

Stand: 23. Juni 2009



# SATZUNG



**Erbbauverein Köln**  
BAUEN | WOHNEN | *Leben*







# Inhaltsverzeichnis

Seite

## **Leitbild**

3

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

§ 1 Firma und Sitz

4

## **II. Gegenstand der Genossenschaft**

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

4

## **III. Mitgliedschaft**

§ 3 Mitglieder

4

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

4

§ 5 Eintrittsgeld

4

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

4

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

5

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

5

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

5

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen  
einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft

5

§ 11 Ausschließung eines Mitgliedes

5

§ 12 Auseinandersetzung

6

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

§ 13 Rechte der Mitglieder

7

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

8

§ 15 Überlassung von Wohnungen

8

§ 16 Pflichten der Mitglieder

8

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

§ 17 Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

9

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

9

§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

10

## **VI. Organe der Genossenschaft**

§ 20 Organe

10

§ 21 Vorstand

10

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

11

§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes

12

§ 24 Aufsichtsrat

12

§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates

14



	Seite
§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates	14
§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates	14
§ 28 Beschlussfassung des Aufsichtsrates	15
§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	15
§ 30 Gegenstände der Beschlussfassungen von Vorstand und Aufsichtsrat	16
§ 31 Stimmrecht in der Generalversammlung	16
§ 32 Generalversammlung	17
§ 33 Einberufung der Generalversammlung	17
§ 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung, Wahlverfahren	18
§ 35 Zuständigkeit der Generalversammlung	19
§ 36 Mehrheitserfordernisse	19
§ 37 Auskunftsrecht	20
<b>VII. Rechnungslegung</b>	
§ 38 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses	20
§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung	21
<b>VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung</b>	
§ 40 Rücklagen	21
§ 41 Gewinnverwendung	21
§ 42 Verlustdeckung	22
<b>IX. Bekanntmachungen</b>	
§ 43 Bekanntmachungen	22
<b>X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband</b>	
§ 44 Prüfung	22
<b>XI. Auflösung und Abwicklung</b>	
§ 45 Auflösung	23
<b>XII. Schlussbestimmungen</b>	
§ 46 Inkrafttreten	23



## Leitbild der Erbbaurein Köln eG

Die Erbbaurein Köln eG gibt sich als Genossenschaft für Bauen und Wohnen ein Leitbild, das den Mitgliedern der Genossenschaft und ihren Organen (Generalversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand) bei der Ausübung der ihnen im Zusammenhang mit der Genossenschaft durch Gesetz und Satzung und durch Markterfordernisse übertragenen Aufgaben Orientierung bieten soll.

### **Aufgaben und Ziele der Genossenschaft**

Die Genossenschaft gehört den Mitgliedern. Sie sind Ausgangspunkt und Ziel allen genossenschaftlichen Wirkens.

Die Genossenschaft ist eine Gemeinschaft, die in Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder insbesondere durch die Schaffung spekulationsfreien Wohnraums verfolgt. Sie will ihren jetzigen sowie künftigen Generationen von Mitgliedern Leistungen, insbesondere um den zentralen Lebensbereich des Wohnens, anbieten. Diese Leistungen sollen geprägt sein durch innovative Angebote und hohe Qualität der Produkte.

Die Genossenschaft beachtet bei der Erfüllung ihrer Aufgaben sowie der Verfolgung dieser Ziele das friedliche Miteinander der Bewohner, die gleichberechtigte Unterstützung aller Gruppen von Mitgliedern und den schonenden Umgang mit ökologischen Res-

ourcen. Sie leistet einen Beitrag zur sozial orientierten, guten und sicheren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder.

### **Handlungsweise der Genossenschaft**

Um ihre Aufgaben und die gesetzten Ziele zu erreichen, muss sich die Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig positiv positionieren.

Sie wird daher nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt. Sie benötigt hierfür eine angemessene Eigenkapitalausstattung und ausreichende Rentabilität. Folglich ist die Gewinnausschüttung begrenzt, und erwirtschaftete Überschüsse sind vorrangig der Unternehmensaufgabe zuzuführen.

Die Genossenschaft achtet in ihrem Handeln auf Mitgliederorientierung und fördert soziales Engagement sowie den bewussten Umgang mit der Umwelt.

### **Mitglieder der Genossenschaft**

Die Mitgliedschaft setzt die Bereitschaft voraus, den individuellen Vorteil gemeinsam mit anderen, aber nicht auf Kosten anderer Mitglieder der Genossenschaft, zu erreichen. Dies erfordert aufeinander Rücksicht zu nehmen, Toleranz zu üben und Konflikte untereinander mit gegenseitigem Respekt auszutragen.



## I. Firma und Sitz der Genossenschaft

### § 1 - Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma Erbbauverein Köln eG. Sie hat ihren Sitz in Köln.

## II. Gegenstand der Genossenschaft

### § 2 - Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung der Mitglieder.
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln 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. Beteiligungen sind zulässig.
- (3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 30 die Voraussetzungen.

## III. Mitgliedschaft

### § 3 - Mitglieder

Mitglieder können werden

- a) natürliche Personen,
- b) Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

### § 4 - Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand.

### § 5 - Eintrittsgeld

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung in Anlehnung an die entstehenden Kosten.

### § 6 - Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

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



## **§ 7 - Kündigung der Mitgliedschaft**

- (1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.
- (2) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens ein Jahr vorher schriftlich erfolgen.
- (3) Die außerordentliche Kündigung richtet sich insbesondere nach den Vorschriften des GenG.

## **§ 8 - Übertragung des Geschäftsguthabens**

- (1) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden.
- (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.

## **§ 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 die Rechte aus der Mitgliedschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

## **§ 10 - Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft**

Wird eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft 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 Mitgliedes**

- (1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
  - a) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber



- bestehenden Verpflichtungen in nicht unerheblichem Umfang nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Einzahlungen auf Geschäftsanteile, zu denen das Mitglied verpflichtet ist, nicht erfolgen,
- b) 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,
  - c) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder eine Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
  - d) 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. Im Falle des Abs. 1 Buchst. d erfolgt die öffentliche Zustellung. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben bzw. der öffentlichen Zustellung kann das Mitglied nicht mehr an der Generalversammlung teilnehmen.
- (4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Zugang 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 müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten analog Abs. 3 mitzuteilen.
- (6) Ein Mitglied des Vorstandes kann erst ausgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat den Widerruf der Bestellung (§ 21 Abs. 4) beschlossen hat. Ein Mitglied des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Generalversammlung die Abberufung (§ 35 Abs. 1 Buchst. h) 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 (§ 35 Abs. 1 Buchst. b).
- (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 Geschäfts-





guthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 7).

- (3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.
- (4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von sechs Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des siebten Monats an mit 4 % zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

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

##### **§ 13 - Rechte der Mitglieder**

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Unbeschadet hiervon bleibt die unterschiedliche Behandlung, soweit sie auf einem unterschiedlichen Sachverhalt beruht und sachlich gerechtfertigt ist.
- (2) Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.
- (3) 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 Wohnungseigentumes,
  - b) Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der folgenden Satzungsbestimmungen und der gemäß § 30 aufgestellten Grundsätze, soweit die Genossenschaft leistungsfähig und dies der Genossenschaft zumutbar ist.
- (4) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,
  - a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 17) und diese nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,
  - b) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8),
  - c) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7) und die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,
  - d) das Stimmrecht in der Generalver-



- sammlung auszuüben (§ 31) und hier Auskunft gemäß § 37 zu verlangen,
- e) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichtes und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,
  - f) in einer von 10 % der Mitglieder unterschriebenen Eingabe
    - die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren bei Gericht zu beantragen (§ 45 Abs. 2)
    - die Einberufung einer Generalversammlung
    - die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung (§ 33 Abs. 3)zu fordern,
  - g) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 41),
  - h) die Mitgliederliste einzusehen,
  - i) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einzusehen.

## **§ 14 - Wohnliche Versorgung der Mitglieder**

- (1) Die Leistungen der Genossenschaft stehen in erster Linie den Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

## **§ 15 - Überlassung von Wohnungen**

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes, soweit nicht aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden. Scheidet das Mitglied aus der Genossenschaft aus, so erlischt das satzungsmäßige Recht auf Nutzung der Wohnung mit dem Tag, an dem die Mitgliedschaft endet.

## **§ 16 - Pflichten der Mitglieder**

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten. Unbeschadet hiervon bleibt die unterschiedliche Behandlung, soweit sie auf einem unterschiedlichen Sachverhalt beruht und sachlich gerechtfertigt ist.
- (2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch
  - a) Übernahme von Geschäftsanteile nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
  - b) Teilnahme am Verlust (§ 42 ),
  - c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Generalversammlung nach Auflö-



sung der Genossenschaft bei Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87a GenG).

- (3) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentumes Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Generalversammlung beschließt.
- (4) Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.

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

### **§ 17 - Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 300,00 Euro.
- (2) Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet vier Anteile zu übernehmen.
- (3) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Abs. 4 entsprechend.

(4) Jeder Geschäftsanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen.

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

(6) Ein Mitglied kann sich mit maximal 100 Geschäftsanteilen beteiligen.

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

(8) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam.

### **§ 18 - Kündigung weiterer Anteile**

- (1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 3 kündigen, soweit es nicht aufgrund 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. § 7 Abs. 2 gilt sinngemäß.



(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 Teiles des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3 - 5), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

## **§ 19 - Ausschluss der Nachschusspflicht**

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

## **VI. Organe der Genossenschaft**

### **§ 20 - Organe**

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe
  - a) den Vorstand,
  - b) den Aufsichtsrat,
  - c) die Generalversammlung.
- (2) Vorstand und Aufsichtsrat haben dafür Sorge zu tragen, dass Geschäfte, oder bei mehreren Geschäften binnen eines Jahres die Summe dieser, die für eine der Parteien keine unwesentliche Bedeutung haben, zwischen der Ge-

nossenschaft und Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern sowie nahen Angehörigen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht werden und durch den Aufsichtsrat genehmigt werden. Dies gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in diesem Absatz genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin jedwede Betätigung im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

- (3) Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute soll dadurch gewahrt werden, dass diese in den Organen der Genossenschaft nicht die Mehrheit der Mitglieder bilden.

### **§ 21 - Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Sie müssen natürliche Personen und Mitglieder der Genossenschaft sein.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens sechs Jahren bestellt. Die Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung endet



spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht.

- (3) Aufsichtsratsmitglieder oder ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt ab erteilter Entlastung in den Vorstand bestellt werden. Die Generalversammlung kann hiervon eine Ausnahme genehmigen. § 24 Abs. 6 der Satzung bleibt unberührt.
- (4) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von 75 % aller Mitglieder des Aufsichtsrates.
- (5) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sind auf die Dauer der Bestellung abzuschließen. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. Für die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch seinen Vorsitzenden, zuständig. Der Aufsichtsrat ist auch zuständig für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung).
- (6) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern

erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

## **§ 22 - Leitung und Vertretung der Genossenschaft**

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.
- (2) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.
- (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 gegenüber der Genossenschaft 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 mindestens der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Besteht der Vorstand aus zwei Personen, müssen diese gemeinsam beschließen. Niederschriften über Beschlüsse sind von mindestens zwei Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterzeichnen ist. Der vom Vorstand aufzustellende Geschäftsverteilungsplan bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.
- (8) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.

### **§ 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- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt 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 Generalversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

### **§ 24 - Aufsichtsrat**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens sechs, höchstens neun Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften der Genossenschaft



- an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden.
- (2) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstandsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht, können nicht in den Aufsichtsrat gewählt oder in diesen wiedergewählt werden.
  - (3) Vorstandsmitglieder oder ehemalige Vorstandsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt ab erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden. Die Generalversammlung kann hiervon eine Ausnahme genehmigen.
  - (4) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Generalversammlung, 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. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen.
  - (5) Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Generalversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter sechs herabsinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder. Dabei gilt das neu gewählte Aufsichtsratsmitglied als nachgewählt, das von den neu Gewählten die wenigsten Stimmen erhalten hat. Haben zwei Personen die gleiche Stimmenzahl erhalten, entscheidet das Los.
  - (6) 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.
  - (7) Der Aufsichtsrat wählt in jeder ersten Sitzung nach Wahlen zum Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
  - (8) Dem Aufsichtsrat steht in seiner Gesamtheit eine Vergütung in Höhe von einem Jahresgehalt der Gruppe VI, 10. Be-



rufsjahr, des jeweils aktuellen Vergütungsvertrages für die Beschäftigten der deutschen Immobilienwirtschaft zu. Über die Aufteilung innerhalb des Gremiums entscheidet der Aufsichtsrat selbst nach pflichtgemäßem Ermessen.

### **§ 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 kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann Auskünfte nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen.
- (4) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Generalversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

(5) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

(6) Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

### **§ 26 - Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates**

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

### **§ 27 - Sitzungen des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, bei Verhinderung von dessen Stellvertreter, einberufen und geleitet. Ansonsten erfolgt die Einberufung und Leitung durch das an Lebensjahren älteste Mitglied des Aufsichtsrates.
- (2) Der Aufsichtsrat kann den Vorstand zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt dann ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.





- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn dies ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.

### **§ 28 - Beschlussfassung des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind.
- (2) Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Andere Verfahren als die persönliche Stimmabgabe in der Sitzung sind nur dann zulässig, wenn kein Mitglied widerspricht.
- (4) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (5) Soweit sich aus den Beschlüssen des Aufsichtsrates eine Informations- oder Handlungspflicht ergibt, wird diese vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates erfüllt, soweit sonst niemand bestimmt worden ist.

### **§ 29 - Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Eine Sitzung muss einberufen werden, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder ein Mitglied des Vorstandes die Einberufung unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Die Sitzungen leitet, soweit der Aufsichtsrat nichts anderes bestimmt, dessen Vorsitzender.
- (2) Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
- (3) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsmäßig beschließt, gelten als abgelehnt.
- (4) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.



### **§ 30 - Gegenstände der Beschlussfassungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung jeweils getrennt über

- a) die Aufstellung des Gebäudemanagementprogrammes und seine zeitliche Durchführung,
- 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 den Erwerb und die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentumes, 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 Wohnungseigentumes oder des Dauerwohnrechtes, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- f) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- g) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
- h) die Höhe des Eintrittsgeldes,
- i) die Beteiligungen,
- j) die Erteilung einer Prokura,

- k) die auf Grund des Ergebnisses des Berichtes über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,
- l) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung des Verlustes (§ 39 Abs. 2),
- m) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Generalversammlung,
- n) die Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Einführung der Vertreterversammlung.

### **§ 31 - Stimmrecht in der Generalversammlung**

- (1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme.
- (2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.
- (3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nur ein Mitglied vertreten. Bevollmächtigte müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Aus-



übung des Stimmrechtes erboten, ist ausgeschlossen.

- (4) 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.

### **§ 32 - Generalversammlung**

- (1) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht nebst Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (2) Außerordentliche Generalversammlungen 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.

### **§ 33 - Einberufung der Generalversammlung**

- (1) Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Generalversammlung wird dadurch nicht berührt.
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung in der Regel durch eine den Mitgliedern zugewandene schriftliche Mitteilung oder ausnahmsweise durch einmalige Bekanntmachung in den Tageszeitungen Kölnische Rundschau und Kölner Stadtanzeiger. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zuganges der schriftlichen Mitteilung oder dem Datum des die Bekanntmachung enthaltenden Blattes muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Eine schriftliche Mitteilung gilt bei der Übermittlung durch einen Postdienstleister im Inland am dritten Tage nach der Aufgabe als bekannt gegeben.
- (3) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn 10 % der Mitglieder dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe verlangen. Fordern 5 % der Mitglieder in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte Gegenstände, so müssen diese



auf die Tagesordnung gesetzt werden, wenn sie zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören.

- (4) Gegenstände der Tagesordnung müssen spätestens eine Woche vor der Generalversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sein.

### **§ 34 - Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung, Wahlverfahren**

- (1) Die Leitung der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind diese verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler.
- (2) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Dies gilt nicht für Beschlüsse über die Durchführung der Versammlung.
- (3) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.
- (4) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und

ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen – als abgelehnt.

- (5) Wahlen erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Generalversammlung zu machen sind. Listenvorschläge sind nicht zulässig. Gewählt sind die Bewerber, die die meisten Stimmen erhalten; bei gleicher Stimmenzahl entscheidet das durch den Versammlungsleiter gezogene Los. Der Gewählte hat unverzüglich gegenüber der Genossenschaft zu erklären, ob er die Wahl annimmt.
- (6) Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung einschließlich der Anzahl der Stimmberechtigten und die Feststellung des Versammlungsleiters 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 Versammlungsleiter und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die die Erhöhung des Geschäftsan-



teiles, die Einführung oder Erweiterung der Pflichtbeteiligung mit weiteren Anteilen, die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht, die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus, ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 Genossenschaftsgesetz betrifft, so ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erschienenen oder vertretenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

### **§ 35 - Zuständigkeit der Generalversammlung**

- (1) Die Generalversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über
  - a) die Änderung der Satzung,
  - b) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
  - c) die Verwendung des Bilanzgewinnes,
  - d) die Deckung des Bilanzverlustes,
  - e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklagen zum Zwecke der Verlustdeckung,
  - f) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
  - g) die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates,
  - h) die Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates,

- i) den Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,
- j) die Verfolgung von Regressansprüchen gegen im Amt befindliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,
- k) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- l) die Auflösung der Genossenschaft,
- m) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
- n) die Ausnahmen nach § 21 Abs. 3 und § 24 Abs. 3 der Satzung.

