

# Satzung wohntURBAN eG

Hinweis zur Geschlechterneutralität: Die Satzung wurde überwiegend geschlechtsneutral formuliert. Das in Ausnahmefällen verwendete generische Maskulinum wurde rein zur abstrakten Benennung der jeweils betroffenen Personen und Personenkreise und zur Erleichterung des Leseflusses gewählt. Selbstverständlich spricht die Satzung alle männlichen, weiblichen und diversen Mitglieder gleichermaßen an.

Die Genossenschaft wohntURBAN eG duldet den formalen Mangel zu Gunsten einer offenen Gleichberechtigung aller Geschlechter.

## § 1 Präambel

Die Wohnungsbaugenossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

## § 2 Name, Sitz

- (1) Die Wohnungsbaugenossenschaft heißt wohntURBAN eG.
- (2) Der Sitz der Wohnungsbaugenossenschaft ist München.

## § 3 Zweck und Gegenstand

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.
- (2) Der Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere sowie sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung, sowie die Beförderung der Vermögensbildung der Mitglieder. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (3) Die Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (4) Die Wohnungsbaugenossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.

## **§ 4 Mitgliedschaft**

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten schriftlichen Beitrittserklärung, über die der Vorstand entscheidet.
- (2) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:
  - a) natürliche, geschäftsfähige Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen und
  - b) andere natürliche oder juristische Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.
- (3) Wer die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht oder nicht mehr erfüllt, der kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates als investierendes Mitglied zugelassen werden bzw. die Mitgliedschaft im Sinne von Abs. 2 in eine investierende Mitgliedschaft wandeln.
- (4) Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder, soweit nicht nachfolgend anderes geregelt ist.
- (5) Die investierenden Mitglieder haben kein Stimmrecht in der Generalversammlung.
- (6) Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.
- (7) Die Mitgliedschaft endet durch
  - a) Kündigung,
  - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
  - c) Tod, bzw. Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft oder
  - d) Ausschluss.

## **§ 5 Geschäftsanteil, Nachschusspflicht, Eintrittsgeld**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 500 €. Er ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Für die Hälfte des Geschäftsanteils kann der Vorstand Ratenzahlung binnen zwei Jahren zulassen.
- (2) Jedes Mitglied ist verpflichtet 2 Anteile zu übernehmen.
- (3) Die Mitglieder können bis zu 1000 Geschäftsanteile übernehmen.
- (4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.

(5) Über die Pflichtanteile hinaus können Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat.

(6) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

(7) Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

(8) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.

(9) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.

### **§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder**

(1) Die Mitglieder sind berechtigt,

- a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
- b) an der Generalversammlung teilzunehmen,
- c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,
- d) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Berichts über die Prüfung des Prüfungsverbands zu nehmen,
- e) sich an Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
- f) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen und
- g) die Mitgliederliste einzusehen. Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso, wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, vorrangig Mitgliedern zu.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
- b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,
- c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
- d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen und
- e) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

## **§ 7 Kündigung**

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens**

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem Anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern die erwerbende Person Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist, und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen die erwerbende Person beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

## **§ 9 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft**

(1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Leben die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eintritt. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.

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

## **§ 10 Ausschluss**

(1) Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn

- a) sie die Genossenschaft schädigen,
- b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,
- c) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht bestanden oder nicht mehr bestehen,
- d) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder

e) sie unter der, der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar sind.

(2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss vorher angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes nicht ermittelt werden kann. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung, sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.

(3) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

(4) Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 4 (2) nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann können die Mitglieder zum Schluss des nächsten Geschäftsjahres nach Feststellung des Fehlens bzw. des Entfallens der Voraussetzung ausgeschlossen werden, wenn die Mitglieder nicht bereit sind, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.

(5) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

### **§ 11 Auseinsetzung / Mindestkapital**

(1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinsetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erben und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinsetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.

(2) Die Auseinsetzung erfolgt aufgrund des von der Generalversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinsetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied vorbehaltlich der Regelung des Abs. 4 binnen zwölf Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

(3) Die Generalversammlung kann beschließen, dass beim Auseinsetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.

(4) Bei der Auseinsetzung gelten 20 % der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens des das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt, das Auseinsetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder

überschritten, werden die ausgesetzten Auseinandersetzungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangsweise.

## **§ 12 Generalversammlung**

- (1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen, der Aufsichtsrat kann die Generalversammlung einberufen, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.
- (3) Die Generalversammlung findet am Sitz der Genossenschaft statt, sofern nicht der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates einen anderen Ort festlegt.
- (4) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.
- (5) Jedes Mitglied hat eine Stimme.
- (6) Die Mitglieder können Stimmrechtvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Eltern oder Kinder eines Mitglieds oder Angestellte von juristischen Personen oder Personengesellschaften sein.
- (7) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt. Gibt es bei einer Wahl mehr Bewerber als Mandate vorhanden sind, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Es sind diejenigen Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen auf sich vereinigen (relative Mehrheit).
- (8) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.
- (9) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

### **§ 13 Aufsichtsrat**

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl und wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Generalversammlung drei Jahre nach der Wahl.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung. Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen.

(4) Der Aufsichtsrat wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

### **§ 14 Vorstand**

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er wird vom Aufsichtsrat bestellt. Die Amtszeit beträgt drei Jahre.

(2) Der Vorstand kann vorzeitig nur von der Generalversammlung abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstands vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben.

(3) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.

(4) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

(5) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

(6) Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

a) die Richtlinie zur Beteiligung mit weiteren Anteilen (§ 5 Abs. 4),

b) die Durchführung neuer Projekte, bzw. den Bau neuer Objekte,

c) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft und

d) den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken.

(7) Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für

a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 50.000 €,

- b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 50.000 €,
- c) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- d) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,
- e) die Erteilung von Prokura und
- f) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.

(8) Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat dem Aufsichtsrat mindestens halbjährlich, auf Verlangen oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen.

### **§ 15 Wohngruppenbeirat, weitere Beiräte**

(1) Je einzeltem Objekt wird ein Wohngruppenbeirat gebildet. Diesem gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen, bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben, es nutzen zu wollen. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.

(2) Der Wohngruppenbeirat berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, so entscheidet der Vorstand. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze und den Wirtschaftsplan zu beachten.

(3) Während der Bau- und Planungsphase muss der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Wohngruppenbeirats folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen übereinstimmen und eine Finanzierung sichergestellt ist. Der Vorstand darf abweichen, wenn die Generalversammlung dies beschließt.

(4) Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

(5) Die Beiräte nach Abs. 1 und 4 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

- a) die Planung von neuen Projekten und
- b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.



## **§ 16 Gemeinsame Vorschriften für die Organe**

(1) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

(2) Wird über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehepartners, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm kraft Gesetzes oder vollmachtvertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

## **§ 17 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen**

(1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

(2) Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen.

(3) Bei einem Gewinn kann die Generalversammlung nach Zuführung des erforderlichen Anteils in die gesetzliche Rücklage und der Verzinsung von Geschäftsguthaben den verbleibenden Gewinn in die freie Rücklage einstellen, auf neue Rechnung vortragen oder diesen an die Mitglieder verteilen.

(4) Die Verteilung von Verlust und Gewinn auf die Mitglieder geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(5) Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.

(6) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(7) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossene Rückvergütung.

(8) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

## **§ 18 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firmierung der Genossenschaft im elektronischen Bundesanzeiger.