

## Inhaltsverzeichnis

			Seite
I.	§ 1	Firma und Sitz	2
II.	§ 2	Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	2
III.	§ 3	Mitgliedschaft	2
	§ 4	Erwerb der Mitgliedschaft	3
	§ 5	Eintrittsgeld	3
	§ 6	Beendigung der Mitgliedschaft	3
	§ 7	Kündigung der Mitgliedschaft	3 - 4
	§ 8	Übertragung des Geschäftsguthabens	4
	§ 9	Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall	4
	§ 10	Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft	4
	§ 11	Ausschließung eines Mitgliedes	4 - 5
	§ 12	Auseinandersetzung	5 - 6
IV.	§ 13	Rechte der Mitglieder	6
	§ 14	Wohnliche Versorgung der Mitglieder	7
	§ 15	Überlassung von Wohnungen	7
	§ 16	Pflichten der Mitglieder	7
V.	§ 17	Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben	8
	§ 18	Kündigung weiterer Anteile	8 - 9
	§ 19	Ausschluss der Nachschusspflicht	9
VI.	§ 20	Organe	9
	§ 21	Vorstand	9 - 10
	§ 22	Leitung und Vertretung der Genossenschaft	10 - 11
	§ 23	Aufgaben und Pflichten des Vorstandes	11
	§§24 - 28	Aufsichtsrat und Aufgaben des Aufsichtsrates	11 - 13
	§ 29	Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	14
	§ 29 a	Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern	14
	§§30 - 36	Vertreterversammlung	14 - 19
VII.	§§37 – 38	Rechnungslegung/Geschäftsjahr und Jahresabschluss	19 - 20
VIII.	§ 39	Rücklagen	20
	§ 40	Gewinnverwendung	20
	§ 41	Verlustdeckung	21
IX.	§ 42	Bekanntmachungen	21
X.	§ 43	Prüfung	21 - 22
XI.	§ 44	Auflösung	22

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

### **§ 1**

#### **Firma und Sitz**

Die Genossenschaft führt die Firma

BAUGENOSSENSCHAFT GERETSRIED eG

Sie hat Ihren Sitz in Geretsried.

## **II. Gegenstand der Genossenschaft**

### **§ 2**

#### **Zweck und Gegenstand der Genossenschaft**

- (1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.
- (2) Die Genossenschaft bewirtschaftet, errichtet, erwirbt und betreut Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie übernimmt alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
- (3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.
- (4) Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung.

## **III. Mitgliedschaft**

### **§ 3**

#### **Mitgliedschaft**

Mitglieder können werden:

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

## **§ 4**

### **Erwerb der Mitgliedschaft**

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft.
- (2) Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Lehnt er die Aufnahme ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung und Anhörung des Abgewiesenen nach Anhörung des Vorstandes und des Abgewiesenen endgültig.

## **§ 5**

### **Eintrittsgeld**

- (1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung gemäß § 28 der Satzung.
- (2) Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitglieds sowie dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

## **§ 6**

### **Beendigung der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet durch

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

## **§ 7**

### **Kündigung der Mitgliedschaft**

- (1) Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.
- (2) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens einen Tag vorher schriftlich erfolgen.
- (3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Vertreterversammlung
  - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
  - b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
  - c) die Verlängerung der Kündigungsfrist,

- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- und Dienstleistungen beschließt.
- (4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

## **§ 8**

### **Übertragung des Geschäftsguthabens**

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung unter Verwendung des bei der Genossenschaft erhältlichen Formblatts auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Eintragung in die Liste der Genossen.
- (2) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen. Die Höchstzahl der Anteile darf 1.000 nicht überschreiten.
- (3) Die Abtretung und Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist ausgeschlossen.
- (4) Das Geschäftsguthaben dient der Genossenschaft als Pfand für alle bestehenden und künftigen- auch bedingten oder befristeten- Ansprüche der Genossenschaft gegen das Mitglied.

## **§ 9**

### **Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall**

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Sie endet jedoch mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.

