pflichten der Genossen**

- (1) Alle Genossen haben die gleichen Pflichten.
- (2) Jedes Mitglied hat die Pflicht, den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und den Beschlüssen der Generalversammlung nachzukommen.
- (3) Jedes Mitglied hat die Pflicht, die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil gem. § 15 der Satzung zu leisten.
- (4) Genossen, die einen Nutzungsvertrag abgeschlossen haben, verpflichten sich darüber hinaus zur Erbringung von Eigenleistungen in Form von Finanzierungsbeiträgen und Selbsthilfeleistungen nach Maßgabe des Nutzungsvertrages. Der Nutzungsvertrag regelt auch die zu erbringende Verwaltungsleistungen sowie deren Vergütung.

### **IV. GESCHÄFTSANTEILE UND NACHSCHUSSPFLICHT**

#### **§ 15 Geschäftsanteile**

- (1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf 255,65 € festgesetzt.
- (2) **Pflichtanteile zum Erwerb der Mitgliedschaft:** Jedes Mitglied ist verpflichtet, unabhängig von den nutzungsbezogenen Geschäftsanteilen laut Anlagen der Satzung, mindestens drei Anteile zu übernehmen.
- (3) **Wohnungsbezogene weitere Pflichtanteile:** Jedes Mitglied, dem Einrichtungen der Genossenschaft zur Nutzung überlassen werden, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.
- (4) **Freiwillige weitere Geschäftsanteile:** Über die Pflichtanteile gemäß Absatz 2 und 3 hinaus kann jedes Mitglied weitere Geschäftsanteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Pflichtanteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat.
- (5) **Freiwillige wohnungsbezogene Geschäftsanteile:** Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, kann über die Pflichtgeschäftsanteile gemäß Absatz 2 und 3 hinaus weitere Geschäftsanteile zum Zwecke der Verringerung der Nutzungsgebühr übernehmen, wenn die vorhergehenden Pflichtgeschäftsanteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Soweit das Mitglied bereits freiwillige Geschäftsanteile gemäß Absatz 4 gezeichnet hat, die nicht auf die Pflichtanteile gemäß Absatz 2 und 3 angerechnet werden, werden diese auf Antrag des Mitglieds bei Überlassung der Wohnung in wohnungsbezogene freiwillige Geschäftsanteile umgewandelt. Über die Verringerung der Nutzungsgebühr wird für jeden Einzelfall eine gesonderte Vereinbarung getroffen.
- (6) Jeder Geschäftsanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann folgende Teilzahlungen bewilligen: 130,00 € sofort, weitere 125,65 € in neun monatlichen Raten á 12,57 € und einer Rate á 12,52 €.

#### **§ 15a Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen**

Die Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen erfolgt zum Schluss eines Geschäftsjahres. Sie muss mindestens 6 Monate vorher erfolgen.

#### **§ 16 Nachschusspflicht**

- (1) Die Nachschusspflicht ist auf die Haftsumme beschränkt. Die Mitglieder der Genossenschaft haften mit dem ersten Geschäftsanteil. Die Haftsumme beträgt 255,65 €. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung nicht ein.

## **V. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

### **§ 17 Organe**

- (1) Die Genossenschaft hat folgende Organe:
  - Vorstand
  - Aufsichtsrat
  - Generalversammlung

### **§ 18 Der Vorstand**

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat die Beschränkungen zu beachten, die Gesetz, Satzung und Beschlüsse der Generalversammlung festlegen. Er gibt sich eine Geschäftsordnung, die vom Aufsichtsrat genehmigt werden muss. Der Vorstand besteht aus drei (3) Mitgliedern der Genossenschaft. Der Vorstand wird alle zwei Jahre von der Generalversammlung gewählt. Wiederwahl ist möglich.
- (2) Vorstandsmitglieder können mit einfacher Mehrheit der Generalversammlung abgewählt werden.
- (3) Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich und unentgeltlich. Der Aufsichtsrat kann eine angemessene Vergütung beschließen.
- (4) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam vertreten.
- (5) Die Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstands ihre Namensunterschrift beifügen.
- (6) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, genügt deren Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.
- (7) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (8) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss sowie einen Geschäftsbericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrats und dessen Bericht vorzulegen.

