

Die

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille
eingetragene Genossenschaft**

ist aus dem Zusammenschluss der "Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf e.G.m.b.H" (gegründet 1922), der "Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft 'Bille' e.G.m.b.H" (gegründet 1948) und der "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Nettelnburg e.G.m.b.H." (gegründet 1920) entstanden.

Bis zur Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. Nr. 36, S. 1093) hat sich die Genossenschaft den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes seit dessen Geltung unterworfen. Die Genossenschaft will nach Aufhebung dieses Gesetzes auch künftig grundsätzlich ihren Geschäftsbetrieb an dessen wesentlichen Inhalten orientieren. Deswegen wird sie sich durch freigeswähltes Verhalten auch weiterhin in diesem Sinne gemeinnützig betätigen.

Die Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter dem Geschäftszeichen GnR 786 eingetragen.

Sie gibt sich nachstehende Satzung:

S A T Z U N G

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz der Genossenschaft

Die Genossenschaft führt die Firma

**GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BERGEDORF-BILLE EG**

Sie hat ihren Sitz in der Freien und Hansestadt Hamburg.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder (gemeinnütziger Zweck).
- (2) Die Genossenschaft errichtet, erwirbt und bewirtschaftet Kleinwohnungen. Sie errichtet und bewirtschaftet ferner Eigenheime und Kleinsiedlungen, die im Rahmen einer Kleinwohnung bleiben und zum Zwecke der Veräußerung hergestellt werden (im Folgenden Erwerbshäuser genannt). Zum Zwecke der Veräußerung und Bewirtschaftung errichtet sie ferner Eigentumswohnungen, die im Rahmen einer Kleinwohnung bleiben. Sie fördert ihre Mitglieder dadurch, dass sie ihnen zu angemessenem Preis gesunde und geeignete Kleinwohnungen zur Nutzung und Erwerbshäuser und Eigentumswohnungen zu Eigentum überlässt.
- (3) Die Genossenschaft kann außerdem die Errichtung von Kleinwohnungen und Gewerberäumen betreuen und Kleinwohnungen und Gewerberäume verwalten, und zwar ausnahmsweise auch für Nichtmitglieder. Sie muss jedoch stets im Namen des Betreuten handeln und darf gegenüber Dritten selbst keinerlei Verpflichtungen eingehen.
- (4) Die Genossenschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen wie Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale und wirtschaftliche oder kulturelle Einrichtungen schaffen. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens übernehmen. Die so geschaffenen Einrichtungen können ausnahmsweise auch von Nichtmitgliedern betrieben werden.
- (5) Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder weiter durch eine Spareinrichtung, in der von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen im Sinne der Abgabenordnung Einlagen angenommen und Namensschuldverschreibungen (Sparbriefe) ausgegeben werden.
- (6) Die Genossenschaft ist berechtigt, Unternehmen jeder Art zu errichten, zu erwerben oder sich an solchen Unternehmen in jeder Form zu beteiligen sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte und Handlungen vorzunehmen, soweit sie zur Erreichung des Geschäftszwecks zu dienen oder zu fördern bestimmt sind.
- (7) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ist auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg sowie auf die angrenzenden Kreise beschränkt.
- (8) Die Genossenschaft darf nur die Tätigkeiten einer von der Körperschaftsteuer befreiten Vermietungsgenossenschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG betreiben.

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

- (1) Mitglieder können werden
 - a) Einzelpersonen,
 - b) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.
- (2) Angehörige des Baugewerbes (d. h. Inhaber und/oder führende Mitarbeiter des Bau- u. Maklergewerbes sowie von Baufinanzierungsinstituten) dürfen in der Genossenschaft nicht überwiegen.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten Beitrittserklärung des Bewerbers in Textform und der Zulassung durch die Genossenschaft. In der Beitrittserklärung muss sich der Beitretende ohne Einschränkung verpflichten, die nach Gesetz und dieser Satzung bestimmten Beträge auf den Geschäftsanteil einzuzahlen und der Genossenschaft die zur Befriedigung ihrer Gläubiger erforderlichen Nachschüsse bis zur Höhe der in der Satzung festgesetzten Haftsumme nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu leisten.
- (2) Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Ist der Bewerber Ehegatte oder der im gemeinsamen Haushalt wohnende eingetragene Lebenspartner eines verstorbenen Mitgliedes soll der Vorstand der Zulassung zustimmen, sofern nicht wichtige Gründe der Zulassung entgegenstehen. Lehnt dieser die Zulassung ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung des Abgewiesenen nach Anhörung des Vorstandes endgültig. Die Berufung ist innerhalb 1 Monats nach Ablehnung beim Aufsichtsrat einzulegen. Die Gründe für eine Ablehnung brauchen nicht bekanntgegeben zu werden.
- (3) Die Mitgliedschaft entsteht an dem Tage, an welchem die Zulassung des Beitritts beschlossen wird. Der Beitretende ist unverzüglich in die bei der Genossenschaft geführte Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 5 Eintrittsgeld

- (1) Bei Abgabe der Beitrittserklärung ist ein Eintrittsgeld von 50,-- Euro zu zahlen.
- (2) Das Eintrittsgeld kann dem Beitretenden auf Antrag erlassen werden, wenn er bisher Mitglied einer anderen Wohnungsbaugenossenschaft war. Der überlebende Ehegatte oder der im gemeinsamen Haushalt wohnende Lebenspartner eines verstorbenen Mitgliedes kann an dessen Stelle die Mitgliedschaft durch Ausfertigung einer neuen Beitrittserklärung erwerben. Er hat dann kein Eintrittsgeld zu zahlen.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung (§ 7 der Satzung),
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens (§ 8 der Satzung),
- c) Tod (§ 9 der Satzung),
- d) Ausschluss (§ 10 der Satzung),
- e) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person (§ 9 der Satzung).

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied kann durch Kündigung aus der Genossenschaft austreten. Die Kündigung muss in Textform erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr zum Schluss eines Geschäftsjahres. Die Mitgliedschaft endet am Schluss des dann laufenden Geschäftsjahres.
- (2) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht zum Schluss des Geschäftsjahres nach Maßgabe von § 67 a GenG.
- (3) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren der Geschäftsanteile, die die Pflichtanteile übersteigen (siehe §16 Abs. 4 der Satzung), zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen. Die Kündigungsfrist richtet sich nach Absatz 1. Für die Auseinandersetzung und Auszahlung dieses Auseinandersetzungsguthabens gilt § 11 entsprechend.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch Vereinbarung in Textform auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung mit ihr ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Mit der Übertragung geht das Recht auf Teilnahme am Bilanzgewinn und auf dessen Auszahlung auf den Erwerber über. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
- (2) Die Mitgliedschaft endet mit dem Tag, an dem der Vorstand der Übertragung zustimmt.
- (3) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft gemäß § 4 der Satzung erwerben. Ist er 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 des neuen Geschäftsguthabens zu übernehmen.