## **§ 10**

### **Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösen oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft**

Wird eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

## **§ 11**

### **Ausschließung eines Mitglieds**

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

- a) wenn es nicht die Fähigkeit besitzt, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden oder wenn ihm als Ausländer die Aufenthaltsgenehmigung entzogen wird; das gilt sinngemäß für die zur gesetzlichen Vertretung juristischer Personen berufenen Organe sowie für die vertretungsberechtigten Gesellschafter von Personenhandelsgesellschaften,
  - b) wenn es trotz 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 erheblichen 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, bei verminderter Zurechnungsfähigkeit oder bei Unzurechnungsfähigkeit unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
  - d) wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
  - e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern,
  - (3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene an einer Vertreterversammlung nicht mehr teilnehmen.
  - (4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.
  - (5) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat sind die Beteiligten zu hören. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist mit Gründen zu versehen. Der Beschluss ist den Beteiligten unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.
  - (6) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Vertreterversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung ( § 34 j ) beschlossen hat.

## § 12

### Auseinandersetzung

- (1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist ( § 34 d).
- (2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes ( § 17 Abs. 8 ).Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderung gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitglieds.
- (3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

- (4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Die Auszahlung soll innerhalb von zwei Wochen nach Feststellung der Bilanz (Abs. 1) gemäß näherer Bestimmung der Genossenschaft erfolgen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen.
- (5) Das Auseinandersetzungsguthaben ist von Beginn des 7. Monats an mit 4 % pro Jahr zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in 2 Jahren.

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

### **§ 13**

#### **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 insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf
- a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums,
  - b) Betreuung durch die Genossenschaft bei der Errichtung eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums,
  - c) Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.
- (3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,
- a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen ( § 17 ),
  - b) sich an der Wahl der Vertreter für die Vertreterversammlung gemäß den Bestimmungen der Wahlausschreibung zu beteiligen, sofern die Teilnahme nicht gemäß § 11 ausgeschlossen ist,
  - c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Berufung einer Vertreterversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Vertreterversammlung zu fordern ( § 32 Abs. 3 )
  - d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen ( § 83 Abs. 4 i.V. mit Abs. 3 GenG )
  - e) Auskunft in der Vertreterversammlung zu verlangen,
  - f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzuhaben ( § 40 ),
  - g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen ( § 8 ).
  - h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären ( § 7 ),
  - i) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Vertreterversammlung und des Jahresabschlusses zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des Lageberichtes und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern ( §§ 33 Abs. 7 und 37 Abs.1).

## **§ 14**

### **Wohnliche Versorgung der Mitglieder**

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.
- (3) Die Nutzungsgebühr wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung vom Vorstand festgesetzt.

## **§ 15**

### **Überlassung von Wohnungen**

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

## **§ 16**

### **Pflichten der Mitglieder**

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
- (2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch
  - a) Übernahme einer dem Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen entsprechenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
  - b) Teilnahme am Verlust ( § 41 ),
  - c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Vertreterversammlung nach Auflösung der Genossenschaft ( § 19 Abs. 2 ),
  - d) Zahlung des Eintrittsgeldes ( § 5 )
- (3) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.

## **V. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben und Haftsumme**

### **§ 17**

#### **Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben**

- (1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird mit Euro 52,-- festgesetzt.
- (2) Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens 3 Anteile zu übernehmen.
- (3) Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder Geschäftsraum überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung entweder durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile oder durch Leistung eines entsprechenden Finanzierungsbeitrages zu übernehmen. Als Maßstab für die Staffelung von Pflichtanteilen bei der Zuteilung einer Wohnung dienen Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung. Die Anzahl der danach zu übernehmenden Geschäftsanteile wird in Richtlinien geregelt, die von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam festgelegt werden. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.
- (4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen.
- (5) Über die Pflichtanteile hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind bei Übernahme innerhalb drei Monaten einzuzahlen. Die Einzahlung kann jedoch auch sofort in voller Höhe oder höheren Teilbeträgen geleistet werden.
- (6) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.
- (7) Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, sind 1.000 Anteile.
- (8) Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.
- (9) Die Abtretung und Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist ausgeschlossen. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12 der Satzung.
- (10) Das Geschäftsguthaben dient der Genossenschaft als Pfand für alle bestehenden und künftigen- auch bedingten oder befristeten- Ansprüche der Genossenschaft gegen das Mitglied.

