

SATZUNG

der

Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft

„S Ü D – O S T“

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wien X, Laaer Berg-Straße 166

Ausgabe 2021

SATZUNG

Stand Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

I.	FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT (§ 1)	2
II.	GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS (§ 2)	2
III.	MITGLIEDSCHAFT (§ 3-11)	3
IV.	RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER (§ 12-15)	7
V.	GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTSGUTHABEN und HAFTUNGEN (§ 16 und 17)	9
VI.	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (§18 und 19)	10
VII.	VORSTAND (§ 20 und 21)	11
VIII.	AUFSICHTSRAT (§ 22-26)	13
IX.	GENERALVERSAMMLUNG (§ 27-32)	17
X.	JAHRESABSCHLUSS (§33 und 34)	21
XI.	RÜCKLAGEN, GEWINNVERTEILUNG UND VERLUSTDECKUNG (§35- 37)	23
XII.	BEKANNTMACHUNGEN (§ 38)	24
XIII.	PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND (§ 39)	25
XIV.	AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION (§ 40)	26

1. FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

§ 1.

Die Genossenschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Süd-Ost“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist eine Genossenschaft im Sinne des Gesetzes vom 09.04.1873, RGBl. Nr. 70 und hat ihren Sitz in 1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166 und im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 93158 y protokolliert.

II. GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS

§ 2

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Darüber hinaus dürfen alle in § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z. 10 KStG 1988. Der örtliche Geschäftsbereich ist das Bundesgebiet der Republik Österreich und der unter § 7 WGG fallende örtliche Geschäftsbereich.
- (2) Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen Wohnungen sowie Reihenhäuser in normaler Ausstattung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Objekte zu verwalten und allenfalls auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur unter Bedachtnahme auf die sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.
- (3) Das Unternehmen darf sich im Sinne des § 1 Abs. 2 GenG an juristischen Personen im Sinne des Unternehmens-, Genossenschafts- und Vereinsrechts sowie an unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaften beteiligen, soweit dies nach WGG zulässig ist und diese Beteiligung zur Erfüllung des satzungsmäßigen Zweckes der Genossenschaft und nicht überwiegend der Erzielung von Erträgen der Einlage dient.

- (4) Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten automationsunterstützt ermittelt, verarbeitet und übermittelt werden.

III. MITGLIEDSCHAFT

§ 3

(1) Mitglieder können werden:

- a) Einzelpersonen,
- b) juristische Personen im Sinne des Unternehmens-, Genossenschafts- und Vereinsrechts sowie unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaften.

(2) Die Mitglieder dürfen nicht überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG bestehen.

§ 4

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist eine, von dem respektive der Beitretenden zu unterzeichnende und unbedingte Erklärung des Beitrittes als Mitglied, erforderlich.

(2) In der Erklärung des Beitrittes muss sich das Mitglied ausdrücklich verpflichten, die Satzung der Genossenschaft einzuhalten, die in der Satzung bestimmten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten, die von der Generalversammlung festzusetzende Beitrittsgebühr und auch die laufenden Beiträge zu leisten und der Genossenschaft zur Befriedigung ihrer Gläubiger Nachschüsse bis zu der in der Satzung festgesetzten Haftsumme nach dem GenG zu leisten.

(3) Über die Aufnahme eines Mitgliedes beschließt der Vorstand.

(4) Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, kann der respektive die Abgewiesene binnen vierzehn Tagen Berufung erheben. Über die Berufung haben der Vorstand und der Aufsichtsrat sodann in gemeinsamer Sitzung endgültig zu entscheiden, wozu Einstimmigkeit erforderlich ist.

§ 5.

(1) Jedes Mitglied hat sogleich bei seinem Eintritt seinen Geschäftsanteil zu leisten und eine Beitrittsgebühr zu entrichten, deren Höhe durch Beschluss der Generalversammlung festgesetzt wird.

(2) Erst durch Vorstandsbeschluss gemäß § 4 Abs. 3 dieser Satzung und mit Leistung des Geschäftsanteiles und Entrichtung der Beitrittsgebühr wird die Mitgliedschaft erworben.

(3) Die Generalversammlung kann auch die Einhebung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe beschließen.

§ 6.

Die Mitgliedschaft erlischt durch

- a) Austritt,
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens,
- c) Ausschließung,
- d) Tod,
- e) Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft,
- f) Ausscheiden aus der Verwaltung,
- g) Beendigung des Nutzungsverhältnisses,
- h) Kündigung durch einen Gläubiger eines Mitglieds (§ 59 GenG).

§ 7.

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Aufkündigung aus der Genossenschaft austreten.

(2) Diese Aufkündigung muss mindestens ein halbes Jahr vorher schriftlich an den Vorstand gelangt sein.

§ 8.

(1) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes seinen Geschäftsanteil übertragen.

(2) Das Mitglied haftet jedoch neben dem Erwerber subsidär gemäß § 17 dieser Satzung.