### **§ 19 Sorgfaltspflichten des Vorstands**

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei der Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsführers einer Genossenschaft anzuwenden.
- (2) 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 gewissenhaften oder ordentlichen Geschäftsführers einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Generalversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht ausgeschlossen, wenn der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

### **§ 20 Aufsichtsrat**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus 3-7 Mitgliedern der Genossenschaft. Die Nutzer der Genossenschaftswohnungen haben ein Vorschlagsrecht für bis zu 4 Aufsichtsratsmitgliedern.
- (2) Der Aufsichtsrat arbeitet ehrenamtlich und unentgeltlich. Die Generalversammlung kann bei besonderer Inanspruchnahme eine Vergütung beschließen.
- (3) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung alle 2 Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und gibt sich eine Geschäftsordnung.

### **§ 21 Aufgaben des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates ergeben sich aus Gesetz und Satzung.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten und deren Ausführungen zu überwachen.

### **§ 22 Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrats**

- (1) Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder ist der § 19 entsprechend anzuwenden.

### **§ 23 Sitzungen des Aufsichtsrats**

- (1) Der Aufsichtsrat hat nach Bedarf, mindestens aber halbjährlich Sitzungen abzuhalten. Diese Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet.
- (2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht teil.



- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats muß den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Mitglied des Aufsichtsrates oder der Vorstand dies unter Angabe des Zweckes oder der Gründe verlangen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn mindestens 3 seiner Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
- (5) über die Beschlüsse sind Protokolle zu führen, die von zwei Aufsichtsratsmitgliedern zu unterzeichnen sind.

#### **§ 24 Gemeinsame Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat**

- (1) Vorstand und Aufsichtsrat beschließen in gemeinsamer Sitzung über:
  - Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie
  - Die Bestellung und Vergabe von Erbbaurechten, Kreditaufnahme und Vergabe von Krediten über 25.564,59 €
  - die Vergabe von Bauaufträgen sowie deren Finanzierung mit einem Volumen von über 255.645,94 €
  - die gesonderten Vereinbarungen für freiwillige Geschäftsanteile gemäß §15 Absatz 5;
  - Vorstand und Aufsichtsrat legen den Zinssatz gemäß §34 Abs. 4 fest;
  - Das Auswahlverfahren für die Nutzer vorhandener oder geplanter Wohnungen;
  - Grundzüge der Nutzungsverträge;
  - Zulassung und Ausschluß von Mitgliedern sowie
  - die Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsanteilen.

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

- (1) Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sollen regelmäßig mindestens halbjährlich durchgeführt werden. Diese Sitzungen werden auf Vorschlag des Vorstandes von einem Mitglied des Aufsichtsrates einberufen und geleitet.
- (2) Zur Beschlußfähigkeit der gemeinsamen Sitzung ist erforderlich, daß jedes Organ beschlußfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt.
- (3) Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.
- (4) Über die Beschlüsse sind Protokolle anzufertigen, die von je einem Vorstandsmitglied und einem Aufsichtsratsmitglied unterzeichnet werden.

#### **§ 26 Die Generalversammlung**

- (1) In der Generalversammlung hat jeder Genosse nur eine Stimme.
- (2) Der Genosse soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. Er kann jedoch, wenn er verhindert ist, einem anderen Genossen schriftlich eine Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als einen Genossen vertreten.
- (3) Die ordentliche Generalversammlung, zu der der Vorstand mit 2-Wochen-Frist einlädt, muß spätestens bis zum 30. Juni eines jeden Jahres stattfinden. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Tagesordnungspunkte schriftlich.
- (4) Der Vorstand kann schriftlich mit Wochenfrist und unter Angabe der Tagesordnung eine außerordentliche Generalversammlung einberufen. Er ist hierzu verpflichtet, wenn mindestens 10% der Genossen dies schriftlich unter Angabe des Zweckes verlangen.

#### **§ 27 Beschlussfähigkeit und Leitung der Generalversammlung**

- (1) Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens ein Zehntel (10%) aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend ist.
- (2) Bei Beschlußunfähigkeit ist die Generalversammlung binnen einer 2-Wochen-Frist schriftlich unter Hinweis auf die vorangegangene Beschlußunfähigkeit erneut einzuberufen. Diese Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlußfähig. Mindestens ein Zehntel (10%) der Mitglieder muß anwesend sein, soweit Beschlüsse zu fassen sind, die gem. § 29 der Satzung einer Mehrheit von 3/4 der anwesenden Mitglieder bedürfen.
- (3) Die Generalversammlung wählt einen Versammlungsleiter und einen Protokollanten.
- (4) Abstimmungen erfolgen durch Handaufheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (5) Bei der Beschlußfassung gilt bei Stimmgleichheit der Antrag als abgelehnt.
- (6) Wahlen erfolgen nur aufgrund von Einzelschlägen in der Generalversammlung.
- (7) Gewählt ist derjenige, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten hat.
- (8) Beschlüsse der Generalversammlung werden protokolliert. Im Protokoll sollen der Ort und der Tag der Versammlung, der Name des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlußfassung enthalten sein.

### **§ 28 Zuständigkeit der Generalversammlung**

- (1) Der Zuständigkeit der Generalversammlung unterliegt die Beschlußfassung über
  - den Geschäftsbericht des Vorstands
  - den Bericht des Aufsichtsrates
  - den Bericht über die gesetzliche Prüfung
  - die Genehmigung des Jahresabschlusses
  - die Verwendung des Reingewinns
  - die Grundsätze der Geschäftspolitik
  - die Deckung des Verlustes
  - die Verwendung gesetzlicher Rücklagen zum Zwecke der Verlustdeckung
  - die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
  - die Wahl und Abwahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
  - die Genehmigung des Auswahlverfahrens für die Nutzer und die Grundzüge der Nutzungsverträge
  - die Änderung der Satzung
  - die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren
  - sämtliche Gegenstände, für die die Beschlußfassung durch die Generalversammlung in Gesetz und Satzung vorgeschrieben ist.

### **§ 29 Mehrheitserfordernisse**

- (1) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine andere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
- (2) Beschlüsse der Generalversammlung über die Änderung der Satzung bedürfen einer Mehrheit von 3/4 der anwesenden Mitglieder.
- (3) § 2 Abs. 3 und § 34 Abs. 1, Satz 2 der Satzung können nicht abgeändert werden.

### **§ 30 Auskunftsrecht**

- (1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, es sei denn, es besteht eine gesetzliche Schweigepflicht.

## **VI. RECHNUNGSLEGUNG**

### **§ 31 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses**

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
- (2) Der Vorstand ist dafür verantwortlich, daß das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgebend.
- (3) Zum Schluß eines jeden Jahres hat der Vorstand ein Inventar aufzustellen und die dafür erforderlichen Bestandsaufnahmen durchzuführen. Aufgrund des Inventars und der Buchführung hat der Vorstand nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschlußbericht zu erstellen. Der Jahresabschluß muß den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung unter Verwendung der vorgeschriebenen Vordrucke entsprechen.
- (4) Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsvorschriften sowie die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung anzuwenden.
- (5) Zusammen mit dem Jahresabschluß hat der Vorstand einen Geschäftsbericht zu erstellen, in dem der Vermögensstand und die Verhältnisse der Genossenschaft entwickelt und der Jahresabschluß erläutert wird.
- (6) Das Inventar, der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht sind mit dem Vorschlag der Verwendung des Reingewinns oder der Deckung des Verlusts bis spätestens 31. Mai eines jeden Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

### **§ 32 Vorbereitung der Beschlußfassung über den Jahresabschluß und die Gewinnverwendung**

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluß und der Geschäftsbericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Generalversammlung den Genossen in Kenntnis zu bringen.
- (2) Diese Berichte werden der Generalversammlung zur Beschlußfassung vorgelegt.

### **§ 33 Rücklagen**

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung des bilanzmäßigen Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresreingewinns zuzuweisen, solange die Rücklage 10% der Bilanzsumme nicht erreicht.
- (3) Über Zuweisung und Verwendung der gesetzlichen Rücklagen beschließt die Generalversammlung.
- (4) Außerdem können freie und zweckgebundene Rücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und ihre Verwendung entscheidet die Generalversammlung.
- (5) Mittel der Genossenschaft dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden.

### **§ 34 Gewinnverteilung**

- (1) Der nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Rücklage (§ 33) verbleibende Reingewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, zur weiteren Rücklagenbildung verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Höhe des Gewinnanteils darf 4% des Geschäftsguthabens nicht überschreiten und darf mit unterschiedlichen Prozentsätzen, bezogen auf das Geschäftsguthaben, getrennt nach Pflichtanteilen gemäß §15 Absatz 2 und 3 und freiwilligen Geschäftsanteilen gemäß §15 Absatz 4 und 5 beschlossen werden.
- (2) Die Art der Ausschüttung der fälligen Gewinnanteile wird jährlich bekanntgegeben. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt nach zwei Jahren. Auf die wohnungsbezogenen freiwilligen Geschäftsanteile gemäß §15 Absatz 5 erfolgt keine Gewinnausschüttung sondern eine Verringerung der Nutzungsgebühr.
- (3) Solange der Pflichtanteil noch nicht voll eingezahlt ist, wird der Gewinnanteil auf die noch einzuzahlenden Geschäftsanteile verrechnet.
- (4) Die Geschäftsguthaben auf die freiwilligen Geschäftsanteile im Sinne von § 15 Abs. 4 und 5 werden mit mindestens 1 Prozent jährlich verzinst. Vorstand und Aufsichtsrat legen vor Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 24 den im jeweiligen Geschäftsjahr endgültig zu zahlenden Zinssatz fest. Die Zinsen berechnen sich nach dem Stand des Geschäftsguthabens auf freiwillige Geschäftsanteile am Schluss des vorhergehenden Geschäftsjahres. Sie sind spätestens sechs Monate nach Schluss des Geschäftsjahres auszuzahlen, für das sie gewährt werden. Die Zinsen auf Geschäftsanteile im Sinne von § 15 Abs. 5 werden nicht ausgezahlt, sondern werden für die Verringerung der Nutzungsgebühr eingesetzt. Über die Verringerung der Nutzungsgebühr erfolgt in jedem Einzelfall eine Vereinbarung.