### **§ 18**

#### **Kündigung weiterer Anteile**

- (1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens einen Tag vorher schriftlich erfolgen.
- (2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein

verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist ( § 17 Absatz 4 bis 7), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

## **§ 19**

### **Ausschluss der Nachschusspflicht**

- (1) Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden, keine Nachschüsse zu leisten.
- (2) Die Vertreterversammlung kann nach Auflösung der Genossenschaft beschließen, dass die Mitglieder, soweit dies erforderlich ist, zur Deckung eines Fehlbetrages im Sinne von § 87 a Abs.1 GenG zu weiteren Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verpflichtet sind, sofern sie diesen noch nicht voll eingezahlt haben. Ein Mitglied kann jedoch zu weiteren Zahlungen nach § 87 a Abs. 2 GenG höchstens bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden, der dem Gesamtbetrag seiner Geschäftsanteile entspricht.

## **VI. Organe der Genossenschaft**

### **§ 20**

#### **Organe**

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe  
den Vorstand,  
den Aufsichtsrat,  
die Vertreterversammlung
- (2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
- (3) Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.
- (4) Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates dürfen Rechtsgeschäfte, die sich auf die Errichtung, Verwaltung oder Instandhaltung von Wohnungsbauten und Gemeinschaftsanlagen beziehen, nicht abgeschlossen werden.
- (5) Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute muss dadurch gewahrt werden, dass diese in den Organen der Genossenschaft nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder bilden.

### **§ 21**

#### **Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens 3, höchstens 4 Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

- (2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 3 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist für die gleiche Dauer zulässig. Die Bestellung kann nicht nach Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Vertreterversammlung widerrufen werden (§ 34 j). Ist ein ehrenamtliches Vorstandsmitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle bestellten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Die Vertreterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Vertreterversammlung Gehör zu geben.
- (4) Anstellungsverträge mit hauptamtlich und nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern 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. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. Für die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitglieds unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden, zuständig.
- (5) Bei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Über eine Pauschalabgeltung des Aufwendersatzes bzw. eine Vergütung entscheidet der Aufsichtsrat.
- (6) Die Bestellung eines Geschäftsführers, der nicht dem Vorstand angehört, bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.
- (7) Der Geschäftsführer kann für die Dauer seines Dienstvertrages vom Aufsichtsrat als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt werden. Die Bestellung des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes erlischt in jedem Fall mit der Beendigung seines Dienstvertrages.

## § 22

### Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die die Satzung festlegt.
- (2) Die Genossenschaft wird durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
- (3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.
- (4) Ist eine Willenserklärung der Genossenschaft gegenüber abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
- (5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.
- (6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Niederschriften über Beschlüsse sind von den anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben.

- (7) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.
- (8) 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.
- (9) Bei Teilnahme des Geschäftsführers an den Vorstandssitzungen, wenn dieser nicht dem Vorstand angehört, hat er nur eine beratende Stimme.
- (10) Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss ( Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

## **§ 23**

### **Aufgaben und Pflichten des Vorstandes**

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
- (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 ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) 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 billigt.

## **§ 24**

### **Aufsichtsrat**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 9 Mitgliedern. Die Vertreterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen, die durch drei teilbar sein muss. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglieder der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden. Wahl bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei 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. Wiederwahl ist zulässig. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind abzurufen und durch Wahl zu ersetzen. Vorschläge zur Wahl werden durch die Aufsichtsratssitzung oder durch die Mitglieder als Anträge an die Vertreterversammlung eingebracht. Wahlvorschläge oder Anträge von Mitgliedern müssen von mindestens 10 Mitgliedern unterschrieben sein.
- (3) Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Vertreterversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden können, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Vertreterversammlung sind nur dann erforderlich, wenn der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig ist im Sinne von § 27 Abs. 4.
- (4) Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.

- (5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands und Aufsichtsratsmitglieds oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.
- (6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat. Der Aufsichtsrat soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten.
- (7) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (8) Den Aufsichtsratsmitgliedern steht der Ersatz ihrer Aufwendungen zu. Eine Pauschalierung ist möglich. Über eine Pauschalabgeltung bzw. eine Vergütung entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

## **§ 25**

### **Aufgaben des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
- (5) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
- (6) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

## **§ 26**

### **Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates**

Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 23 sinngemäß.