- (4) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, Teile seines Geschäftsguthabens durch Vereinbarung in Textform auf ein anderes Mitglied übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern (Teilübertragung), sofern die Pflichtanteile gemäß § 16 Abs. 2 der Satzung nicht unterschritten werden. Die Teilübertragung muss in Bezug auf den/die Erwerber in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer Wohnungsversorgung bei der Genossenschaft stehen. Mit dem Tage der Teilübertragung geht hinsichtlich des teilübertragenen Betrages die Pflicht zur Teilnahme am Verlust und das Recht auf Teilnahme am Bilanzgewinn und auf dessen Auszahlung auf den/die Erwerber über. Die Teilübertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
- (5) Dem Erwerber wird das Geschäftsguthaben aus einer Teilübertragung zugeschrieben. Wird dadurch der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber einen oder mehrere neue Anteile entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens zu übernehmen.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall oder bei Auflösung einer juristischen Person

- (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 einheitlich ausüben.
- (2) Bei der Auflösung einer juristischen Person endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung erfolgt ist.

§ 10 Ausschluss eines Mitglieds

- (1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
 - a) wenn es nicht mehr die Fähigkeit besitzt, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden, oder wenn ihm als Ausländer die Aufenthaltsgenehmigung rechtskräftig entzogen ist,
 - b) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von 3 Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
 - c) wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
 - d) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist,
 - e) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt und sein Aufenthalt länger als zwei Jahre unbekannt ist.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. S. 2 findet bei einem Ausschluss nach Abs. 1 Buchst. e) keine Anwendung.
- (3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen mittels eingeschriebenen Briefes (Einwurfeinschreiben) ohne Verzug mitzuteilen. Im Fall des Abs. 1 Buchst. e) ist der Ausschließungsbeschluss öffentlich zuzustellen. Von dem Zeitpunkt der Absendung des Briefes bzw. der öffentlichen Zustellung an kann der Ausgeschlossene an der Wahl für die Vertreterversammlung nicht mehr teilnehmen.
- (4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb 1 Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (Einwurfeinschreiben) Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet ein aus 7 Personen bestehender Ausschuss. Das Recht auf richterliche Nachprüfung dieser Entscheidung bleibt unbenommen.
- (5) Der Ausschuss wird gebildet
 - a) aus 2 ständigen Mitgliedern, die von der Vertreterversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt werden. Die Vertreterversammlung wählt gleichzeitig 2 Stellvertreter, die bei zeitweiliger oder dauernder Verhinderung eines Mitgliedes in der von der Vertreterversammlung bestimmten Reihenfolge tätig werden,
 - b) aus je 2 vom Vorstand und vom Ausgeschlossenen zu benennenden Mitgliedern der Genossenschaft, die weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat angehören dürfen.

Diese Mitglieder des Ausschusses wählen den Vorsitz, der Mitglied der Genossenschaft sein soll, aber weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat angehören darf. Kann eine Einigung über den Vorsitz nicht erzielt werden, so benennt der gesetzliche Prüfungsverband den Vorsitz. Der Vorsitz muss mit dem Genossenschaftswesen und seinen Einrichtungen vertraut sein.

- (6) In dem Verfahren vor dem Berufungsausschuss ist dem Ausgeschlossenen und dem Vorstand Gehör zu geben. Über die Verhandlung und Entscheidung über die eingelegte Berufung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Beschluss ist mit Gründen zu versehen. Die Niederschrift und der Beschluss sind vom Vorsitz und mindestens von 3 Mitgliedern des Ausschusses zu unterzeichnen.
- (7) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst nach seiner Amtsenthebung durch die Vertreterversammlung ausgeschlossen werden.
- (8) Ein Mitglied der Genossenschaft, das zum Vertreter gewählt ist (§ 29 der Satzung), wird durch Beschluss der Vertreterversammlung ausgeschlossen. Die Bestimmungen der vorstehenden Absätze 2, 4 bis 6 sind nicht anwendbar.

§ 11 Auseinandersetzung

- (1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung aufgestellte 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 der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach den Einzahlungen des Mitgliedes, vermehrt um die Zuschreibungen von Gewinnanteilen und vermindert um die Abschreibung aus Verlustdeckungen.
- (3) Das Auseinandersetzungsguthaben des Ausgeschiedenen ist binnen 6 Monaten, jedoch erst nach Feststellung der Bilanz (§ 35 der Satzung), die der Auseinandersetzung zugrunde liegt, auszuzahlen. Der Anspruch auf Auszahlung des sich bei der Auseinandersetzung ergebenden Guthabens verjährt in 2 Jahren.
- (4) Weist die der Auseinandersetzung zugrunde liegende 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 Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des gleichen Geschäftsjahres ausgeschiedenen berechnet; er ist auf die Haftsumme des Ausgeschiedenen beschränkt. Der Ausgeschiedene ist auch dann zur Verlustdeckung heranzuziehen, wenn der Verlust auf neue Rechnung vorgezogen wird. Die Auseinandersetzungsforderung der Genossenschaft wird 2 Wochen nach der Vertreterversammlung, die die Bilanz festgestellt hat, fällig.

IV. 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 werden, 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 das Recht des Mitgliedes
 - a) bei der Erfüllung der gemäß § 27 der Satzung von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegten Voraussetzungen, insbesondere der Finanzierungsbedingungen, eine Genossenschaftswohnung zur Nutzung, ein Erwerbshaus oder eine Eigentumswohnung zu Eigentum zu erlangen,
 - b) die Betreuung der Genossenschaft bei der Errichtung von Eigentumswohnungen, eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung in Anspruch zu nehmen,
 - c) die Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft zu benutzen.
- (3) Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft berechtigt
 - a) Geschäftsanteile nach Maßgabe des § 16 der Satzung zu übernehmen,
 - b) sich an der Wahl der Vertreter für die Vertreterversammlung zu beteiligen,
 - c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterstützten Eingabe in Textform die Einberufung einer Vertreterversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung (§ 31 der Satzung) in einer bereits einberufenen Vertreterversammlung zu fordern,
 - d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,
 - e) am Bilanzgewinn der Genossenschaft nach Maßgabe des § 38 der Satzung teilzunehmen,
 - f) eine Abschrift der Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter zu verlangen und auf seine Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichtes des Vorstandes und des Berichts des Aufsichtsrats zu fordern,
 - g) die Niederschrift über die Beschlüsse der Vertreterversammlung einzusehen und eine Abschrift davon zu verlangen,
 - h) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8 Abs. 1 der Satzung) oder nach Maßgabe von § 8 Abs. 4 der Satzung eine Teilübertragung vorzunehmen,
 - i) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7 Abs. 1 der Satzung),
 - k) im Falle seines Ausscheidens die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu fordern (§ 11 der Satzung),
 - l) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 7 Abs. 3 der Satzung zu kündigen,
 - m) die Mitgliederliste einzusehen.

§ 13 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

- (1) Das Recht der Nutzung einer Genossenschaftswohnung und das Recht auf Übertragung des Eigentums an einem Erwerbshaus oder einer Eigentumswohnung steht ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zu.

- (2) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Wohnrecht des Mitgliedes. Das Nutzungsentgelt wird vom Vorstand gemäß den nach § 27 Buchstabe (1) f beschlossenen Grundsätzen festgesetzt. Es ist so zu bemessen, dass die Aufwands- und Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft gegeben ist.
- (3) Das Nutzungsverhältnis kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden. Scheidet das Mitglied aus der Genossenschaft aus, so erlischt das Recht auf Nutzung der Wohnung mit dem Tage, an dem die Mitgliedschaft endet.
- (4) Wird ein Erwerbshaus oder eine Eigentumswohnung veräußert, so sind zur Förderung der Nachbarschaft, zur Erhaltung des Charakters geschlossener Wohnsiedlungen und gegen ungerechtfertigte Preiserhöhungen bei Veräußerung und Weiterveräußerung Sicherungen zu bestellen. Das gleiche gilt, wenn ein unbebautes Grundstück an ein Mitglied zur späteren Bebauung unter Betreuung durch die Genossenschaft veräußert wird. In jedem Falle unzulässiger Preissteigerung sind die der Genossenschaft zustehenden Rechte auszuüben. Im Kaufvertrag ist sicherzustellen, dass die Genossenschaft von dem Wiederkaufrecht Gebrauch macht, wenn das Mitglied vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Bindungen aus der Genossenschaft ausscheidet.

§ 14 Rechtsgeschäfte mit Mitgliedern, die Angehörige des Baugewerbes sind

Mit Mitgliedern, die Angehörige des Baugewerbes sind (§ 3 Abs. 2), dürfen Rechtsgeschäfte, die sich auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Genossenschaftsbauten beziehen, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln aller stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

§ 15 Pflichten der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
- (2) Das Mitglied ist verpflichtet
 - a) für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung, die Nutzung und die Eigentumsübertragung an einem Erwerbshaus oder einer Eigentumswohnung und für seine Betreuung bei der Errichtung eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung sowie für die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft die dafür festgesetzten Gebühren zu entrichten,
 - b) für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Vertreterversammlung beschließt,
 - c) bei der Errichtung von Erwerbshäusern oder Eigentumswohnungen die dafür vertraglich vereinbarten Selbsthilfeleistungen zu erbringen und bei Übernahme den festgesetzten Erwerbspreis zu zahlen,
 - d) das Eintrittsgeld gemäß § 5 der Satzung zu zahlen,
 - e) eine dem Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen entsprechende Zahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 16 Absatz 2 der Satzung (Pflichtbeteiligung) zu übernehmen und fristgemäße Zahlungen hierauf zu leisten,
 - f) erforderlichenfalls am Verlust gemäß § 11 Abs. 4 und § 39 der Satzung teilzunehmen,
 - g) im Falle der Insolvenz der Genossenschaft Nachschüsse zur Insolvenzmasse bis zur Höhe der Haftsumme zu leisten,
 - h) jede Änderung seiner Anschrift, seiner E-Mail-Adresse oder seiner Bankverbindung unverzüglich mitzuteilen.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 16 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

- (1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf 150,- Euro festgesetzt.
- (2) Jedes Mitglied ist bei Eintritt in die Genossenschaft verpflichtet, einen Geschäftsanteil zu übernehmen. Bei Überlassung einer Genossenschaftswohnung hat das Mitglied weitere Geschäftsanteile zu übernehmen, und zwar nach Maßgabe der dann abzugebenden weiteren Übernahmeerklärung. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist vor Vollziehung des Nutzungsvertrages nach den vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Vergaberichtlinien festzusetzen. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist dem Mitglied unverzüglich bekanntzugeben. Der erwähnte Geschäftsanteil und die weiteren Anteile, die im Zusammenhang mit der Überlassung einer Wohnung von dem Mitglied zu übernehmen sind, sind Pflichtanteile und entsprechen der Pflichtbeteiligung. Diese darf jedoch 40 Anteile nicht überschreiten. Die Pflichtanteile sollen sofort in voller Höhe eingezahlt werden. Der Vorstand kann ausnahmsweise eine Ratenzahlung für die Dauer von drei Jahren genehmigen.
- (3) Die Pflichtbeteiligung der Mitglieder, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens von Absatz 2 bereits eine genossenschaftliche Leistung in Anspruch nehmen, insbesondere eine Wohnung nutzen, umfasst die Geschäftsanteile, die sie im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Leistung aufgrund der dabei mit der Genossenschaft getroffenen Vereinbarungen übernommen haben.
- (4) Außer den Pflichtanteilen können von den Mitgliedern weitere Anteile übernommen werden. Über die Zulassung und Bedingungen der Übernahme weiterer Geschäftsanteile entscheidet unter Beachtung von § 15 b GenG der Vorstand.
- (5) Die Höchstzahl der Geschäftsanteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 80.

- (6) Die Einzahlungen des Mitgliedes auf den Geschäftsanteil, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile und vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden sein Geschäftsguthaben.

§ 17 Haftsumme

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme, Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 150,- Euro je Geschäftsanteil bis zu insgesamt 10 Geschäftsanteilen. Bei weiter übernommenen Anteilen erhöht sich die Haftsumme nicht mehr. Sie beläuft sich somit im Höchstfalle auf 1.500,- Euro.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 18 Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

- a) den Vorstand (§ 20 ff der Satzung)
- b) den Aufsichtsrat (§ 23 ff der Satzung)
- c) die Vertreterversammlung (§ 29 ff der Satzung)

§ 19 Pflichten der Organe

- (1) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung in angemessenen Grenzen zu halten. Die Genossenschaft darf ihren Organen oder Dritten, die zu der Genossenschaft in einem Arbeits- oder Auftragsverhältnis stehen, nur solche Entschädigungen und Vergünstigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge nicht hinausgehen.
- (2) Kein Mitglied des Vorstandes oder Aufsichtsrats darf in Angelegenheiten der Genossenschaft ein ihm selbst gewinnbringendes Geschäft oder eine ihm selbst gewinnbringende Tätigkeit übernehmen und besorgen.
- (3) Angehörige des Baugewerbes (§ 3 Abs. 2) dürfen keinen bestimmenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte der Genossenschaft haben. Es dürfen höchstens je ein Drittel der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder Angehörige des Baugewerbes sein.
- (4) Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrats, die Angehörige des Baugewerbes (§ 3 Abs. 2) sind, dürfen Rechtsgeschäfte, die sich auf die Errichtung und Instandhaltung von Wohnungsbauten und Gemeinschaftsanlagen beziehen, nicht abgeschlossen werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn
 - a) der Aufsichtsrat einstimmig dem Abschluss solcher Rechtsgeschäfte zugestimmt hat und
 - b) die Geschäfte nach Zeit und Betrag begrenzt sind.