§ 9.

- (1) Stirbt ein Mitglied vor dem 30. September so erlischt die Mitgliedschaft am Ende des laufenden Jahres, sonst am Ende des folgenden Jahres. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Erben bei sonstigem Verlust der Mitgliedschaft des Erblassers.
- (2) beziehungsweise der Verlassenschaft eine Person namhaft zu machen, welche an Stelle des Erblassers dessen Geschäftsanteil übernimmt und Mitglied wird. Dieser von den Erben bezeichnete Übernehmer tritt, sofern er eintrittsberechtigt gemäß § 14 MRG ist und eine schriftliche Übernahmeerklärung abgegeben hat, in die Rechte und Pflichten des Erblassers an dessen Stelle als Mitglied in die Genossenschaft ein, wenn der Vorstand ihn oder sie als Mitglied aufnimmt. Die gesetzliche Haftung des Nachlasses beziehungsweise der Erben wird jedoch hierdurch nicht berührt.
- (3) Bei der Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung erfolgt ist, respektive spätestens mit der Löschung im Firmenbuch.
- (3) Bei Ausscheiden aus der Verwaltung erlischt die Mitgliedschaft am Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Verwaltung beendet wird und / oder das Nutzungsverhältnis endet.

§ 10

- (1) Ein Mitglied kann in folgenden Fällen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn:
 - a) das Mitglied trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von drei Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung, Vertrag oder den Beschlüssen der Generalversammlung der Genossenschaft die ihm obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt auch insbesondere für den Fall, dass durch dieses Verhalten die Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ansehens oder der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft oder der Belange oder Interessen ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
 - b) das Mitglied durch sein genossenschaftswidriges Verhalten das Ansehen, die wirtschaftlichen oder rechtlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,

- c) über sein Vermögen ein Konkursverfahren oder ein gerichtliches Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder die Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird,
 - d) das Mitglied das ihm überlassene Nutzungsobjekt nicht selbst vertragsgemäß nutzt. Dies gilt jedoch nicht für Mitglieder nach § 3 Abs.1 lit b) dieser Satzung.
- (2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem oder der Ausgeschlossenen schriftlich ohne Verzug mitzuteilen.
- (3) Das Mitglied kann gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft berufen, über eine Berufung des oder der Ausgeschlossenen, die innerhalb eines Monats nach Empfang der schriftlichen Mitteilung über die Ausschließung beim Vorstand mittels eingeschriebenen Briefes eingegangen sein muss, entscheiden der Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung endgültig. Zur gültigen Beschlussfassung ist Einstimmigkeit erforderlich. Dem oder der Ausgeschlossenen ist die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.
- (4) Die Mitgliedschaft des oder der Ausgeschlossenen erlischt mit dem Tag, an dem der Vorstand den Ausschluss beschlossen hat, im Falle der Berufung mit dem Tage der Bestätigung des Ausschlusses in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
- (5) Die Aufhebung der Mitgliedschaft zur Genossenschaft durch die Genossenschaft selbst bewirkt die Auflösung des Nutzungsvertrages nur dann, wenn der Grund für den Ausschluss schwerwiegend ist und einem wichtigen Grund im Sinne § 30 MRG gleichzuhalten ist, der durch gerichtliche Kündigung geltend gemacht wurde.

§ 11.

- (1) Die ausgeschiedenen Mitglieder oder ihre Erben können – unbeschadet des § 17 der Satzung – nur jenen Betrag des Geschäftsguthabens nach Maßgabe des § 10 WGG fordern, der sich nach der Bilanz des Ausscheidungsjahres ergibt, sonst aber keinen Anteil am Genossenschaftsvermögen.

- (2) Die Klage eines ausgeschiedenen Mitglieds auf Auszahlung des nicht abgehobenen Geschäftsguthabens verjährt nach Ablauf von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftung. Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zugunsten der Genossenschaft.

IV. RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER

§ 12.

- (1) Die Rechte, die den Mitgliedern in den Angelegenheiten der Genossenschaft nach Gesetz und Satzung zustehen, werden in der Generalversammlung durch Beschluss der erschienenen und vertretenen Mitglieder ausgeübt.
- (2) Die Mitglieder sind berechtigt:
- a) an der Generalversammlung teilzunehmen und dabei ihr Stimmrecht auszuüben,
 - b) am Gewinn gemäß § 36 der Satzung teilzunehmen,
 - c) sich um die Nutzung einer Wohnung oder Hauses, um ein Baurecht oder die käufliche Überlassung einer Wohnung oder eines Hauses der Genossenschaft zu den vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Bedingungen zu bewerben.
- (3) Soweit Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern abgeschlossen werden dürfen, steht ihnen das Recht gem. Abs. 2 lit c) zu.

§ 13.