## **§ 27**

### **Sitzungen des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab, jedoch mindestens zweimal im Jahr. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

- (2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (5) Schriftliche und telegrafische Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## § 28

### Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung, außer über die in § 20 Abs. 3 genannten Angelegenheiten, über:

- a) Aufstellung von Richtlinien über die Anzahl der von den Mitgliedern zu übernehmenden Pflichtanteile (§ 17),
- b) Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung,
- c) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- d) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- e) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- f) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- g) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- h) die Grundsätze für Nichtmitliedergeschäfte,
- i) die Grundsätze, nach denen einem Beitretenden das Eintrittsgeld gemäß § 5 erlassen werden kann,
- j) die Beteiligungen,
- k) die Betriebsvereinbarungen
- l) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- m) die Einstellung und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes (§ 39 Absatz 5),
- n) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Vertreterversammlung einschl. Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat,
- o) Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
- p) Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, soweit der Streitwert **Euro 10.000,-- übersteigt**,
- q) eine Pauschale für einen angemessenen Aufwendungsersatz bzw. eine Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder.

## **§ 29**

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

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal im Jahr abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
- (2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.
- (3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer, dem Geschäftsführer und mindestens einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## **§ 29 a**

### **Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern**

- (1) Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Baugenossenschaft Geretsried eG dürfen die Mitglieder des Vorstandes sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates, die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft.
- (2) Abs. 1 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf das sie maßgeblich Einfluss haben.
- (3) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 1 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

## **§ 30**

### **Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter**

- (1) Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Auf je angefangene 50 Mitglieder sind ein Vertreter und ein Ersatzvertreter zu wählen. Die Vertreter müssen persönliche Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören und in keinem Dienstverhältnis zur Genossenschaft stehen. Sie dürfen sich nicht durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.
- (2) Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl gewählt. Auf je 550 Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Auf die übrigen Mitglieder entfällt ein weiterer Vertreter. Briefwahl ist zulässig. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in der Wahlordnung getroffen.

- (3) Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit der Annahme der Wahl, die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das 4. Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.
- (4) Die Neuwahl der Vertreter und der Ersatzvertreter muss jeweils spätestens bis zu der Vertreterversammlung durchgeführt sein, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das 4. Geschäftsjahr beschließt, in dem die Amtszeit der Vertreter begonnen hat.
- (5) Jedes Mitglied hat bei der Wahl eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Handlungsunfähige und beschränkt geschäftsfähige Personen sowie juristische Personen üben das Wahlrecht durch ihren gesetzlichen Vertreter, Personenhandelsgesellschaften durch einen zur Vertretung ermächtigten Gesellschafter aus. Mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes können ihr Wahlrecht nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.
- (6) Wählbar als Vertreter oder als Ersatzvertreter sind nur natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Nicht wählbar ist ein Mitglied, an das der Beschluss über seinen Ausschluss gemäß § 11 Absatz 3 abgesandt worden ist.
- (7) Das Amt des Vertreters erlischt vorzeitig, wenn ein Vertreter sein Amt niederlegt, geschäftsunfähig wird, aus der Genossenschaft ausscheidet oder wenn ein Beschluss über seinen Ausschluss gemäß § 11 Absatz 3 abgesandt worden ist. Das gleiche gilt, wenn er Angehöriger des Baugewerbes wird und infolgedessen mehr als ein Drittel der Vertreter dem Baugewerbe angehören. Erlischt die Vertretungsbefugnis vorzeitig, so tritt an die Stelle des ausgeschiedenen Vertreters ein Ersatzvertreter.
- (8) In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Wer durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, darf insoweit nicht mitstimmen. Das Gleiche gilt bei einer Beschlussfassung darüber, ob die Genossenschaft gegen ihn einen Anspruch geltend machen soll.
- (9) Neuwahlen zur Vertreterversammlung müssen abweichend von Absatz 4 unverzüglich erfolgen, wenn die Zahl der Vertreter unter Berücksichtigung des an die Stelle eines weggefallenen Vertreters jeweils einrückenden Ersatzvertreters unter die gesetzlich vorgesehene Mindestzahl ( Absatz 1 Satz 1 ) sinkt.
- (10) Eine Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter ist zwei Wochen lang in den Geschäftsräumen der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen. Die Auslegung ist in einem öffentlichen Blatt bekannt zu machen. Die Auslegungsfrist beginnt mit der Bekanntmachung. Auf Verlangen ist jedem Mitglied unverzüglich eine Abschrift der Liste zu erteilen.