### **§ 35 Verlustdeckung**

- (1) Schließt die Bilanz mit einem Verlust ab, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch die Verminderung der eingezahlten Geschäftsanteile oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist.

### **§ 36 Bekanntmachungen**

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht. Sie sind von zwei Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.
- (2) Bekanntmachungen werden im „Tagesspiegel“, ersatzweise im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

### **§ 37 Prüfung**

- (1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, §53 Abs. 1, zu prüfen. Die Prüfung schließt die Prüfung des Jahresabschlusses ein.
- (2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
- (3) Sie ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- (4) Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch eine außerordentliche Prüfung durchführen.
- (5) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Prüfung benötigt werden.
- (6) Der Vorstand hat dem Prüfungsverband den Jahresabschluß unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Generalversammlung auf dem vorgeschriebenen Formblatt sowie den Geschäftsbericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (7) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Berichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an dieser Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen nachzukommen.
- (8) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Generalversammlung der Genossenschaft teilzunehmen, in der der Prüfungsbericht Gegenstand der Beschlußfassung ist. Zu dieser Generalversammlung ist er fristgerecht einzuladen.

### **§ 38 Auflösung und Abwicklung**

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst:
  - durch den Beschluß der Generalversammlung
  - durch Eröffnung des Konkursverfahrens
  - durch Beschluß des Gerichts, wenn die Mitgliederzahl weniger als sieben beträgt.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Genossen nicht mehr als die eingezahlten Geschäftsanteile.
- (4) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist dies an eine gemeinnützige Organisation zu übertragen, die auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung mit Selbstbau tätig ist.

## **VII. ANLAGEN ZUR SATZUNG**

### **ERSTE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung im Projekt Admiralstr. 16, 10999 Berlin, sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzlich zum Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, deren Anzahl

sich wie folgt errechnet:

120 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag; diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden projektbezogenen weiteren Geschäftsanteile.

### **ZWEITE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung im Projekt Langhansstr. 137/Behaimstr. 22, 13086 Berlin, sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzlich zum Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, deren Anzahl sich wie folgt errechnet:

100 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag; diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden projektbezogenen weiteren Geschäftsanteile. Entsprechendes gilt auch für die Gewerberäume in dem Projekt, nur der Faktor pro m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöht sich auf 180.

### **DRITTE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung im Projekt Stresemannstr. 31a, 10963 Berlin, sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzlich zum Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, deren Anzahl sich wie folgt errechnet: 220 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag. Diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden projektbezogenen weiteren Geschäftsanteile.

### **VIERTE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung im Ellernweg 2 bis 4 und 10 bis 12 in 12487 Berlin sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzliche zum Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen; deren Anzahl sich wie folgt errechnet: 85 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag. Diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden wohnungsbezogenen weiteren Geschäftsanteile.

### **FÜNFTE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung im Sterndamm 60/62 in 12487 Berlin sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzliche zum Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, deren Anzahl sich wie folgt errechnet: 85 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag. Diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden wohnungsbezogenen weiteren Geschäftsanteile.

### **SECHSTE ANLAGE ZUR SATZUNG**

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Wohnung in der Lübecker Str. 21 und Perleberger Str. 44 in 10559 Berlin sind von den jeweiligen Genossen und späteren Nutzern wohnungsbezogen zusätzliche zu den Pflicht-Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, deren Anzahl sich wie folgt errechnet: 110 multipliziert mit den m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgerundet auf einen durch 500 teilbaren Betrag. Diese Summe wird durch 500 dividiert, der Quotient ist die Anzahl der zu zeichnenden wohnungsbezogenen weiteren Geschäftsanteile.