- (1) Das Recht zur Nutzung oder zum Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses sowie zum Erwerb eines Baurechtes ist unbeschadet des § 2 Abs. 2 zweiter Satz durch die Mitgliedschaft bedingt.
- (2) An ein Mitglied darf nur eine geförderte Wohnung oder ein Haus zur Nutzung übergeben, oder durch Kauf, ins Eigentum oder im Baurecht übertragen werden.
- (3) Das gilt nicht, wenn das Mitglied eine juristische Person oder ein unter einer protokollierten Firma geführtes Unternehmen ist, die Finanzierungshilfe geleistet haben.

(4) Der Inhalt des abzuschließenden Nutzungsvertrages wird nach den von der Genossenschaft anzuwendenden Verwaltungsgrundsätzen unter Beachtung der Vorschriften des WGG von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung festgesetzt.

§ 14.

Rechtsgeschäfte im Rahmen der Vermögensverwaltung und gemäß § 7 WGG mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1 WGG, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, sind rechtsunwirksam.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind bei Rechtsgeschäften mit der Genossenschaft zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen - insbesondere § 9a WGG - verpflichtet.

Mit Mitgliedern, die Angehörige des Baugewerbes im Sinne § 9 WGG sind, dürfen Rechtsgeschäfte, welche die verzinsliche Anlage von Vermögen, die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung unbeweglichen Vermögens betreffen oder welche nach § 7 WGG zulässig sind, nur dann abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss bei einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

§ 15.

(1) Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) für die Nutzung oder den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses, die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen und für die Tätigkeit der Genossenschaft die dafür festgesetzten Entgelte (Preise) und Gebühren zu entrichten,
- b) eine Beitrittsgebühr und laufende Beiträge gemäß § 5 dieser Satzung zu zahlen,
- c) Anordnungen des Vorstandes aufgrund der Satzung und Beschlüssen der Generalversammlung Folge zu leisten,
- d) die Einzahlungen auf den ersten Geschäftsanteil oder die übernommenen weiteren Geschäftsanteile gemäß § 16 der Satzung fristgerecht zu leisten,
- e) erforderlichenfalls am Verlust gemäß § 37 der Satzung teilzunehmen,

- f) für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes mit der Haftsumme (§ 17 der Satzung) einzustehen,
 - g) die ihnen von der Genossenschaft überlassenen Wohnungen oder Siedlungs- und Reihenhäuser vertragsgemäß zu nutzen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten kann das Mitglied gemäß § 10 der Satzung ausgeschlossen und vorbehaltlich anderer gesetzlicher Bestimmungen das ihm zur Nutzung überlassene Objekt gekündigt werden.
- (2) Diese Pflichten gelten auch für Nichtmitglieder, mit welchen ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde.

V. GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTSGUTHABEN und HAFTUNG

§ 16.

- (1) Der Geschäftsanteil wird auf EUR 22,00 festgesetzt. Dieser Betrag ist beim Eintritt als Mitglied zur Gänze einzuzahlen.
- (2) Der Vorstand bestimmt die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied der Genossenschaft zum Erwerb eines Rechtes nach § 13 Abs. 1 dieser Satzung übernehmen muss.
- (3) Die auf die Geschäftsanteile seitens des Mitgliedes geleisteten Zahlungen zuzüglich der Zuschreibungen von bilanzmäßigen Gewinnen und abzüglich etwaiger Abschreibungen von bilanzmäßigen Verlusten bilden in ihrer Summe nach Maßgabe des § 10 WGG das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes.
- (4) Das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes darf, solange das Mitglied nicht ausgeschieden ist, von der Genossenschaft weder zurückgezahlt noch im geschäftlichen Betrieb zum Pfande genommen werden, auch von dem Mitglied selbst ohne Zustimmung des Vorstandes weder abgetreten noch verpfändet werden. Eine auf den Geschäftsanteil geschuldete Einzahlung darf nicht erlassen werden.

§ 17.

- (1) Die Haftung der Mitglieder für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft ist beschränkt. Jedes Mitglied haftet im Falle eines Konkurses oder der Liquidation nicht nur mit seinen Geschäftsanteilen sondern auch noch mit einem weiteren Betrag in der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.
- (2) Die Forderungen an ein Mitglied der Genossenschaft aus seiner Deckungspflicht verjähren in drei Jahren ab dem im § 78 GenG bestimmten Zeitpunkt.
- (3) Die Haftung eines ausgeschiedenen Mitgliedes oder seiner Erben endet erst drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem das Mitglied ausgeschieden ist.
- (4) Das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitgliedes darf erst ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist.

VI. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

§ 18.

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

- a) den Vorstand,
- b) den Aufsichtsrat,
- c) die Generalversammlung.

§ 19.

- (1) Die Geschäftsführung und Verwaltung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und auch der Angemessenheit entsprechen.
- (2) Die Mitglieder der Organe der Genossenschaft als auch die Angestellten und sonstigen Arbeitnehmer der Genossenschaft dürfen nur solche Bezüge und Entschädigungen erhalten, die in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Genossenschaft stehen.