Vorstand

§ 20 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens 3 höchstens jedoch 5 persönlichen Mitgliedern der Genossenschaft. Davon muss mindestens ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig sein, die anderen Vorstandsmitglieder sind nebenamtlich tätig.
- (2) Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt, und zwar die hauptamtlichen auf unbestimmte Zeit, die nebenamtlichen auf die Dauer von bis zu 5 Jahren; die Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann nur durch die Vertreterversammlung gemäß § 33 g der Satzung unter Berücksichtigung des § 20 Abs. 3 der Satzung widerrufen werden.
- (3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Aufsichtsratsmitglieder. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern des Vorstandes hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen. Die Vertreterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Vertreterversammlung Gehör zu geben.
- (4) Die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern schließt der Aufsichtsrat ab. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, es sei denn, dass der Vertrag etwas anderes bestimmt. Die Anstellungsverträge mit nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sind jeweils auf die Dauer der Bestellung zu befristen.
- (5) Gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen davon bedürfen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats.

§ 21 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.

- (2) Willenserklärungen sind für die Genossenschaft verbindlich, wenn sie von 2 Vorstandsmitgliedern oder von einem Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen abgegeben werden. Der Vorstand hat in der Weise zu zeichnen, dass Vorstandsmitglieder zu der Firma der Genossenschaft ihre Namensunterschrift hinzufügen. Prokuristen zeichnen mit dem Zusatz ppa. Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
- (3) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Die erforderlichen Beschlüsse sind mit Stimmenmehrheit der Vorstandsmitglieder zu fassen. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Niederschriften über Beschlüsse sind von den dabei mitwirkenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Der Vorstand kann einzelne Vorstandsmitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Beschlüsse des Vorstands können in Sitzungen, schriftlich oder mit Fernkommunikationsmedien gefasst werden.
- (4) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten. Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (5) Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

§ 22 Aufgaben und Pflichten des Vorstands

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- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren. Vorstandsmitglieder, die ihre Obliegenheiten 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. 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.

Aufsichtsrat

§ 23 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 9 Mitgliedern. Die Vertreterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen; sie muss durch 3 teilbar sein. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen persönliche Mitglieder der Genossenschaft sein. Dem Aufsichtsrat steht ein angemessener Auslagenersatz, auch in pauschalierter Form, zu. Soll ihm für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat eine Vergütung gewährt werden, beschließt hierüber sowie über die Höhe der Vergütung die Vertreterversammlung. Die Mitglieder des Aufsichtsrates dürfen nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für 3 Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Vertreterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet über die Reihenfolge des Ausscheidens das Los, später die Amtsdauer; Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Vertreterversammlung abzurufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats unter die für die Beschlussfassung notwendige Zahl (§ 26 Abs. 3 der Satzung), so muss zur Vornahme der Ersatzwahlen unverzüglich eine Vertreterversammlung einberufen werden.
- (5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von dauernd verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ausüben.
- (6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitz, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald seine Zusammensetzung sich durch Wahlen verändert hat.
- (7) Gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen davon bedürfen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Betroffenen haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht.

§ 24 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.
- (2) Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, namentlich um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse können die Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

- (5) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Bericht über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann einen Bericht nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen.
- (6) Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes, von den Vorlagen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse und den Prüfungsberichten Kenntnis zu nehmen.

§ 25 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrats

Mitglieder des Aufsichtsrats haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds einer Genossenschaft anzuwenden. Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflicht verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds angewandt haben.

§ 26 Sitzungen des Aufsichtsrats

- (1) Der Aufsichtsrat hält regelmäßig, mindestens vierteljährlich, Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitz des Aufsichtsrats einberufen und geleitet und finden in der Regel als Präsenzsitzungen statt. Sitzungen können in Ausnahmefällen auch in Form einer Videokonferenz abgehalten werden oder dadurch, dass einzelne Aufsichtsratsmitglieder im Wege der Videokonferenz zugeschaltet werden mit der Maßgabe, dass in diesen Fällen auch die Beschlussfassung im Wege der Videokonferenz erfolgen kann und keine Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrates widerspricht.
- (2) Der Vorsitz des Aufsichtsrats muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangt.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Vertreterversammlung gewählten Mitglieder in der Sitzung zugegen ist. Er fasst, soweit durch die Satzung nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit der Erschienenen; bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
- (4) In dringenden Fällen kann ohne Einberufung einer Sitzung auf Vorschlag des Vorsitzes des Aufsichtsrats eine Beschlussfassung schriftlich oder mit Hilfe anderer elektronischer Medien erfolgen, wenn kein Mitglied des Aufsichtsrats unverzüglich widerspricht.
- (5) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitz und Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.
- (6) Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vom Vorsitz ausgeführt.
- (7) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an diesen Sitzungen teil.

