



Satzung Wohnungsbaugenossenschaft „To Huus eG“

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

- (1) Die Genossenschaft führt die Firma „To Huus eG“.
- (2) Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Minna-Busch-Weg 1-3, 17459 Kölpinsee-Loddin.
- (3) Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der sozialen, ökologischen oder kulturellen Belange ihrer Mitglieder und die Unterstützung ihrer gemeinsamen wirtschaftlichen Aktivitäten.
- (4) Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch nachhaltiges und selbstbestimmtes Wohnen mehrerer Generationen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen auf Lebenszeit sowie die Entwicklung und Bewirtschaftung der gemischt genutzten Wohnanlage „To Huus“ für Dauerwohn- und Ferienzwecke ihrer Mitglieder sowie alle zweckdienlichen Nebentätigkeiten, die unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit zukunftsfähigen ökologischen und städtebaulichen Anforderungen gerecht werden.
- (5) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.
- (6) Darüber hinaus kann die Genossenschaft Dienstleistungen der Verwaltung von Immobilien und die Vermittlung von Ferienwohnungen nicht im Eigentum der Gesellschaft sowie Dienstleistungen der Senioren- und Familienbetreuung erbringen.
- (7) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen und Zweigniederlassungen errichten.
- (8) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (9) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Genossenschaft und endet mit Ablauf des Kalenderjahres.

§ 2 – Mitgliedschaft

- (1) Die Genossenschaft unterscheidet zwischen
 - a) Mitgliedern - im Folgenden „ordentliche Mitglieder“ genannt - und
 - b) investierenden Mitgliedern nach § 8 Abs. 2 GenG.
- (2) Die Gründungs- und ordentlichen Mitglieder sind in der Generalversammlung stimmberechtigt. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.

(3) Die investierenden Mitglieder haben kein Stimmrecht und werden am Erfolg der Genossenschaft beteiligt.

(4) Die ordentlichen und die investierenden Mitglieder haben bei Beendigung der Mitgliedschaft nur einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens (§ 7). Auf die Rücklagen oder das sonstige Vermögen der Genossenschaft haben die ordentlichen Mitglieder und die investierenden Mitglieder keinen Anspruch.

(5) Mitglieder können werden

a) natürliche Personen,

b) Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

(6) Kommt ein ordentliches Mitglied für die Nutzung oder Erbringung der Dienste der Genossenschaft nicht oder nicht mehr in Frage, kann dieses auf Antrag vom Vorstand als investierendes Mitglied weiterhin zugelassen werden.

(7) Die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch investierende Mitglieder bedarf der Zulassung durch den Vorstand. Investierende Mitglieder sind in der Mitgliederliste als solche zu kennzeichnen. Die Zahl der zugelassenen investierenden Mitglieder darf 1/3 aller Mitglieder nicht übersteigen.

(8) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von dem/der Bewerber:in zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft per Beschluss des Vorstands. Dem/Der Bewerber:in ist vor Abgabe seiner/ihrer Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils gültigen Fassung zur Verfügung zu stellen.

§ 3 - Geschäftsanteil, Zahlungen, Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

(1) Ein Geschäftsanteil beträgt 1.000 (tausend) EUR.

(2) Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, drei Anteile zu übernehmen.

(3) Jedes ordentliche Mitglied, dem eine Wohnung überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung von Eigenleistung und durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile gezeichnet hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

(4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung mindestens 500 (fünfhundert) EUR einzuzahlen. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen. Sacheinlagen sind als Einzahlungen auf den Geschäftsanteil bzw. die Geschäftsanteile zugelassen.

(5) Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes.

(6) Die Mitglieder können bis zu 45% Geschäftsanteile übernehmen.

(7) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

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

(9) Über die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages beschließt die Generalversammlung. Ein Jahresüberschuss ist den Rücklagen zuzuweisen, als Gewinnanteil zu verteilen oder auf neue Rechnung vorzutragen. Die Höhe der Gewinnverteilung soll 3% der Geschäftsanteile nicht übersteigen.

(10) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 50% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(11) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet, auch nicht im Falle der Insolvenz der Genossenschaft.

(12) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand beschlossene Rückvergütung.

(13) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungs-guthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

§ 4 - Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird vom Vorstand oder dem Bevollmächtigten (§ 6) durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform per Post oder E-Mail einberufen. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen, Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens eine Woche vor der Generalversammlung erfolgen. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.

(2) Die Generalversammlung wird von einer von der Generalversammlung zu bestimmenden Versammlungsleitung oder der/dem Bevollmächtigten (§ 6) geleitet.

(3) Die Generalversammlung kann in Präsenz, online oder hybrid durchgeführt werden und ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Gründungs- und drei ordentliche Mitglieder anwesend sind.

(4) Jedes Gründungs- und ordentliche Mitglied hat eine Stimme.

(5) Die Generalversammlung beschließt über die nach dem Gesetz und der Satzung vorgesehenen Gegenstände, insbesondere auch über alle Arten von Grundstücksgeschäften, Erwerb oder Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen sowie über Investitionen oder Dauerschuldverhältnisse mit einer jährlichen Belastung von mehr als 100 Tsd. (einhunderttausend) EUR.

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

(7) Die Generalversammlung kann sich mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen eine Geschäftsordnung geben und Änderungen der Satzung vornehmen.

§ 5 - Vorstand

(1) Der Vorstand wird für fünf Jahre von der Generalversammlung bestellt und besteht aus mindestens einem Mitglied. Vorstandsmitglieder müssen Gründungs- oder ordentliche Mitglieder

und natürliche Personen sein. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Genossenschaft allein.

(2) Der Dienstvertrag mit dem Vorstand wird von dem Bevollmächtigten (§ 6) mit Zustimmung der Generalversammlung abgeschlossen. Ehrenamtliche Vorstandsmitglieder erhalten eine angemessene Aufwandsentschädigung, über die die Generalversammlung bestimmt.

(3) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er kann sich eine Geschäftsordnung geben, die der Zustimmung der Generalversammlung bedarf. In den nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung vorgesehenen Fällen, bedarf der Vorstand der Zustimmung der Generalversammlung. Die Zustimmung kann für gleichartige Geschäfte generell erteilt werden.

(4) Der Vorstand bedarf für die Aufnahme des 21. Mitglieds der Zustimmung der Generalversammlung. Bei der Einladung zu dieser Generalversammlung hat der Vorstand vorsorglich Wahlen zum Vorstand und Aufsichtsrat sowie entsprechende Satzungsänderungen auf die Tagesordnung zu setzen.

§ 6 - Bevollmächtigter, Revisionskommission

(1) Die Genossenschaft hat keinen Aufsichtsrat. Die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats nimmt die Generalversammlung wahr.

(2) Die Generalversammlung wählt aus ihrer Mitte für die Dauer von zwei Jahren eine/n Bevollmächtigte/n.

(3) Der Bevollmächtigte vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern und nimmt die übrigen ihm nach dem Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr.

(4) Die Generalversammlung bestimmt eine Revisionskommission, die aus dem Bevollmächtigten und mindestens einem weiteren Revisor besteht. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses übernimmt die Revisionskommission die Aufgaben des Aufsichtsrats nach § 38 Abs. 1 Satz 3 GenG.

(5) Die Genossenschaft ist Mitglied des Genoverband e.V., Frankfurt am Main. Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

§ 7 - Beendigung der Mitgliedschaft, Ausschluss, Auseinandersetzung

(1) Die ordentliche und investierende Mitgliedschaft endet durch

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

- (2) Die Kündigungsfrist beträgt 24 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres.
- (3) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der/die Erwerber:in bereits Mitglied ist oder Mitglied wird.
- (4) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, welches auf das Geschäftsjahr folgt, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, welches auf das Geschäftsjahr folgt, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.
- (5) 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.
- (6) Mitglieder, die die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen oder die Genossenschaft schädigen, können ausgeschlossen werden.
- (7) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre Anschrift mitzuteilen. Nicht erreichbare Mitglieder können ausgeschlossen werden.
- (8) Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen. Das Guthaben haftet der Genossenschaft als Pfand für etwaige Ansprüche gegenüber dem betreffenden Mitglied. Der/Die Ausgeschiedene kann lediglich sein/ihr Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen.
- (9) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem/der Ausgeschiedenen binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.