- (3) Angehörige des Baugewerbes im Sinne des des § 9 WGG dürfen keinen überwiegenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte der Genossenschaft haben.

Demgemäß dürfen sohin Angehörige des Baugewerbes in der Generalversammlung, im Vorstand oder im Aufsichtsrat über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

- (4) Mit Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, die als Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG zu bezeichnen sind, dürfen Rechtsgeschäfte, welche die verzinsliche Anlage von Vermögen, die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung unbeweglichen Vermögens betreffen oder welche nach § 7 WGG zulässig sind, nicht abgeschlossen werden.
- (5) Mit anderen Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrats dürfen Rechtsgeschäfte, welche die verzinsliche Anlage von Vermögen, die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung unbeweglichen Vermögens betreffen oder welche nach § 7 WGG zulässig sind, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

VII. VORSTAND

§ 20.

- (1) Der Vorstand besteht aus:
- a) dem (der) Obmann (Obfrau),
 - b) dem (der) Obmann(frau)stellvertreter(in),
 - c) zwei bis vier weiteren Mitgliedern.
- (2) Der Vorstand wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Funktionsdauer beträgt drei Jahre. Nach Ablauf der Funktionsdauer sind Neuwahlen erforderlich, wobei auch die Wiederwahl zulässig ist.
- (3) Die Legitimation der Vorstandsmitglieder wird durch die über die Wahlhandlung aufzunehmende Niederschrift der Generalversammlung nachgewiesen.

- (4) Der Aufsichtsrat ist befugt, Mitglieder des Vorstandes vorläufig bis zur Entscheidung der Generalversammlung von ihren Geschäften zu entheben und sämtliche zu Gebote stehenden Maßnahmen im Hinblick auf die einstweilige Fortführung der Geschäfte zu verlassen.

Ein Beschluss über die vorläufige Enthebung von der Geschäftsführung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden Aufsichtsratsmitglieder. Die Generalversammlung ist sodann unverzüglich einzuberufen. Dem oder den abberufenen Vorstandsmitgliedern ist Gehör zu geben.

- (5) Anstellungsverträge mit einem Vorstandsmitglied sollen nur mit einem beiderseitigen Kündigungsrecht von höchstens sechs Monaten abgeschlossen werden.

§ 21.

- (1) Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen und die Beschränkungen einzuhalten, die durch das Gesetz, die Satzung und eine seitens der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung festgesetzt sind.
- (2) Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder.
- (3) Unter diesen müssen jedenfalls der (die) Obmann (Obfrau) oder sein (ihr) Stellvertreter sein. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst.
- (4) Der (Die) Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmgleichheit gilt die Meinung, welcher der (die) Vorsitzende beigetreten ist.
- (5) Niederschriften über Beschlüsse sind in ein Buch protokollarisch einzutragen oder einzukleben oder auf eine andere Art gesichert und nummeriert aufzubewahren sowie von den dabei mitwirkenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben.
- (6) Prokuristen werden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt.

- (7) Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, dass der (die) Obmann (Obfrau) und sein (ihr) Stellvertreter gemeinsam oder eine(r) von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.
- (8) Der Vorstand kann folgende Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen:
- a) den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen im Sinne des § 228 UGB sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben,
 - b) die Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen,
 - c) der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Baurechten, Baurechtsanteilen und sonstigen liegenschaftsbezogenen Rechten, deren Wert in Summe EUR 100.000,00 übersteigt,
 - d) Investitionen für Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Rechtsgeschäfte mit Mitgliedern des Vorstandes, des Aufsichtsrates und leitenden Angestellten, die den Betrag von EUR 15.000,00 im Einzelnen und insgesamt EUR 50.000,00 in einem Geschäftsjahr übersteigen,
 - e) die Aufnahme von Darlehen und die Veranlagung und Sicherstellung verfügbarer Gelder, soweit dies nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen ist,
 - f) die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören,
 - g) die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an leitende Angestellte,
 - h) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten,
 - i) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik,
 - j) die Erteilung der Prokura,
 - k) die Übernahme einer leitenden Stellung in der Genossenschaft innerhalb von zwei Jahren nach Zeichnung des Bestätigungsvermerks durch den Abschlussprüfer (Revisor), durch den Konzernabschlussprüfer (Revisor), durch den Abschlussprüfer (Revisor) eines bedeutenden verbundenen Unternehmens oder durch einen den jeweiligen Bestätigungsvermerk unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer sowie eine für ihn tätige Person, die eine maßgebliche leitende Funktion bei der Prüfung ausgeübt hat, soweit dies nicht gemäß § 271c UGB untersagt ist.