## § 31

### Vertreterversammlung

- (1) Die ordentliche Vertreterversammlung muss so rechtzeitig stattfinden, dass der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den gesetzlich festgelegten Fristen veröffentlicht werden kann.
- (2) Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Außerordentliche Vertreterversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.
- (4) Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates nehmen ohne Stimmrecht an der Vertreterversammlung teil.

## **§ 32**

### **Einberufung der Vertreterversammlung**

- (1) Die Vertreterversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Vertreterversammlung wird dadurch nicht berührt.
- (2) Die Einladung zur Vertreterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch schriftliche Mitteilung an die einzelnen Vertreter. Es genügt die Absendung an die zuletzt benannte Anschrift. Die Einladung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Vertreterversammlung einberuft, unterschrieben. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung und dem Tag der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens zehn Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Vertreterversammlung nicht mitgezählt.
- (3) Vertreterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter rechtzeitig ( Absatz 4 Satz 2 ) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Absatz 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Vertreterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Vertreterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder Aufsichtsrates. Ein in der Vertreterversammlung gestellter Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Vertreterversammlung braucht nicht angekündigt zu werden.

## **§ 33**

### **Leitung der Vertreterversammlung und Beschlussfassung**

- (1) Die Leitung der Vertreterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert oder hat der Vorstand die Vertreterversammlung einberufen, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler.
- (2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Erheben der Hand oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Vertreterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu § 34 Buchst h) bis k) sowie o) bis q) und r) der Satzung ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn dies auf Antrag eines Vertreters ein Zehntel der erschienenen Vertreter beschließt.
- (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, ungültige oder den Wahlvorschlägen nicht entsprechende Stimmzettel abgegeben werden. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
- (4) Wahlen erfolgen abweichend von Absatz 2 schriftlich aufgrund von Einzelwahlvorschlägen. Wahlvorschläge von Mitgliedern für den Aufsichtsrat sind der Genossenschaft fünf Tage vor der Vertreterversammlung unter Angabe von Name, Beruf und Anschrift des vorgeschlagenen Mitgliedes schriftlich einzureichen. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden, Listenvorschläge sind nicht zu-

lässig. Es wird durch Stimmzettel gewählt, Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben. Das gilt auch bei Wiederwahl.

- (5) Von der geheimen Wahl nach Absatz 4 kann abgesehen werden, wenn dem keines der anwesenden Mitglieder widerspricht. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen. Das gilt auch bei einer Wiederwahl
- (6) Jeder Wahlberechtigte darf für jedes zu wählende Organmitglied nur eine Stimme abgeben. Gewählt sind die Bewerber, die mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten. Wird diese Mehrheit im ersten Wahlgang nicht erreicht, sind im zweiten Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los, das vom Vorsitzenden gezogen wird. Das gilt auch bei Wiederwahl.
- (7) Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.
- (8) Wird eine Änderung des Status beschlossen,

die die Erhöhung des Geschäftsanteils,  
die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,  
die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,  
die Verlängerung der Kündigungsfrist für die Geschäftsanteile oder eine wesentliche Änderung des Gegenstands des Unternehmens betrifft,

so ist der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder und der Vertreter von Mitgliedern beizufügen.

## **§ 34**

### **Zuständigkeit der Vertreterversammlung**

Der Zuständigkeit der Vertreterversammlung unterliegt die Beschlussfassung über:

- a) den Lagebericht des Vorstandes
- b) den Bericht des Aufsichtsrates
- c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung
- d) die Feststellung des Jahresabschlusses ( Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns
- f) die Deckung des Bilanzverlustes
- g) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung
- h) die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- i) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
- j) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern
- k) die Genehmigung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
- l) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat
- m) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben
- n) die Änderung der Satzung
- o) die Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren Einzahlungen zur Deckung eines Fehlbetrages gemäß § 19 Abs. 2
- p) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform

- q) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren
- r) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist
- s) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Verschmelzung neu gebildeten Genossenschaft sowie zur Bestellung des ersten Vorstandes und des ersten Aufsichtsrates
- t) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung (§ 43 a Absatz 4 GenG).