§ 8 - Wohnliche Versorgung der Mitglieder

- (1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrechts nach Wohnungseigentumsgesetz stehen ausschließlich Mitgliedern zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.
- (3) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes. Wohngemeinschaften sind zulässig.
- (4) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
- (5) Die Nutzungsgebühr wird in angemessener Höhe nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand festgesetzt, so dass eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglicht werden. Daraus folgt nicht die Pflicht zur Anwendung des Kostenmietrechts.

(7) Das Mitglied ist nicht berechtigt, die Wohnung leerstehen zu lassen oder als Zweitwohnung zu halten, sofern eine Wohnungsnachfrage anderer Genossenschaftsmitglieder besteht oder die Genossenschaft die Wohnung anderweitig zur Erfüllung ihres satzungsmäßigen Zwecks (§ 1) benötigt. Der Vorstand kann in begründeten Fällen, insbesondere bei Vorliegen eines sachlich nachvollziehbaren Interesses des Mitglieds, Ausnahmen hiervon zulassen.

(8) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen beendet werden.

§ 9 - Auflösung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst

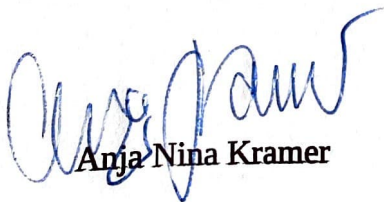
- a) durch Beschluss der Generalversammlung,
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,
- c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als drei beträgt,
- d) durch die übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fälle.

§ 10 - Bekanntmachungen

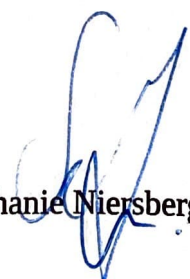
1. Die Bekanntmachungen der Genossenschaft werden unter ihrer Firma in den Verbandsmitteilungen des Genossenschaftsverbandes e.V. – Verband der Regionen, Schwerin, veröffentlicht.

2. Der Jahresabschluss und die in diesem Zusammenhang offenzulegenden Unterlagen werden, soweit gesetzlich vorgeschrieben, im elektronischen Bundesanzeiger unter der Firma der Genossenschaft bekanntgemacht.

3. Die Satzung ist durch die Generalversammlung vom 31.10.2023 durch die einstimmig beschlossen und am in das Genossenschaftsregister eingetragen worden, eingetragen in das Genossenschaftsregister mit der Nummer


Anja Nina Kramer


Matthias Oesterhelt


Stephanie Niersberger


Julia Kramer

Anlage wohnungsbezogene Pflichtanteile zur Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Tu Huus eG“

zu § 3 Abs. 3 der Satzung

Jedes ordentliche Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung von Eigenleistung und durch Übernahme weiterer wohnungsbezogener Pflichtanteile zu übernehmen:

1. 50 zusätzliche Anteile für eine kleine Wohnung (40 bis 60 qm Wohnfläche)
2. 100 zusätzliche Anteile für eine große Wohnung (90 bis 120 qm Wohnfläche)

Versionierung

Änderungs- datum	Paragraf (Absatz)	Inhalte
31.10.2023	Alle	Initialversion 1.0
31.10.2023	1 (6)	Ergänzung 1.1 Nachtrag Beschluss der Vollversammlung: Zusätzliche Dienstleistungen der Senioren- und Familienbetreuung.
19.04.- 27.04.2025	3 (4) 4 (1) 5 (1), (2) 7 (4) 8 (3/6)	Anpassungen 2.0 gemäß Kommentierung Genoverband e.V., Beschluss der Vollversammlung im Umlaufverfahren: Sacheinlagen sind zulässig. Fristen zur Tagesordnung gemäß GenG. Prokurist und Art des Dienstvertrags für den Vorstand wurde gestri- chen. Die Details bestimmt die Vollversammlung. Im Erbfall endet die Mitgliedschaft des verstorbenen Mitglieds am Ende des darauffolgenden Jahres. Paragraf bzgl. Wohngemeinschaften war doppelt.