VIII. AUFSICHTSRAT

§ 22

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Ersatzmitglieder üben die Funktion erst ab dem Zeitpunkt aus, welchem ein gewählter Aufsichtsrat austritt oder selbst ausscheidet.
- (2) Durch Beschluss der Generalversammlung kann die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erhöht werden. Sie muss durch drei teilbar sein.
- (3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt.
- (4) Aufsichtsratsmitglieder dürfen weder dem Vorstand angehören noch dauernd Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern noch Geschäftsführer von Tochtergesellschaften sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte der Genossenschaft oder einer Tochtergesellschaft Geschäfte der Genossenschaft oder einer Tochtergesellschaft führen. Ehemalige Vorstandsmitglieder dürfen erst nach ihrer Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.
- (5) Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahlen zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet über den Austritt das Los, später die Amtsdauer. Die Wiederwahl ist zulässig. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrates vorzeitig aus, so erfolgt eine Ersatzwahl in der nächsten ordentlichen Generalversammlung nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder. Der Aufsichtsrat beschließt bei jeder Neuzusammensetzung die Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat.
- (6) Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden oder durch dauernde Behinderung von Mitgliedern unter die zur Beschlussfähigkeit erforderliche Anzahl, so muss zur Vornahme von Ersatzwahlen eine Generalversammlung ohne Verzug einberufen werden. In diesem Falle erfolgen die Ersatzwahlen nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder.

- (7) Der Aufsichtsrat wählt nach Neuwahlen aus seiner Mitte eine(n) Vorsitzende(n), eine(n) Schriftführer(in) und ihre Stellvertreter.

§ 23.

- (1) Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch das Gesetz, die Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung bestimmt.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder sind ehrenamtlich tätig.
- (3) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muss sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten.
- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Sie können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.
- (5) Der Aufsichtsrat soll bei den Verbandsprüfungen vertreten sein und hat nach erfolgten Prüfungen in der nächstfolgenden Generalversammlung über das Ergebnis zu berichten und sich über den Bericht des Prüfungsverbandes zu erklären. Über begründetes Verlangen des Prüfers ist der Aufsichtsrat verpflichtet, durch mindestens ein Mitglied an der Prüfung teilzunehmen.

§ 24.

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach seiner Geschäftsanweisung regelmäßige - mindestens vierteljährig - Sitzungen ab. Außerordentliche Sitzungen finden nach Bedarf statt. Derartige Sitzungen müssen stattfinden, wenn der Vorstand oder ein Mitglied des Aufsichtsrates dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragen.
- (2) Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet, bei Verhinderung wird er durch seine (ihren) Stellvertreter, bei dessen (deren) Verhinderung durch das an Lebensjahren älteste Mitglied vertreten.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der (die) Vorsitzende stimmt mit. Bei

Stimmengleichheit gilt die Meinung, welcher der (die) Vorsitzende beigetreten ist.

- (4) Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die in ein Buch protokollarisch einzutragen oder einzukleben oder sonst wie gesichert und nummeriert aufzubewahren ist und vom (von der) Vorsitzenden und dem (der) Schriftführer(in) zu unterschreiben ist.
- (5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom (von der) Vorsitzenden oder bei seiner (ihrer) Verhinderung von seinem (ihrem) Stellvertreter vollzogen.
- (6) Der Vorstand hat in der Regel an den Verhandlungen des Aufsichtsrates ohne Stimmrecht teilzunehmen und alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

§ 25.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung außer über die sonst in dieser Satzung genannten Angelegenheiten über:

- a) die an den Interessen und dem Wohnbedarf der Mitglieder und deren Angehörigen zu orientierenden Grundsätzen für die Zuteilung und Nutzung der Wohnungen sowie Siedlungs- und Reihenhäuser, die Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für den Erwerb einer Wohnung oder eines Siedlungs- und Reihenhauses,
- b) die Aufstellung der Wirtschaftspläne,
- c) die Grundsätze der Anlage und Sicherstellung verfügbarer Gelder,
- d) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen, insbesondere aber von Anstellungsverträgen ab der Beschäftigungsgruppe V des Kollektivvertrages für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs,
- e) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen strittigen Verfahren, die in erster Instanz in die Zuständigkeit eines Gerichtshofes fallen,
- f) den Anschluss an Vereine und die Beteiligungen an Unternehmen, soweit dies nach dem WGG zulässig ist,
- g) die Vorbereitung der Vorlagen an die Generalversammlung, besonders soweit sie den Lagebericht, den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Entnahme aus

- der satzungsmäßigen Rücklage, die Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat betreffen,
h) den Revisionsbericht.

§ 26.

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens jedoch vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden nach Anhörung des Vorstandes von dem (der) Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder bei seiner (ihrer) Verhinderung von seinem (ihrem) Stellvertreter einberufen und geleitet. Sitzungen sind weiters auf Verlangen des Prüfungsverbandes zur Erörterung des Prüfungsberichtes oder der Lage der Genossenschaft einzuberufen.
- (2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist.
- (3) Die Beschlussfassung muss von jedem Organ für sich vorgenommen werden. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe satzungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.
- (4) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen ist vom (von der) Schriftführer(in) des Aufsichtsrates oder seinem (ihrem) Stellvertreter eine Niederschrift anzufertigen, die in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder sonst wie gesichert und nummeriert aufzubewahren ist und von dem (der) Vorsitzenden, dem (der) Schriftführer(in) und einem Vorstandsmitglied zu unterzeichnen ist.

