

# **Mustersatzung**

**für kleine Wohnungsgenossenschaften  
(Bewohnergenossenschaft)**

**März 2014**

Muster

# Inhaltsverzeichnis

Seite

§ 1	
Name, Sitz, Zweck, Gegenstand, Geschäftsjahr .....	3
§ 2	
Mitgliedschaft.....	3
§ 3	
Geschäftsanteil, Zahlungen .....	3
§ 4	
Wohnliche Versorgung der Mitglieder.....	4
§ 5	
Kündigung .....	4
§ 6	
Übertragung des Geschäftsguthabens .....	4
§ 7	
Ausschluss .....	4
§ 8	
Auseinandersetzung .....	5
§ 9	
Organe .....	5
§ 10	
Vorstand .....	5
§ 11*)	
Aufsichtsrat.....	6
§ 12	
Mitgliederversammlung .....	6
§ 13*)	
Bevollmächtigter .....	7
§ 14	
Nachschüsse, Rücklagen, Gewinnverwendung, Verlustdeckung .....	7
§ 15	
Prüfung.....	8
§ 16	
Bekanntmachungen.....	8

**§ 1**  
**Name, Sitz, Zweck, Gegenstand, Geschäftsjahr**

(1) Die Genossenschaft führt die Firma

---

eingetragene Genossenschaft\*) / eG\*).

(2) Die Genossenschaft hat ihren Sitz in

---

(3) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

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

(5) \*) Beteiligungen sind zulässig.

(6) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig/nicht zulässig\*).

(7) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Genossenschaft und endet mit Ablauf des Kalenderjahres\*).

**§ 2**  
**Mitgliedschaft**

(1) Mitglieder können werden

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

(2) Über die Zulassung des Beitritts zur Genossenschaft beschließt die Mitgliederversammlung.

**§ 3**  
**Geschäftsanteil, Zahlungen**

(1) Der Geschäftsanteil beträgt \_\_\_\_\_ EUR.

(2) Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, \_\_\_\_\_ Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung\*) / ein Platz in einem \_\_\_\_\_ Heim\*) oder Geschäftsraum\*) überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile.

Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen.

---

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

(3) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und die Mitgliederversammlung die Übernahme zugelassen hat.

Jeder der weiteren Geschäftsanteile ist sofort einzuzahlen.

#### **§ 4 Wohnliche Versorgung der Mitglieder**

(1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie der Erwerb eines Eigenheimes\*) oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrechts nach Wohnungseigentumsgesetz\*) stehen ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-\*) / Dienstleistungen\*) ausschließlich\*) / in erster Linie\*) Mitgliedern der Genossenschaft zu. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

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

#### **§ 5 Kündigung**

(1) Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von \_\_\_\_\_ Jahren schriftlich kündigen.

(2) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i. S. von § 3 Abs. 3 zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von \_\_\_\_\_ Jahren schriftlich kündigen.

#### **§ 6 Übertragung des Geschäftsguthabens**

Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben ganz oder teilweise einem anderen nach Maßgabe von § 76 Abs. 1 GenG mit Zustimmung des Vorstandes übertragen.

#### **§ 7 Ausschluss**

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

a) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,

b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,

c) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren gestellt worden ist,

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als \_\_\_\_\_ unbekannt ist,

(2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.

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

(4) Gegen den Ausschluss kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch eingeschriebenen Brief (z. B. Einwurfschreiben) an den Vorstand Berufung eingelegt werden. Über die Berufung entscheidet die Mitgliederversammlung\*) / der Aufsichtsrat\*). Erst nach der Entscheidung der Mitgliederversammlung\*) / des Aufsichtsrats\*) kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

(5) Über den Ausschluss von Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern\*) oder des Bevollmächtigten (§ 12)\*) entscheidet die Mitgliederversammlung.

## **§ 8 Auseinandersetzung**

(1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft nach Maßgabe von § 73 Abs. 1 und 2 GenG auseinanderzusetzen.

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

## **§ 9 Organe**

(1) Die Genossenschaft hat als Organe

- den Vorstand
- den Aufsichtsrat\*)
- die Mitgliederversammlung.

(2) \*) Die Genossenschaft hat keinen Aufsichtsrat. Die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates nimmt die Mitgliederversammlung wahr, soweit diese nach Gesetz und Satzung nicht dem Bevollmächtigten (§ 12) zugewiesen sind.

## **§ 10 Vorstand**

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung bestellt und abberufen. Die Amtsdauer wird von der Mitgliederversammlung bestimmt.