- (2) Die Generalversammlung berät über
  - a) den Lagebericht des Vorstandes,
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung; gegebenenfalls beschließt die Generalversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

### **§ 36 - Mehrheitserfordernisse**

- (1) Die Beschlüsse der Generalversammlung 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 Generalversammlung über



- a) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
  - b) die Änderung der Satzung,
  - c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
  - d) die Auflösung der Genossenschaft,
  - e) die Ausnahmen nach § 21 Abs. 3 und § 24 Abs. 3 der Satzung bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
- (3) Beschlüsse über die Auflösung können nur gefasst werden, wenn mindestens 50 % aller Mitglieder anwesend oder vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier Wochen eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen 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 90 % der abgegebenen Stimmen.

## **§ 37 - Auskunftsrecht**

- (1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung 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 verletzt würde.
- (3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

## **VII. Rechnungslegung**

### **§ 38 - Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses**

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember.



(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 und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen.

(4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Der Lagebericht hat den handelsrechtlichen Vorschriften zu entsprechen.

(5) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Generalversammlung zuzuleiten.

### **§ 39 - Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung**

(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit dem Bericht

des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht für die Mitglieder auszulegen.

(2) Der Generalversammlung ist neben dem Jahresabschluss auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

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

#### **§ 40 - 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 Geschäftsguthaben 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.



## § 41 - Gewinnverwendung

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt, zur Bildung von anderen Ergebnisrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorge tragen werden.
- (2) Der Gewinnanteil darf 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Maßgebend ist der Stand der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.
- (3) Die Gewinnanteile sind einen Monat nach der Generalversammlung fällig.
- (4) Sie werden nach näherer Bestimmung der Genossenschaft ausgezahlt. Kann der Gewinnanteil aufgrund fehlender Gläubigerangaben nicht ausgezahlt werden, verjährt die Forderung nach drei Jahren. Die Genossenschaft ist nicht verpflichtet Nachforschungen anzustellen.

## § 42 - Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern

nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

## IX. Bekanntmachungen

### § 43 - Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 22 Abs. 2 und 3 von zwei Vorstandsmitgliedern, oder einem Vorstandsmitglied und einem Prokuristen zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von einem Stellvertreter unterzeichnet.
- (2) Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden in den Tageszeitungen Kölnische Rundschau und Kölner Stadtanzeiger veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

### § 44 - 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.

- (2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
- (3) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Generalversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.
- (5) 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.
- (6) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Generalversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jeder-

zeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Generalversammlungen fristgerecht einzuladen.

## **XI. Auflösung und Abwicklung**

### **§ 45 - Auflösung**

- (1) Die Genossenschaft wird
  - durch Beschluss der Generalversammlung oder
  - durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder
  - durch die übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fälle aufgelöst.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.
- (4) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so beschließt über dessen Verwendung die Generalversammlung.

## **XII. Schlussbestimmungen**

### **§ 46 - Inkrafttreten**

Diese Satzung ist durch die Generalversammlung vom 23. Juni 2009 beschlossen worden. Die Neufassung der Satzung ist am 14. Mai 2010 eingetragen worden.



### Hinweis:

Neben der Satzung ist für die Genossenschaft insbesondere das Genossenschaftsgesetz (GenG) als Rechtsgrundlage wichtig. Darüber hinaus sind wichtige Rechtsquellen das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und das Umwandlungsgesetz (UmwG). Diese Gesetze können während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der Erbbaurein Köln eG eingesehen werden. Ferner finden Sie diese auch im Internet unter folgenden Adressen:

#### **Genossenschaftsgesetz:**

<b>Anbieter</b>	<b>Dateiformat</b>	<b>Seitenaufteilung</b>
BMJ/juris <a href="http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/geng/index.html">http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/geng/index.html</a>	HTML	paragrafenweise
BMJ/juris <a href="http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/geng/gesamt.pdf">http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/geng/gesamt.pdf</a>	PDF	fortlaufender Text

#### **Umwandlungsgesetz:**

<b>Anbieter</b>	<b>Dateiformat</b>	<b>Seitenaufteilung</b>
BMJ/juris <a href="http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/umwg_1995/index.html">http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/umwg_1995/index.html</a>	HTML	paragrafenweise
BMJ/juris <a href="http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/umwg_1995/gesamt.pdf">http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/umwg_1995/gesamt.pdf</a>	PDF	fortlaufender Text



Erbbauverein Köln eG  
Deutz-Kalker-Straße 37  
50679 Köln  
Telefon  
(02 21) 98 10 08-0  
Telefax  
(02 21) 98 10 08-70  
info@erbbauverein.de  
[www.erbbauverein.de](http://www.erbbauverein.de)