Die Vertreterversammlung berät über

- a) den Lagebericht des Vorstandes
- b) den Bericht des Aufsichtsrates
- c) den Bericht über die gesetzlichen Prüfungen gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz; gegebenenfalls beschließt die Vertreterversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

## **§ 35**

### **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 und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) Beschlüsse gemäß § 19 Abs. 2,
  - d) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform,
  - e) die Auflösung der Genossenschaft

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

- (3) Beschlüsse über die Auflösung der Genossenschaft sowie über die Übertragung ihres Vermögens können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Vertreterversammlung anwesend sind. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens 2, höchstens 4 Wochen eine weitere Vertreterversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die Auflösung oder die Vermögensübertragung beschließen kann. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
- (4) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

## **§ 36**

### **Auskunftsrecht**

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

- a) die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,
  - b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzen würde,
  - c) das Auskunftsverlangen die persönliche oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft,
  - d) es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,
  - e) die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Vertreterversammlung führen würde.
- (3) Wird einem Vertreter eine Auskunft verweigert, so kann er verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

## **VII. Rechnungslegung**

### **§ 37**

#### **Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses**

- (1) Das Geschäftsjahr 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 GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. sind zu beachten.
- (3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss ( Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie 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 dem Aufsichtsrat vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Vertreterversammlung zuzuleiten.

### **§ 38**

#### **Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss**

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss ( Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine

Woche vor der Vertreterversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.

- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung**

### **§ 39**

#### **Rücklagen**

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu billigen.
- (3) Im übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnismrücklagen gebildet werden.
- (4) Über Zuweisung und Verwendung der gesetzlichen Rücklage beschließt die Vertreterversammlung.
- (5) Außerdem können freie und zweckgebundene Rücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses. Soweit Vorstand und Aufsichtsrat nicht beschließen, erfolgt die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung. Über ihre Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

### **§ 40**

#### **Gewinnverwendung**

- (1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Rücklagenzuweisung unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, er kann zur Bildung von anderen Ergebnismrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.
- (2) Die Verteilung des Gewinnanteils erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Geschäftsanteile, die erst während des Geschäftsjahres einbezahlt wurden, werden nur zeitanteilig bei der Gewinnverwendung berücksichtigt. Die Gewinnanteile sind 4 Wochen nach der Vertreterversammlung fällig.
- (3) Bis einschließlich 100 Geschäftsanteile je Mitglied soll die Dividende nicht mehr als 6 % betragen. Für alle Anteile, die über den hundertsten Anteil hinausgehen, soll die Dividende nicht höher sein als der jeweils zum 31.12. des zu beschließenden Geschäftsjahres geltende EURIBOR für einjährige Termingelder zuzüglich 1,5 %. In keinem Fall darf für diese Anteile die Dividende jedoch höher als 6 % liegen.
- (4) Fällige Gewinnanteile werden überwiesen oder in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren nach Fälligkeit abgeholt sind.

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

## **§ 41**

### **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 Heranziehen 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 nicht rückständig sind.

## **IX. Bekanntmachungen**

### **§ 42**

#### **Bekanntmachungen**

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht und von 2 Vorstandsmitgliedern unterzeichnet. Die vom Aufsichtsrat ausgehenden Bekanntmachungen werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter gezeichnet.
- (2) Bekanntmachungen werden im "Geretsrieder-Merkur", im "Isar-Kurier" und in der "Süddeutschen Zeitung „Wolfratshausener Neueste Nachrichten" veröffentlicht.
- (3) Sind Bekanntmachungen in den unter Absatz 2 genannten Blättern nicht zu erreichen, so werden sie in der "wohnen - Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern" veröffentlicht, bis die Vertreterversammlung ein anderes Blatt bestimmt hat und eine entsprechende Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister eingetragen ist.

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

### **§ 43**

#### **Prüfung**

- (1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Bei der Prüfung des Lageberichts ist auch zu prüfen, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- (2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört. Sie ist Mitglied des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

- (3) Der Prüfungsverband kann auf Antrag der Genossenschaft auch Sonderprüfungen durchführen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Untertagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden. Im Übrigen sind für die Prüfung die Richtlinien des Spitzenverbandes zu beachten.
- (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, an der Vertreterversammlung der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Vertreterversammlungen fristgerecht einzuladen.

## **XI. Auflösung und Abwicklung**

### **§ 44**

#### **Auflösung und Abwicklung**

- (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 7 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) Bleibt bei der Geschäftsabwicklung ein Restvermögen, so entscheidet über die Verwendung die Vertreterversammlung.

Geretsried, 02.02.2009