Vorstand und Aufsichtsrat

§ 27 Gegenstände der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung außer über die im § 10 Abs. 2 der Satzung genannten Angelegenheiten über

- (1)
 - a) Aufstellung des Wohnungsbauprogramms und in diesem Rahmen über die Festlegung der jährlich zu errichtenden Wohnungsbauten und die Durchführung des Programms in Jahresabschnitten,
 - b) die Grundsätze und die Bedingungen für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft sowie die Vergaberichtlinien für die Überlassung von Genossenschaftswohnungen gemäß § 16 Absatz 2 der Satzung,
 - c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfearbeiten,
 - d) die Grundsätze für die Überlassung, Veräußerung und Betreuung von Erwerbshäusern, Eigentumswohnungen, Gewerberäumen und von unbebauten Grundstücken für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Verwaltung fremder Wohnungen,
 - e) die Grundsätze, nach denen innerhalb des von der Vertreterversammlung festgesetzten Höchstbetrages Darlehen aufgenommen, Schuldverschreibungen ausgegeben sowie verfügbare Gelder angelegt werden,
 - f) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung einschließlich der Grundsätze für die Bemessung des Nutzungsentgelts. Richtlinien des Spitzenverbandes sind zu beachten.
 - g) die Beteiligung an anderen Wohnungsunternehmen sowie an sonstigen Unternehmen oder Zusammenschlüssen,
 - h) Gründung von Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften, Erwerb, Änderung, Veräußerung sowie Belastung von Beteiligungen und Beteiligungsrechten,
 - i) Stimmausübung der Genossenschaft bei Beschlussfassung in den Gesellschaftergremien von Unternehmen, an denen die Genossenschaft mit mehr als 15% beteiligt ist, in folgenden Fällen:
 - Änderung von Gesellschaftsverträgen,
 - Kapitalmaßnahmen,

- Umwandlung, Auflösung oder Fortführung nach Eintritt eines Auflösungsstatbestands,
- Erwerb, Veränderung und Veräußerung von Anteilsrechten an anderen Unternehmen,
- Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Jahresergebnisses,
- Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern (einschließlich Abschluss, Änderung und Beendigung von Anstellungsverträgen mit Geschäftsführern),

- j) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- k) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnismittelrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes (§§ 37 Abs. 4, 38, 39 der Satzung),
- l) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Vertreterversammlung (§ 33 der Satzung),
- m) die Wahlordnung für die Vertreterversammlung über die ihnen darin zugewiesenen Aufgaben,
- n) die Bestellung der drei Mitglieder des Wahlvorstandes für die Wahl der Vertreterversammlung, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören.
- o) die Durchführung der Vertreterversammlung in einer der nach § 30 Abs. 2 Buchst. b) oder c) vorgesehenen Form,
- p) die Übertragung der Vertreterversammlung gem. § 30 Abs. 3 in Bild und Ton,
- q) die Erteilung und den Widerruf einer Prokura,
- r) den Abschluss von Anstellungsverträgen mit Prokuristen und sonstigen Angestellten, die außerhalb des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft besoldet werden sollen, sowie Veränderungen der Betriebsvereinbarung,
- s) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen außerhalb des Personalbereiches (Buchstabe o), soweit sie eine Verpflichtung von monatlich mehr als 100.000,-- Euro begründen,
- t) die Grundsätze der Spareinrichtung,
- u) die Ausübung der Rechte und Pflichten, die die Genossenschaft als Stifterin gegenüber der Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen, Hamburg, innehat.

(2)

- a) Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrats sowie ihre Angehörigen (i.S. des § 15 Abgabenordnung) und eingetragenen Lebenspartner dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Genossenschaft nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrats abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.
- b) Abs. a) gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen jemand aus den in Abs. a) genannten Personengruppen beteiligt ist oder maßgeblichen Einfluss ausüben kann.
- c) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. a) und b) sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats bzw. seines Stellvertreters zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

§ 28 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrats

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden nach Anhörung des Vorstandes vom Vorsitz des Aufsichtsrats einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrats einzuberufen. Für die gemeinsame Sitzung und Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat gelten § 26 Abs. 1 Sätze 2 und 3 entsprechend.
- (2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsmäßig beschließt, gelten als abgelehnt.
- (3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrats Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitz, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften sind sicherzustellen.

Vertreterversammlung

§ 29 Vertreterversammlungen

- (1) Die Vertreterversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie vertritt die Gesamtheit der Mitglieder. Die Vertreterversammlung besteht aus den von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Sie müssen persönliche Mitglieder der Genossenschaft sein.
- (2) Jede von der Genossenschaft errichtete oder verwaltete Wohnanlage mit mindestens 75 Wohnungen bildet einen Wahlbezirk. Wohnen in der Wohnanlage mehr als 350 Mitglieder, so kann der Wahlvorstand für sie mehrere Wahlbezirke bilden. Der Wahlvorstand kann mehrere kleine Wohnanlagen zu einem Wahlbezirk zusammenlegen. Für die nicht in einer Wohnung der Genossenschaft wohnenden Mitglieder werden ein oder mehrere Wahlbezirke gebildet. In jedem Wahlbezirk werden aus den dort

wahlberechtigten Mitgliedern auf je 75 ein Vertreter und ein Ersatzvertreter gewählt. Ergibt sich dabei ein Rest von mehr als 38 Mitgliedern, ist ein weiterer Vertreter und ein weiterer Ersatzvertreter zu wählen.

- (3) Die Wahl der Vertreter und der Ersatzvertreter findet in jedem fünften Jahr innerhalb von 6 Monaten nach der ordentlichen Vertreterversammlung statt. Nähere Bestimmungen über die Wahl der Vertreter und der Ersatzvertreter trifft die Wahlordnung.
- (4) Die Wahlordnung wird vom Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung aufgestellt. Sie ist bei der Einführung der Vertreterversammlung von der Mitgliederversammlung zu genehmigen; spätere Änderungen bedürfen der Genehmigung der Vertreterversammlung. Die Wahlordnung kann bestimmen, dass von den für die Wahl der Vertreter vorgeschlagenen Mitgliedern nicht mehr als 15 % dem Baugewerbe (§ 3 Abs. 2) angehören dürfen.
- (5) Die Vertreterbefugnis beginnt mit der Bekanntmachung des Wahlergebnisses und erlischt mit dem Tage der Wahl der neuen Vertreter. Sie endet vorzeitig, wenn der Vertreter stirbt, geschäftsunfähig oder in seiner Geschäftsfähigkeit beschränkt wird, sein Amt als Vertreter niederlegt, zum Vorstands- oder Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wird, die Mitgliedschaft kündigt, nach § 8 der Satzung aus der Genossenschaft ausscheidet oder wenn der Beschluss über seinen Ausschluss an ihn gemäß § 10 Abs. 3 der Satzung abgesandt worden ist. Sie erlischt außerdem, wenn der Vertreter aus dem Wahlbezirk, in dem er gewählt wurde, auszieht. Das gilt nicht, wenn mehrere Wahlbezirke für unversorgte (nicht in einer Wohnung der Genossenschaft wohnende) Mitglieder gebildet sind und ein Umzug in einen anderen Wahlbezirk für unversorgte Mitglieder erfolgt.
- (6) Erlischt die Vertreterbefugnis vorzeitig, so tritt an die Stelle des Ausgeschiedenen der gewählte Ersatzvertreter. Ist ein Ersatzvertreter nicht vorhanden, so findet im Wahlbezirk eine Ergänzungswahl statt.