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

(2) Die Genossenschaft wird durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied vertreten.

(3) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er gibt sich eine Geschäftsordnung.

In den nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung vorgesehenen Fällen bedarf der Vorstand der Zustimmung der Mitgliederversammlung. Die Zustimmung kann für gleichartige Geschäfte generell erteilt werden.

### **§ 11\*) Aufsichtsrat**

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von ... Jahren gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Mitgliederversammlung.

### **§ 12 Mitgliederversammlung**

(1) Die Mitgliederversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats\*) / vom Bevollmächtigten\*) durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder schriftlich unter Beifügung der Tagesordnung einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird davon nicht berührt. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen, Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung erfolgen.

(2) Die Mitgliederversammlung wird von demjenigen, der die Mitgliederversammlung einberufen hat, geleitet. Durch Beschluss kann die Mitgliederversammlung den Vorsitz einem anderen Mitglied oder einem Vertreter des Prüfungsverbandes übertragen.

(3) Die Mitgliederversammlung ist mit mindestens drei anwesenden Mitgliedern beschlussfähig. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(4) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Stimmvollmacht ist zulässig. Bevollmächtigte zur Ausübung des Stimmrechts können nur Mitglieder sein.

(5) Die Mitgliederversammlung beschließt über die nach dem Gesetz und der Satzung vorgesehenen Gegenstände, insbesondere über

- Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Deckung des Bilanzverlustes,
- alle Arten von Grundstücksgeschäften,

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

- Investitionen von mehr als \_\_\_\_\_ EUR oder Dauerschuldverhältnisse mit einer jährlichen Belastung von mehr als \_\_\_\_\_ EUR,
- Festsetzung der Beschränkungen gemäß § 49 GenG,
- \*) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte nach Vorlage des Vorstandes.

(6\*) Für die Entscheidung über die Zulassung des 21. Mitgliedes sind in der Einladung zu dieser Mitgliederversammlung vorsorglich Wahlen zum Aufsichtsrat sowie entsprechende Satzungsänderungen auf die Tagesordnung zu setzen.

(7) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

### **§ 13\*) Bevollmächtigter**

(1) Die Mitgliederversammlung wählt aus ihrer Mitte für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren einen Bevollmächtigten.

(2) Der Bevollmächtigte vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Er nimmt auch das einem Aufsichtsrat zustehende Anfechtungsrecht gegen Beschlüsse der Mitgliederversammlung gemäß § 51 Abs. 2 GenG wahr.

(3) Der Bevollmächtigte nimmt weiterhin die einem Aufsichtsratsvorsitzenden gesetzlich zugewiesenen Aufgaben im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung wahr.

### **§ 14 Nachschüsse, Rücklagen, Gewinnverwendung, Verlustdeckung**

(1) Die Mitglieder haben, auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft, keine Nachschüsse zu leisten.

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

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

(3) Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden. Der Vorstand kann unter Berücksichtigung von Abs. 2 bis zu 50 Prozent des Jahresüberschusses in andere Ergebnissrücklagen einstellen.

(4) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt werden. Der Gewinnanteil soll \_\_\_\_\_ Prozent des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.

(5) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.

(6) Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust

---

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

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.

## **§ 15 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 zweite Geschäftsjahr zu prüfen.

(2) Der Vorstand kann den Prüfungsverband beauftragen, die Prüfung nach Abs. 1 um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung zu erweitern. Hiervon unberührt bleibt das Recht der Mitgliederversammlung, diese erweiterte Prüfung in Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 38 GenG zu veranlassen.

(3) \*) Der Bevollmächtigte nimmt im Prüfungsverfahren die im GenG bestimmten Rechte und Pflichten des Aufsichtsratsvorsitzenden wahr, insbesondere

- a) Entgegennahme der Anzeige des Beginns der Prüfung und Unterrichtung der Mitglieder hierüber,
- b) Entgegennahme wichtiger Prüfungsfeststellungen und Unterrichtung der Mitglieder hierüber,
- c) Einladung zur Prüfungsabschlussitzung auf Verlangen des Prüfers,
- d) Entgegennahme des Prüfungsberichtes.

Den Inhalt des Prüfungsberichtes haben alle Mitglieder der Genossenschaft zur Kenntnis zu nehmen.

(4) Die Genossenschaft ist Mitglied des \_\_\_\_\_ . Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

## **§ 16 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden unter der Firma der Genossenschaft in \_\_\_\_\_ veröffentlicht.

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen