

## I. Firma und Sitz der Genossenschaft

### § 1

#### Firma und Sitz

1. Die Genossenschaft führt die Firma **Gartenstadt Karlsruhe eG**
2. Sie hat ihren Sitz in Karlsruhe.

## II. Gegenstand der Genossenschaft

### § 2

#### Zweck und Gegenstand

1. Die Genossenschaft kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, betreuen und verwalten. Hierzu zählen u.a. alle Wohnungs-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkehrs- und Freizeitimmobilien und damit verbundene Aufgaben im Dienstleistungsbereich. Sie kann alle im Bereich des Grundstücks-, Wohnungs- und Immobilienwesens, des Städtebaus, der Infrastruktur und der Raumordnung anfallenden Aufgaben übernehmen. Dazu gehören auch soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann Vermögen verwalten, Versicherungs- und Finanzdienstleistungen erbringen sowie Unternehmens- und sonstige Beratungen durchführen. Beteiligungen sind zulässig.
2. Die Genossenschaft kann auch sonstige Geschäfte tätigen, die geeignet sind, ihrem Zweck zu dienen.
3. Die Genossenschaft kann Spareinlagen nur von ihren Mitgliedern oder deren Angehörigen annehmen.
4. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist mit Ausnahme von § 2 Abs. 3 zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemeinsam über die Grundsätze.

### III. Mitgliedschaft

#### § 3

#### Mitglieder und Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglieder können werden
  - a) natürliche Personen
  - b) juristische Personen
  - c) Personenhandelsgesellschaften
2. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Erwerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft.
3. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Mit dem Aufnahmebeschluss beginnt die Mitgliedschaft.

#### § 4

#### Eintrittsgeld

1. Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen, über dessen Höhe bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils der Vorstand beschließt.
2. Das Eintrittsgeld ist dem Ehegatten eines verstorbenen Mitglieds zu erlassen.

#### § 5

#### Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

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

## § 6

### Kündigung der Mitgliedschaft

Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von einem Geschäftsjahr kündigen. Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres, in dem sie ausgesprochen wird, der Genossenschaft zugegangen sein.

## § 7

### Übertragung des Geschäftsguthabens

1. Das Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstands. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Zustimmung durch den Vorstand.
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.

## § 8

### 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 das Wahlrecht zur Vertreterversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

## § 9

### Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft

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

## § 10

### Ausschließung eines Mitglieds

1. Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden,
  - a) wenn es trotz erfolgter schriftlicher Aufforderung unter Fristsetzung und Androhung des Ausschlusses nicht 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,
  - b) 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,
  - c) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird,
  - d) wenn sein Aufenthalt länger als drei Jahre unbekannt ist.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstands. Dem Mitglied ist zuvor die Möglichkeit zur Äußerung zu geben.
3. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung desselben kann der Ausgeschlossene weder an der Wahl der Vertreter, noch als Vertreter an einer Vertreterversammlung teilnehmen.
4. Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch ein an den Vorstand gerichtetes Einschreiben (z.B. Einwurfeinschreiben) gegen den Ausschluss Widerspruch einlegen. Über den Widerspruch entscheidet der Aufsichtsrat.
5. In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen.
6. Ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Vertreterversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung beschlossen hat.

## § 11

### Auseinandersetzung

1. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

2. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen oder dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach dem Geschäftsguthaben des Mitglieds berechnet. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds insbesondere im Insolvenzfall für einen etwaigen Ausfall.
3. Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen Forderungen der Genossenschaft ist nicht gestattet, es sei denn, die Forderung ist anerkannt oder rechtskräftig festgestellt.
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 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft erfolgen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.
5. Weist die der Auseinandersetzung zugrundeliegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzlichen 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 vorgetragen wird. Die Auseinandersetzungsforderung der Genossenschaft wird zwei Wochen nach der Vertreterversammlung, die die Bilanz festgestellt hat, fällig.

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

##### § 12

##### Rechte der Mitglieder

1. Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch die Wahl der Vertreter für die Vertreterversammlung und, soweit sie als Vertreter gewählt sind, gemeinschaftlich in der Vertreterversammlung durch Beschlussfassung aus.
2. Die Mitglieder haben insbesondere das Recht, die Leistungen der Genossenschaft, wie sie sich aus § 2 ergeben, nach Maßgabe der hierfür von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 23 Buchst. b – h aufgestellten Grundsätze in Anspruch zu nehmen.

## § 13

### Überlassung von Wohnungen

1. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet in der Regel ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds. Die Nutzungsgebühr wird vom Vorstand nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen festgesetzt. Vor allgemeinen Mietanhebungen ist die Vertreterversammlung anzuhören.
2. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung wird während des Bestehens der Mitgliedschaft grundsätzlich nicht aufgehoben. Die Genossenschaft kann jedoch in Ausnahmefällen nach den gesetzlichen Bestimmungen das Nutzungsverhältnis kündigen, insbesondere wenn wichtige Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses erfordern.
3. Die Vermietung von Genossenschaftswohnungen sowie die Veräußerung von Eigenheimen oder Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz, ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen kommt grundsätzlich nur für Mitglieder der Genossenschaft in Betracht. Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.
4. Die Veräußerung von Grundstücken, die im Bereich der bis zum 31.12.1989 erschlossenen Siedlungsgebiete liegen und Eigentum der Genossenschaft sind oder werden, ist ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für Erbbaurechte, die zugunsten der Genossenschaft an Grundstücken des umschriebenen Bereichs bestellt sind oder werden. Die Vertreterversammlung kann von diesem Veräußerungsverbot Befreiung erteilen. Die Befreiung hat eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren, sofern nicht im Einzelfall etwas anderes beschlossen wird. Vom Veräußerungsverbot ausgeschlossen sind Verkäufe, die durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen veranlasst sind.

## § 14

### Pflichten der Mitglieder

1. Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung, nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Satzung sowie des Genossenschaftsgesetzes zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen.
2. Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Vertreterversammlung beschließt.
3. Die Mitglieder haben im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen.

## V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

### § 15

#### Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

1. Der Geschäftsanteil beträgt 260 Euro.
2. Jedes Mitglied ist verpflichtet, zwei Geschäftsanteile zu übernehmen.
3. Jedes Mitglied, das eine genossenschaftliche Leistung in Anspruch nimmt, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile.
4. Die Pflichtanteile sind mit 140 Euro sofort, der Restbetrag in monatlichen Raten von 20 Euro zu zahlen. Die Zahlungen können auch sofort in voller Höhe oder in höheren Teilbeträgen geleistet werden.
5. Über die Pflichtanteile hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll einbezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind bei Übernahme sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen. In diesem Fall sind ab Übernahme monatliche Teilbeträge von 26 Euro zu bezahlen. Es können auch höhere Teilbeträge gezahlt 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, beträgt 200.
8. Die Zahlungen auf Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verluste, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.

### § 16

#### Kündigung freiwillig übernommener Anteile

Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren weiteren Geschäftsanteilen zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von einem Jahr kündigen. Im übrigen gilt § 67 b GenG.

## § 17

### Haftsumme und Nachschusspflicht

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den Geschäftsanteilen. Sie haben, beschränkt auf die Haftsumme, Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 520 Euro. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme nicht ein.

## VI. Organe der Genossenschaft

### § 18

#### Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

- a) der Vorstand,
- b) der Aufsichtsrat,
- c) die Vertreterversammlung, solange die Mitgliederzahl 1.500 übersteigt; andernfalls tritt an ihre Stelle die Mitgliederversammlung.

### § 19

#### Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus mindestens drei, höchstens fünf Personen, die Mitglied der Genossenschaft sein müssen.
2. Die Vorstandmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von längstens fünf Jahre bestellt. Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Vertreterversammlung widerrufen werden.
3. Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung festlegen.
4. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit zwei seiner Mitglieder beschlussfähig. Beschlüsse können auch schriftlich oder fernmündlich herbeigeführt werden, wenn sich alle Vorstandmitglieder mit diesem Verfahren einverstanden erklären.
5. Die Genossenschaft wird gerichtlich und außergerichtlich durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich vertreten.
6. Der Vorstand kann einzelne Vorstandmitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte

oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.

7. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstands zu unterzeichnen ist.
8. Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden.
9. Der Vorstand unterrichtet die Mitglieder der Vertreterversammlung über Grundsatzbeschlüsse und deren Begründung betreffend die Nutzungsverhältnisse.

## § 20

### Aufsichtsrat

1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zwölf Mitgliedern der Genossenschaft.
2. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Vertreterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.
3. Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitglieds auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
4. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Vertreterversammlung abuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl (§ 22 Abs. 4), so muss unverzüglich eine Vertreterversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.
5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsrat 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.
7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Ihm steht eine Vergütung zu, die auch die üblicherweise auftretenden Aufwendungen abdeckt. Die Vertreterversammlung befindet über die Höhe der Vergütung.

## § 21

### Aufgaben des Aufsichtsrats

1. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats ergeben sich aus Gesetz und Satzung.
2. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
3. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.
4. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflichten der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
5. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds einer Genossenschaft anzuwenden. Im übrigen gilt gemäß § 41 Genossenschaftsgesetz für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 Genossenschaftsgesetz sinngemäß. Sie haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und Dritter, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren. Im übrigen dürfen die Aufsichtsratsmitglieder – in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats - den Mitgliedern der Vertreterversammlung Auskünfte erteilen.
6. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden von dessen Vorsitzenden ausgeführt.

## § 22

### Sitzungen des Aufsichtsrats

1. Der Aufsichtsrat hält Sitzungen nach Bedarf ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel seiner Mitglieder oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangt.
4. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Vertreterversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnimmt. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen werden bei der Ermittlung des Abstimmungsergebnisses nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

5. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch schriftlich herbeigeführt werden, 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.

## § 23

### Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) die Aufstellung des Bauprogramms,
- b) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- d) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohneigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- e) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohneigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- f) die Grundsätze, nach denen Spareinlagen hereingenommen werden können,
- g) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- h) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
- i) die Beteiligungen,
- j) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- k) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes,
- l) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Vertreterversammlung,
- m) Bestimmungen über das Verfahren bei der Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung (Wahlordnung),
- n) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, soweit der Streitwert 25.000 Euro übersteigt.

## § 24

### Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

1. Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstands vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats einzuberufen.
2. In gemeinsamen Sitzungen ist Beschlussfähigkeit gegeben, wenn jedes Organ für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt. Beschlüsse über Aufstellung und Änderung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung müssen vom Vorstand einstimmig gefasst werden.
3. Über Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

## § 25

### Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter

1. Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 gewählten Mitgliedern der Genossenschaft. Die Vertreter sind nicht an Weisungen gebunden. Sie üben ihr Amt eigenverantwortlich und treuhänderisch im Interesse aller Genossenschaftsmitglieder aus.
2. Auf je 100 Mitglieder eines Wahlbezirks ist ein Vertreter zu wählen. Die Zahl der Ersatzvertreter soll der Hälfte der Zahl der gewählten Vertreter entsprechen. Maßgebend ist der Mitgliederstand am letzten Tag des der Wahl vorausgegangenen Geschäftsjahres. Gewählt wird durch Briefwahl. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in einer Wahlordnung getroffen.
3. Die Wahl zur Vertreterversammlung findet alle fünf Jahre statt. Wiederwahl ist zulässig.
4. Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit der Annahme der Wahl, jedoch nicht vor Ende der Amtszeit der bisherigen Vertreter. Die Amtszeit eines Ersatzvertreters mit dem Wegfall des Vertreters. Die Amtszeit eines Vertreters sowie des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

5. Die Neuwahl der Vertreter und der Ersatzvertreter muss jeweils spätestens bis zu der Vertreterversammlung durchgeführt sein, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit der Vertreter beschließt.
6. Die Amtszeit endet vorzeitig, wenn der Vertreter aus der Genossenschaft ausscheidet oder ausgeschlossen wird, sein Amt niederlegt, stirbt, geschäftsunfähig oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkt wird.
7. Eine vorzeitige Neuwahl zur Vertreterversammlung findet statt, wenn die Zahl der Vertreter unter Berücksichtigung nachgerückter Ersatzvertreter unter die gesetzliche Mindestzahl von 50 sinkt.
8. Bei der Wahl der Vertreter hat jedes Mitglied eine Stimme. Die Erteilung von Stimmvollmacht ist nicht zulässig.

## § 26

### Vertreterversammlung

1. Die ordentliche Vertreterversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.
2. Der Vorstand hat der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrats vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

## § 27

### Einberufung der Vertreterversammlung

1. Die Vertreterversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstands auf Einberufung der Vertreterversammlung wird dadurch nicht berührt.
2. Die Einladung zur Vertreterversammlung ist den Vertretern schriftlich unter Angabe der Tagesordnung zuzustellen. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder vom Vorstand, falls dieser die Vertreterversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Vertreterversammlung und dem Tag der Einladung hat ein Zeitraum von mindestens zehn Tagen zu liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Vertreterversammlung nicht mitgezählt.
3. Die Vertreterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder der Genossenschaft 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 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 Abs. 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. Entsprechendes gilt für Anträge des Vorstands oder des Aufsichtsrats.

## § 28

### Leitung der Vertreterversammlung und Beschlussfassung

1. Die Leitung der Vertreterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstands die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmenzähler.
2. Abstimmungen und Wahlen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handerheben oder Aufstehen. Auf Antrag ist geheim durch Stimmzettel abzustimmen oder zu wählen.
3. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme. Er kann nicht durch Bevollmächtigte vertreten werden.
4. Für die Feststellung, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
5. Gewählt wird aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Vertreterversammlung zu machen sind. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden; Listenwahlvorschläge sind nicht zulässig. Wird eine Wahl mit Stimmzetteln durchgeführt, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Der Wahlberechtigte bezeichnet auf dem Stimmzettel die vorgeschlagenen Kandidaten, denen er seine Stimme geben will. Gewählt sind diejenigen Kandidaten, die die meisten Stimmen erhalten. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen. Gewählt ist nur derjenige, der die meisten Stimmen erhalten hat. Das gleiche gilt auch bei einer Wiederwahl.
6. Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen (§ 47 GenG).

## § 29

### Zuständigkeit der Vertreterversammlung

1. Die Vertreterversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
  - b) die Verwendung des Bilanzgewinns,
  - c) die Deckung des Bilanzverlustes,
  - d) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats,
  - e) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie die Festsetzung von Vergütungen für Mitglieder des Aufsichtsrats,
  - f) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern,
  - g) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,
  - h) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat,
  - i) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich diese Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
  - j) die Änderung der Satzung,
  - k) die Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren Einzahlungen zur Deckung des Fehlbetrags,
  - l) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
  - m) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,
  - n) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Verschmelzung neu gebildeten Genossenschaft sowie zur Bestellung des ersten Vorstands und des ersten Aufsichtsrats nach Maßgabe von § 93 s Abs. 3 Nr. 3 GenG,
  - o) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
  - p) die Befreiung vom Veräußerungsverbot gem. § 13 Abs. 4
2. Der Lagebericht des Vorstands, der Bericht des Aufsichtsrats und der Bericht über die gesetzliche Prüfung sind der Vertreterversammlung zur Kenntnis zu bringen.
3. Sinkt die Zahl der Mitglieder auf 1.500, so üben die Mitglieder ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich in der Mitgliederversammlung aus. Diese tritt an die Stelle der Vertreterversammlung. Die Vorschriften über die Vertreterversammlung finden auf die Mitgliederversammlung entsprechende Anwendung. Soweit für die Ausübung von Rechten die Mitwirkung einer bestimmten Anzahl von Vertretern oder für die Beschlussfassung die Anwesenheit einer bestimmten Zahl von Vertretern vorgeschrieben ist, treten an die Stelle der Vertreter die Mitglieder.

## § 30

### Mehrheitserfordernisse

1. Die Vertreterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Vertreter anwesend ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier Wochen eine weitere Vertreterversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Anzahl der erschienenen Vertreter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
2. 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.
3. Beschlüsse der Vertreterversammlung über
  - a) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen.
4. Der Beschluss der Vertreterversammlung über die Auflösung der Genossenschaft sowie eine Änderung des Statuts, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten einführt oder erweitert wird, bedarf einer Mehrheit von mindestens 9/10 der abgegebenen Stimmen. Die Vertreterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens 3/4 aller Vertreter anwesend sind, § 30 Absatz 1 Satz 2 der Satzung gilt insoweit nicht.

## § 31

### Erteilung von Auskünften

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 Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.
2. 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

### § 32

#### 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.
3. Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu verwenden.
4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen soweit dieser nach dem Handelsgesetzbuch erforderlich ist. 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 zur Prüfung vorzulegen.

### § 33

#### Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss, die Gewinnverwendung oder Verlustdeckung

1. Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang), der Lagebericht des Vorstands sowie der Bericht des Aufsichtsrats 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 Vertreterversammlung ist neben dem Jahresabschluss auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

## VIII. Rücklagen, Gewinnverwendung und Verlustdeckung

### § 34

#### Rücklagen

1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie dient ausschließlich der Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes.
2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrags zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrags 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 Ergebnisrücklagen gebildet werden.

### § 35

#### Gewinnverwendung

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, zur Bildung von anderen Ergebnisrücklagen verwendet oder auf neue Rechnung vortragen werden.
2. Der Gewinnanteil darf 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen Mitgliedern nicht zugewiesen werden.
3. Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Vertreterversammlung fällig. Ein Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.
4. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausbezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

## § 36

### Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Vertreterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang 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**

### § 37

#### Bekanntmachungen

Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht.

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

### § 38

#### Prüfung

1. Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
2. Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichts zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

## **XI. Auflösung und Abwicklung**

### **§ 39**

#### **Auflösung**

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst
  - a) durch die Vertreterversammlung,
  - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
  - c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossen weniger als sieben beträgt.
2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
3. Verbleibt ein Restvermögen, so ist es nach näherer Bestimmung der Vertreterversammlung zu verwenden.

Die Satzung ist durch die Vertreterversammlung am 16. Oktober 2001 beschlossen und am 15. März 2002 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Karlsruhe eingetragen worden.

# Anlage zur Satzung

Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile bei der Anmietung von Wohnraum (§ 15 Abs. 3 der Satzung):

## **Etagenwohnungen:**

1 – Zimmer – Wohnung	6 Geschäftsanteile
2 – Zimmer – Wohnung	7 Geschäftsanteile
2 – Zimmer – Wohnung (ab 70 m <sup>2</sup> )	9 Geschäftsanteile
3 – Zimmer – Wohnung	9 Geschäftsanteile
3 – Zimmer – Wohnung (ab 80 m <sup>2</sup> )	11 Geschäftsanteile
4 – Zimmer – Wohnung	11 Geschäftsanteile
5 – Zimmer – Wohnung	13 Geschäftsanteile
6 – Zimmer – Wohnung	15 Geschäftsanteile

## **Häuser:**

2 – Zimmer – Haus	7 Geschäftsanteile
3 – Zimmer – Haus	9 Geschäftsanteile
4 – Zimmer – Haus	11 Geschäftsanteile
5 – Zimmer – Haus	13 Geschäftsanteile
5 – Zimmer – Haus (ab 120 m <sup>2</sup> )	17 Geschäftsanteile
6 – Zimmer – Haus	17 Geschäftsanteile
6 – Zimmer – Haus (ab 140 m <sup>2</sup> )	19 Geschäftsanteile
7 – Zimmer – Haus	19 Geschäftsanteile
8 – Zimmer – Haus	21 Geschäftsanteile
9 – Zimmer – Haus	23 Geschäftsanteile