Sind mehrere Wahlbezirke für unversorgte Mitglieder gebildet, und ist in einem dieser Wahlbezirke kein Ersatzvertreter mehr vorhanden, so tritt an die Stelle des Ausgeschiedenen ein gewählter Ersatzvertreter aus einem anderen Wahlbezirk für unversorgte Mitglieder. In einem solchen Fall rückt derjenige nach, der unter allen Ersatzvertretern für unversorgte Mitglieder die höchste Stimmenzahl auf sich vereinigt hat. Bei Stimmgleichheit entscheidet unter Aufsicht des Wahlvorstandes das Los.

- (7) Wird eine neu errichtete Wohnanlage der Genossenschaft mit mehr als 74 Wohnungen bezogen, so gilt sie bis zur Neuwahl der Vertreterversammlung als neuer Wahlbezirk. Eine Ergänzungswahl hat innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach der Bezugsfertigkeit stattzufinden.
- (8) In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Wer durch die Beschlussfassung entlastet oder von Verpflichtungen befreit werden soll oder wer in anderer Weise durch die Beschlussfassung in eigener Sache betroffen wird, darf insoweit nicht mitstimmen. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden.
- (9) Neuwahlen zur Vertreterversammlung müssen abweichend von Abs. 3 unverzüglich erfolgen, wenn die Zahl der Vertreter um ein Drittel unter die im Abs. 2 vorgesehene Zahl herabsinkt und Ersatzvertreter nicht mehr vorhanden sind. Die bisherige Vertreterversammlung hat jedoch ihre Aufgabe solange wahrzunehmen, bis die neuen Vertreter gewählt sind.

§ 30 Durchführung der Vertreterversammlung

- (1) Die ordentliche Vertreterversammlung muss spätestens im Juni jeden Jahres stattfinden.
- (2) Die Vertreterversammlung kann wie folgt durchgeführt werden:
 - a) In der Regel unter physischer Anwesenheit und Teilnahme der Vertreter an einem Versammlungsort (Präsenzversammlung).
 - b) Es findet eine Präsenzversammlung gemäß Buchst. a) statt und den Vertretern wird die digitale Teilnahme an der Präsenzveranstaltung inklusive Ausübung ihrer Rechte ohne physische Anwesenheit am Versammlungsort ermöglicht (§ 30a).
 - c) Die Vertreterversammlung wird ohne physischen Versammlungsort entweder ausschließlich digital an einem bestimmten Tag (§ 30b) oder über einen bestimmten Zeitraum hinweg, der mehrere Wochen umfasst, im Rahmen eines digitalen und/oder schriftlichen Verfahrens (§ 30c) durchgeführt.
- (3) Eine Präsenzversammlung kann in Bild und Ton übertragen werden. Wird eine Präsenzversammlung in Bild und Ton übertragen, sind den Vertretern zusammen mit der Einberufung sämtliche Informationen mitzuteilen, die für einen uneingeschränkten Empfang der Übertragung benötigt werden. Über die Information haben Vorstand und Aufsichtsrat nach § 27 Abs. 1 Buchst. o) zu beschließen. Eine Übertragung nach Satz 1 beschränkt sich auf die reine Wiedergabe der Versammlung in Ton und Bild; Vertreterrechte können über diese Übertragung nicht ausgeübt werden.
- (4) Die Durchführung einer Vertreterversammlung setzt stets voraus, dass die Vertreterrechte gewahrt werden. In den Fällen der §§ 30a bis 30c haben die dafür genutzten Systeme und Kommunikationswege dies sicherzustellen.
- (5) Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrats vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (6) Außerordentliche Vertreterversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dieses ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsberichts oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält. Im Fall des Satzes 2 ist das Verfahren nach § 30c nicht zulässig.
- (7) Eine außerordentliche Vertreterversammlung muss ohne Verzug einberufen werden, wenn
 - a) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats erforderliche Zahl herabsinkt (§ 26 Abs. 3 der Satzung),

- b) die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes widerrufen, ein Vorstandsmitglied fristlos gekündigt oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll,
- c) der zehnte Teil der Mitglieder der Genossenschaft oder der dritte Teil der Vertreter in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Aufführung des Zweckes und der Gründe die Einberufung verlangt.

§ 30a Digitale Teilnahme an einer Präsenzveranstaltung

(1) Den Vertretern kann die digitale Teilnahme an einer Präsenzversammlung inklusive Ausübung ihrer Rechte ohne physische Anwesenheit am Versammlungsort ermöglicht werden (digitale Teilnahme an einer Präsenzversammlung). In diesem Fall ist eine Zwei-Wege-Kommunikation aller physisch und digital teilnehmenden Vertreter mit den Organen (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) sicherzustellen.

(2) Wird eine digitale Teilnahme an einer Präsenzveranstaltung ermöglicht, sind den Vertretern zusammen mit der Einberufung sämtliche Informationen mitzuteilen, die zur uneingeschränkten Teilnahme an der Präsenzversammlung benötigt werden. Dazu gehören insbesondere Informationen über Zugangsdaten sowie Informationen, auf welche Weise das Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrecht ausgeübt werden kann.

§ 30b Digitale Vertreterversammlung

(1) Vertreterversammlungen können ohne physischen Versammlungsort an einem bestimmten Tag digital durchgeführt werden (digitale Vertreterversammlung). In diesem Fall ist eine Zwei-Wege-Kommunikation der Vertreter mit den Organen (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) sicherzustellen.

(2) Wird eine digitale Vertreterversammlung durchgeführt, sind den Vertretern zusammen mit der Einberufung sämtliche Informationen mitzuteilen, die zur uneingeschränkten Teilnahme an der digitalen Vertreterversammlung benötigt werden. Dazu gehören insbesondere Informationen über Zugangsdaten sowie Informationen, auf welche Weise das Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrecht ausgeübt werden kann.

§ 30c Vertreterversammlung im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren

(1) Vertreterversammlungen können auch über einen bestimmten Zeitraum hinweg, der mehrere Wochen umfasst, ohne physischen Versammlungsort im Rahmen eines digitalen/schriftlichen Verfahrens durchgeführt werden (Vertreterversammlung im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren). In diesem Fall wird die Vertreterversammlung in zwei Phasen unterteilt, Erörterungs- und Abstimmungsphase. Die Zwei-Wege-Kommunikation der Vertreter mit den Organen (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) wird in der Erörterungsphase ermöglicht, die der Abstimmungsphase vorgelagert ist.

(2) Der Zeitraum zwischen dem Beginn der Erörterungsphase und dem Ende der Abstimmungsphase stellt in diesem Fall die Vertreterversammlung dar. Ist eine Frist zu berechnen, ist in diesem Fall hinsichtlich des Tags der Vertreterversammlung auf den Beginn der Erörterungsphase und hinsichtlich des Schlusses der Vertreterversammlung auf das Ende der Abstimmungsphase abzustellen.

(3) Wird eine Vertreterversammlung im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren durchgeführt, sind den Vertretern zusammen mit der Einberufung sämtliche Informationen mitzuteilen, die zur uneingeschränkten Teilnahme an der Vertreterversammlung benötigt werden. Dazu gehören insbesondere Informationen über evtl. Zugangsdaten sowie Informationen, auf welche Weise das Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrecht ausgeübt werden kann. Die Informationen haben insbesondere auch die folgenden Punkte zu enthalten:

- a) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt im Rahmen der Erörterungsphase Wahlvorschläge für das Amt des Aufsichtsrats eingehen müssen.
- b) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt im Rahmen der Erörterungsphase die Stimmabgabe zu erfolgen hat.
- c) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt im Rahmen der Erörterungsphase Anträge auf geheime Abstimmung zu stellen sind.
- d) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt Beschlüsse und Wahlergebnisse verkündet werden.
- e) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt gewählte Aufsichtsratsmitglieder ihre Wahlannahme zu erklären haben.
- f) In welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt im Rahmen der Erörterungsphase Anträge zur Beschlussfassung über die Verlesung des Prüfungsberichts zu stellen sind.

§ 31 Einberufung der Vertreterversammlung

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

(2) Die Einladung zur Vertreterversammlung hat in Textformunter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung zu erfolgen.. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung und dem Tag des Zugangs der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Vertreterversammlung nicht mitgezählt.

- (3) Wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter in einer Eingabe in Textform unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehörende Gegenstände rechtzeitig (Abs. 4) verlangt, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Abs. 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens eine Woche vor der Vertreterversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekanntgemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrats. Der in der Vertreterversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Vertreterversammlung braucht nicht angekündigt zu werden. Vorstand und Aufsichtsrat können in der Vertreterversammlung jederzeit das Wort nehmen.
- (5) Mitglieder, auf deren Verlangen gemäß Abs. (3) 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 durch einen Bevollmächtigten aus, der aus ihrem Kreis zu wählen ist.

§ 32 Leitung der Vertreterversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die Leitung der Vertreterversammlung hat der Vorsitz der Aufsichtsrats oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitz. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernannt einen Schriftführer sowie die erforderliche Anzahl von Stimmzählern.
- (2) Abstimmungen im Rahmen von Präsenzversammlungen durch die physisch anwesenden Vertreter erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Erheben der Hand, durch Aufstehen oder durch den Einsatz geeigneter elektronischer Abstimmungsprogramme. Im Übrigen richtet sich die Abstimmung nach der Information, die mit der Einberufung versandt worden ist. Auf Antrag kann die Vertreterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu § 33 Buchstabe e bis h und p bis r der Satzung ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn dies auf Antrag eines Vertreters von einem Zehntel der teilnehmenden Vertreter beschlossen wird. § 30c Abs. 3 Satz 3 Buchst. c) bleibt unberührt.
- (3) Für die Feststellung, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Vertreter, die sich der Stimme enthalten, gelten als nicht erschienen. Das gleiche gilt, wenn bei Wahlen durch Stimmzettel unbeschriebene oder den Wahlvorschlägen nicht entsprechende Stimmzettel abgegeben werden. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (4) Wahlen erfolgen auf Grund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Vertreterversammlung zu machen sind. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden; Listenwahlvorschläge sind nicht zulässig. Wird durch Stimmzettel gewählt, so sind diejenigen gewählt, die mehr als die Hälfte aller gültigen Stimmen erhalten haben. Soweit diese Mehrheit in einem Wahlgang nicht erreicht wird, kommen von den nicht Gewählten diejenigen, die die meisten Stimmen erhalten haben, in die engere Wahl. Bei dieser Wahl muss der Wahlvorschlag mindestens die zweifache Zahl der noch zu Wählenden enthalten. Wenn diese Zahl aus dem vorangegangenen Wahlgang nicht erreicht wird, ist der Wahlvorschlag entsprechend zu ergänzen. Gewählt ist auch in jedem weiteren Wahlgang nur derjenige, der mehr als die Hälfte aller Stimmen erhalten hat. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen. Gewählt ist nur derjenige, der mehr als die Hälfte aller Stimmen erhalten hat. Dies gilt auch bei einer Wiederwahl. Entstehen bei einem Wahlgang Zweifel darüber, wer bei gleicher Stimmenzahl als gewählt anzusehen ist, so ist eine Stichwahl durchzuführen. Bei einer Wahl im Rahmen der digitalen Teilnahme an einer Präsenzversammlung (§ 30a) erfolgt die Abstimmung der digital teilnehmenden Vertreter mit digitalen Stimmzetteln gemäß den bekannt gegebenen Informationen. Bei einer Wahl im Rahmen von digitalen Vertreterversammlungen (§ 30b) erfolgt die Abstimmung mit digitalen Stimmzetteln gemäß den bekannt gegebenen Informationen. Bei einer Wahl im Rahmen von Vertreterversammlungen im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren (§ 30c) erfolgt die Abstimmung mit digitalen oder schriftlichen Stimmzetteln gemäß den bekannt gegebenen Informationen.
- (5) Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag oder Zeitraum der Versammlung, den Namen des Vorsitzers sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzers über die Beschlussfassung enthalten. In den Fällen des § 30b und § 30c gilt der Sitz der Genossenschaft als Ort der Versammlung. 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, dem Schriftführer und den teilnehmenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten und auf Verlangen eine Abschrift unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.
- (6) Wird eine Änderung der Satzung beschlossen, so ist in den Fällen des § 47 Absatz 3 GenG der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der teilnehmenden Vertreter beizufügen.

§ 33 Zuständigkeit der Vertreterversammlung

- (1) Die Vertreterversammlung berät über
 - a) den Lagebericht des Vorstandes,
 - b) den Bericht des Aufsichtsrats,
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung.
- (2) Der Zuständigkeit der Vertreterversammlung unterliegt die Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns,
 - c) die Deckung des Bilanzverlustes,
 - d) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
 - e) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrats,
 - f) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,

- g) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern, sowie der Ausschluss von Mitgliedern, die zum Vertreter gewählt wurden,
- h) die Wahl der Mitglieder des Berufungsausschusses (§ 10 Abs. 4 der Satzung),
- i) die Wahl der vier Mitglieder des Wahlvorstandes für die Wahl der Vertreterversammlung, die keinem Organ der Genossenschaft angehören dürfen,
- j) die Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren Einzahlungen oder von Nachschüssen zur Deckung eines Fehlbetrages gemäß § 87 a Absatz 1 und 2 des GenG,
- k) die Änderung der Wahlordnung für die Vertreterversammlung,
- l) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen der Mitglieder,
- m) die Festsetzung des Höchstbetrages für die Aufnahme von Darlehen und die nach § 49 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschränkungen,
- n) die Durchführung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder, gegen ausgeschiedene aber nur, soweit sie sich aus ihrer Tätigkeit als Vorstandsmitglieder ergeben,
- o) die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ergeben,
- p) die Änderung der Satzung,
- q) die Verschmelzung der Genossenschaft nach dem Genossenschaftsgesetz sowie Veränderungen nach dem Umwandlungsgesetz,
- r) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,
- s) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung vorgeschrieben ist.

§ 34 Mehrheitserfordernisse

- (1) Die Beschlüsse der Vertreterversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
- (2) Beschlüsse der Vertreterversammlung über
 - a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern, die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, sowie den Ausschluss von Mitgliedern, die zum Vertreter gewählt sind,
 - b) die Änderung der Satzung,
 - c) die Verschmelzung der Genossenschaft nach dem Genossenschaftsgesetz sowie Veränderungen nach dem Umwandlungsgesetz,
 - d) die Auflösung der Genossenschaft,
 - e) die Verpflichtung zur Volleinzahlung und zur Leistung weiterer Einzahlungen gemäß § 87 a GenG

bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Mehrheit von drei Vierteln der erschienenen Vertreter, sofern nicht eine größere Mehrheit in dieser Satzung oder gesetzlich vorgeschrieben ist.

- (3) Ein Beschluss über die Verschmelzung nach dem Genossenschaftsgesetz, Veränderungen nach dem Umwandlungsgesetz sowie die Auflösung der Genossenschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Vertreter an der Beschlussfassung mitgewirkt hat. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens 2 und höchstens 4 Wochen eine weitere Vertreterversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der mitwirkenden Vertreter mit einer Mehrheit von drei Vierteln der mitwirkenden Vertreter wie vorgenannt beschließen kann.
- (4) Die Änderung der Satzung in folgenden Bestimmungen:
 - a) § 11 Abs. 2 (Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens)
 - b) § 38 (Verteilung des Bilanzgewinns)
 - c) § 42 Abs. 3 (Verteilung des Genossenschaftsvermögens)
 - d) § 42 Abs. 4 (Verwendung des Restvermögens nach Abwicklung)

und eine Änderung der Satzung, durch die eine Verpflichtung des Mitgliedes zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zu Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird (§ 16 Absatz 3 des GenG) bedarf einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen. Dieser Beschluss kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Vertreter in der Vertreterversammlung anwesend ist. Trifft das nicht zu, so ist innerhalb von vier Wochen eine weitere Vertreterversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Vertreter mit einer Mehrheit von neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen beschließen kann.

VII. Rechnungslegung

§ 35 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (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. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgebend.
- (3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.
- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Dabei ist auch 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, spätestens jedoch bis zum 1. April eines jeden Geschäftsjahres, dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

§ 36 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- u. Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrats sowie dessen Bericht sind spätestens 1 Woche vor der Vertreterversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich zu machen.
- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrats sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes und dem Bericht des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 37 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 Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.
- (3) Über die Verwendung der gesetzlichen Rücklage beschließt die Vertreterversammlung (§ 39 der Satzung).
- (4) Außerdem können bei Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden. Über Zuweisung und Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

§ 38 Gewinnverwendung

- (1) Der Bilanzgewinn wird nach Abzug der Zuweisungen an die Rücklagen unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Der Gewinnanteil ist auf höchstens jährlich 4 % des Geschäftsguthabens zu bemessen. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Vertreterversammlung fällig.
- (2) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
- (3) Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von 3 Jahren nach Fälligkeit abgeholt sind.
- (4) Solange die Geschäftsanteile einschließlich der Pflichtanteile gemäß § 16 der Satzung nicht voll eingezahlt sind, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Dies gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 39 Verlustdeckung

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

IX. Bekanntmachungen

§ 40 Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind von 2 Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrats werden unter Nennung des Aufsichtsrats vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.
- (2) Bekanntmachungen werden, soweit gesetzlich oder in der Satzung nichts Abweichendes vorgeschrieben ist, auf der öffentlich zugänglichen Internetseite der Genossenschaft veröffentlicht mit Ausnahme der offlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung. Diese sind in deutscher Sprache der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister zu übermitteln.
- (3) Sind Bekanntmachungen in dem in Abs. 2 genannten Blatt 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 ist.
- (4) Die Tagesordnung der Vertreterversammlung ist allen Mitgliedern durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Genossenschaft oder durch schriftliche Mitteilung bekanntzumachen.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 41 Prüfung

- (1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft, insbesondere auch die Einhaltung der Grundsätze nach § 27 (1) f der Satzung, nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Die Prüfung schließt den Jahresabschluss und den Lagebericht ein. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- (2) Die Genossenschaft ist Mitglied des Prüfungsverbandes "Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.", Hamburg.
- (3) Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch außerordentliche Prüfungen durchführen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Prüfung benötigt werden. Im Übrigen sind für die Prüfung die Richtlinien des Spitzenverbandes maßgebend.
- (5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Vertreterversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (6) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.
- (7) Der Prüfungsverband ist berechtigt, den Vertreterversammlungen der Genossenschaft beizuwohnen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist zu allen Vertreterversammlungen fristgerecht einzuladen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 42 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 Genossen weniger als 3 beträgt.
- (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 für eine staatlich beauftragte hamburgische Stiftung, die soziale Leistungen im genossenschaftlichen Wohnungswesen für breite Schichten der Bevölkerung erbringt, zu verwenden.

Hamburg, 24. Juni 2025

Anmerkung:

Satzung in der Fassung vom 25. Juni 2024, ergänzt um die Änderungen, die am 24. Juni 2025 von der Vertreterversammlung beschlossen wurden.

Der Vorstand wurde am 24. Juni 2025 ermächtigt, Schreibfehler, fehlerhafte Verweise und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu berichtigen.

Der in der Satzung verwendete Begriff "Kleinwohnungen" ist dem bis zum 31.12.1989 geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entnommen worden und wird in dieser Satzung gemäß der Tradition der Genossenschaft weiter benutzt. Danach sind Kleinwohnungen solche, deren Wohnfläche bis zu 120 qm betragen kann. Bei kinderreichen Familien kann bis zu 20 % nach oben abgewichen werden. Öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen gelten auch dann als "Kleinwohnungen", wenn ihre Wohnflächen diese Grenzen überschreiten.