IX. GENERALVERSAMMLUNG

§ 27.

- (1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht kann persönlich oder durch eine(n) schriftliche(n) Bevollmächtigte(n) ausgeübt werden.
- (2) Handlungsunfähige üben ihr Stimmrecht durch ihre gesetzlichen Vertreter, juristische Personen sowie mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes durch eine mit einer schriftlichen Vollmacht versehene Person aus.

- (3) Verhinderte Mitglieder können ein Genossenschaftsmitglied oder den Ehegatten (die Ehegattin) durch schriftliche Vollmacht mit ihrer Vertretung betrauen. Ein(e) Bevollmächtigte(r) kann nicht mehr als fünf Mitglieder vertreten.

§ 28.

- (1) Die ordentliche Generalversammlung muss in den ersten acht Monaten jeden Jahres stattfinden.
- (2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat vor Genehmigung des Jahresabschlusses über die Prüfung dieser Vorlagen der Generalversammlung Bericht zu erstatten.
- (3) Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen einzuberufen, so oft dies erforderlich ist, insbesondere wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsberichtes oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für erforderlich hält.
- (4) Eine außerordentliche Generalversammlung muss ohne Verzug einberufen werden, wenn:
- a) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf die Hälfte sinkt,
 - b) die Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes widerrufen werden soll,
 - c) der zehnte Teil der Genossenschaftsmitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangt.

§ 29.

- (1) Die Generalversammlungen werden in der Regel vom Vorstand, allenfalls durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 24e GenG).
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine an die Mitglieder abgesandte, schriftliche Mitteilung und durch einmalige Bekanntmachung im Anschlagkasten der Genossenschaft.

- (3) Die Einladung wird in der im § 21 Abs. 7 dieser Satzung vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Zwischen dem Tage der Generalversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens zehn Tagen liegen.
- (4) Wahlvorschläge für die zur Wahl anstehenden Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder müssen spätestens 7 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der Genossenschaft eingebracht werden.
- (5) Wenn der zehnte Teil der Mitglieder der Genossenschaft in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, in die Zuständigkeit der Generalversammlung fallende Punkte verlangt, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (6) Nur über Punkte und Gegenstände der Tagesordnung können Beschlüsse gefasst werden. Ausgenommen hievon sind Beschlüsse über die Leitung der Versammlung und über Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung.
- (7) Die Landesregierung (Aufsichtsbehörde) ist so zeitgerecht von der Anberaumung einer Generalversammlung zu verständigen, dass zu dieser ein(e) Vertreter(in) ohne Stimmrecht entsandt werden kann.
- (8) Der (die) Vertreter(in) der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) ist auf sein (ihr) Verlangen zu hören.

§ 30.

- (1) Die Generalversammlung wird, abgesehen in dem im § 24e Abs. 5 GenG geregelten Fall, vom (von der) Obmann (Obfrau) oder bei seiner (ihrer) Verhinderung vom Obmannstellvertreter (in) geleitet.
- (2) Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste anwesende Mitglied des Aufsichtsrates die Versammlung zu eröffnen und eine(n) Versammlungsleiter(in) wählen zu lassen.
- (3) Der (die) Versammlungsleiter(in) ernennt eine(n) Schriftführer(in) sowie die erforderliche Anzahl von Stimmzähler(innen).

- (4) Nach Ermessen des(r) Versammlungsleiter(in) wird durch Stimmzettel oder Erheben der Hand oder Aufstehen und Sitzenbleiben abgestimmt. Bei Stimmengleichheit gilt jener Antrag als angenommen, dem der(die) Versammlungsleiter(in) beigetreten ist.
- (5) Bei Wahlen wird nach Ermessen des(r) Versammlungsleiter(in) ebenso durch Stimmzettel oder Erheben der Hand oder Aufstehen und Sitzenbleiben abgestimmt.
- (6) Im ersten Wahlgang gelten nur diejenigen als gewählt, die mehr als die Hälfte aller abgegebenen Stimmen erhalten haben. Soweit die erste Abstimmung diese Mehrheit nicht ergibt, kommen diejenigen, die die meisten Stimmen erhalten haben, in doppelter Anzahl der zu Wählenden in die engere Wahl. Ergibt die engere Wahl Stimmengleichheit, so entscheidet das vom (von der) Versammlungsleiter(in) zu ziehende Los.
- (7) Auf Antrag kann durch Zuruf gewählt werden, wenn nicht mehr als der zehnte Teil der Anwesenden widerspricht.
- (8) Die Tagesordnung und die Beschlüsse der Generalversammlung sind in ein Verhandlungsbuch einzutragen oder einzukleben oder sonst wie gesichert und nummeriert aufzubewahren. Bei Wahlen sind die Zahl und die Verteilung der abgegebenen Stimmen anzugeben. Die Niederschrift ist vom (von der) Versammlungsleiter(in), der(die) die Versammlung zuletzt geleitet hat, dem(r) Schriftführer(in) und zwei weiteren gewählten Teilnehmer(innen) der Generalversammlung (Beglaubiger(inne)n) zu unterschreiben.

§ 31.

Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen nur:

- a) der Bericht über die gesetzliche Prüfung,
- b) die Genehmigung und Bekanntmachung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und des Lageberichtes, die Verwendung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Verwendung der satzungsmäßigen Rücklage sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- c) die Wahl und der Widerruf der Bestellung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern,

- d) die Genehmigung der Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat,
- e) die Verfolgung von rechtlichen Ansprüchen oder Interessen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates und die Wahl und Bestellung von Bevollmächtigten zur Führung von Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder,
- f) die Änderung der Satzung und die Auflösung der Genossenschaft,
- g) die Wahl der Niederschriftsbeglaubigter(innen),
- h) die Festsetzung der Höhe der einmaligen Beitrittsgebühr,
- i) die Festsetzung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe.

§ 32.

- (1) Falls das Gesetz oder die Satzung nichts anderes bestimmen, ist jede Generalversammlung beschlussfähig, wenn wenigstens der zehnte Teil der Mitglieder anwesend oder vertreten ist.
- (2) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit der erschienenen oder vertretenen Mitglieder gefasst.
- (3) Die Änderung der Satzung sowie die Auflösung der Genossenschaft können nur mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.
- (4) Ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist.
- (5) Trifft das in der ersten Versammlung nicht zu, so ist mit einem zeitlichen Abstand von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung anzuberaumen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Viertel der Erschienenen die Auflösung gültig beschließen kann.
- (6) Im Fall der Beschlussunfähigkeit der Generalversammlung kann über die in der Tagesordnung angekündigten Punkte und Gegenstände, ausgenommen die Auflösung der Genossenschaft (Abs. 4) nach Abwarten einer Stunde ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlossen werden. Die Einladung zur Generalversammlung hat hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

X. JAHRESABSCHLUSS

§ 33.

- (1) Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen. Das erste Geschäftsjahr läuft von dem Tage der Eintragung der Genossenschaft im Firmenbuch bis zum Ende desselben Kalenderjahres.
- (2) Für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand ein Inventar als Unterlage für die Bilanz aufzustellen und die Bücher abzuschließen.
- (3) Nach Ablauf jedes Geschäftsjahres hat der Vorstand für dieses einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, Richtlinien und Verordnungen im Sinne § 23 Abs. 2 und Abs.4 WGG (GRVO, BGVO) zu erstellen und gleichzeitig einen Lagebericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen.
- (4) In diesem Lagebericht sind der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft darzulegen und auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sowie über die voraussichtliche Entwicklung zu berichten. Im Anhang ist der Jahresabschluss zu erläutern, wobei auch wesentliche Abweichungen vom Jahresabschluss des Vorjahres zu erläutern sind. Im Jahresabschluss und Lagebericht sind auch die in § 22 Abs. 2 GenG vorgesehenen Angaben zu berücksichtigen.
- (5) Das Inventar, der Jahresabschluss und der Lagebericht mit dem Vorschlag zur Verwendung des Gewinnes oder zur Deckung des Verlustes müssen bis zum 31. Mai jedes Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt werden.
- (6) Für den Ansatz der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die aufgrund § 23 Abs. 4 WGG erlassenen Verordnungen (Bilanzgliederungsverordnung) in der jeweiligen Fassung, subsidiär gelten die Bewertungsvorschriften im Sinne der Bestimmungen der §§ 195 ff. UGB.

§ 34.

- (1) Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und der Lagebericht sind nach Prüfung durch den Aufsichtsrat zusammen mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und der Kurzfassung des Revisionsberichtes gemäß § 5 Abs. 2 GenRevG spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.
- (2) Sodann werden sie mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und den Vorschlägen über die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes der Generalversammlung zur Beschlussfassung und Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates vorgelegt.

XI. RÜCKLAGEN, GEWINNVERTEILUNG UND VERLUSTDECKUNG

§ 35.

- (1) Es sind die gesetzlich normierten und die satzungsgemäßen Rücklagen und andere (freie) Rücklagen zu bilden.
- (2) In die satzungsgemäße Rücklage fließen die Beitrittsgebühren, Zuwendungen, soweit diese nicht zweckgebunden sind, der Bilanzgewinn des ersten Geschäftsjahres und weiters fortlaufend mindestens 10% des jeweiligen Gewinnes eines Geschäftsjahres, bis die satzungsgemäße Rücklage 50% des Gesamtbetrages der Haftsummen erreicht hat. Der nicht der satzungsgemäßen Rücklage zugewiesene Bilanzgewinn ist den anderen (freien) Rücklagen zuzuführen.
- (3) Welche Beträge aus dem Bilanzgewinn konkret den Rücklagen zugewiesen werden beschließt die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Abs. 1 und Abs. 2.
- (4) Zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes dienen die gebildeten Rücklagen.
- (5) Über die Verwendung der satzungsgemäßen Rücklage beschließt die Generalversammlung. Über die Verwendung aller anderen Rücklagen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

- (6) Alle Rücklagen dürfen nur für den in § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck verwendet werden.

§ 36.

- (1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen an die Rücklagen unter die Mitglieder als Gewinn verteilt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für welches die Bilanz erstellt ist.
- (2) Vom jährlichen Gewinn darf gemäß der Regelung des § 10 Abs. 1 WGG insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Geschäftsanteile, den im betroffenen Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG nicht übersteigt. Gewinnvorträge sollen nicht erfolgen.
- (3) Überdies dürfen die Mitglieder vermögensrechtliche Vorteile nur in dem Umfang erhalten, als diese als angemessene Gegenleistung für eine besondere von ihnen erbrachte geldwerte Leistung anzusehen sind.
- (4) Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt. Gewinnanteile, die nicht binnen zwei Jahren abgeholt sind, verfallen zu Gunsten der Genossenschaft.

§ 37.

- (1) Ergibt sich am Schluss des Geschäftsjahres ein Verlust, so hat die Generalversammlung zu bestimmen, in welchem Umfang die Rücklage oder nach Ausschöpfung dieser Rücklage die Geschäftsguthaben der Mitglieder durch Abschreibung zur Deckung herangezogen werden sollen.
- (2) Die jeweilige Abschreibung von den Geschäftsguthaben der Mitglieder erfolgt im Verhältnis der Höhe der satzungsgemäßen Mindestzahlungen. Nach erfolgter Abschreibung wird bis zur Erreichung des vollen Geschäftsanteiles ein Gewinnanteil nicht ausgezahlt.

XII. BEKANNTMACHUNGEN

§ 38.

- (1) Bekanntmachungen der Genossenschaft werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht und in der im § 21 Abs. 7 der Satzung vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Die vom Aufsichtsrat ausgehenden Bekanntmachungen werden unter Nennung des Aufsichtsrats von dessen Vorsitzendem(r) oder bei Verhinderung von seinem(r) Stellvertreter(in) gezeichnet.
- (2) Sofern nicht gesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien oder sonstige Bestimmungen zwingend anderes bestimmen sind Bekanntmachungen der Genossenschaft mit Ausnahme der Einladungen zur Generalversammlung in der periodischen Zeitschrift des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien, zu veröffentlichen.

XIII. PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

§ 39.

- (1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Gegebenheiten sowie der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschafts-Revisionsgesetzes (GenRevG) zu prüfen. Die Genossenschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG.
- (2) Die Genossenschaft ist zu diesem Zweck Mitglied des Prüfungsverbandes „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ in Wien.
- (3) Auf Verlangen der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) oder des Prüfungsverbandes hat sich die Genossenschaft auch außerordentlichen Prüfungen zu unterwerfen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfer Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu gewähren. Er hat ihm die Einsicht der Bücher und Schriften der Genossenschaft und die Untersuchung des Bestandes der Kasse und der Wertpapiere zu gestatten; er hat die Prüfung zu erleichtern und jede gewünschte Auskunft zu erteilen.

- (5) Der Vorstand der Genossenschaft hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres binnen vier 4 Wochen nach Erstellung, spätestens bis zum 1. Juli jedes Jahres, der Landesregierung (Aufsichtsbehörde), der Finanzlandesdirektion und dem Prüfungsverband „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht vorzulegen.
- (6) Die Organe der Genossenschaft haben den in den Prüfungsberichten enthaltenden Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.
- (7) Der Vorstand des Prüfungsverbandes oder ein von ihm beauftragter Vertreter ist berechtigt, den Generalversammlungen der Genossenschaft beizuwohnen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen.

XIV. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

§ 40.

- (1) Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch:
 - a) Beschluss der Generalversammlung,
 - b) Eröffnung des Konkursverfahrens,
 - c) Verfügung der Verwaltungsbehörde.
- (2) Für die Liquidation gelten die Bestimmungen des GenG.
- (3) Bei Auflösung der Genossenschaft erhalten die Mitglieder nicht eher als nach Ablauf eines Jahres nach Bekanntmachung der Auflösung und nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben nach Maßgabe des § 10 WGG ausbezahlt.
- (4) Ein etwa verbleibender Rest des Genossenschaftsvermögens ist ausschließlich für den nach § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck und nach Maßgabe des § 11 WGG zu verwenden.

Siedlungsordnung

Allgemeines

1. Diese Siedlungsordnung gilt, soweit nicht durch Gesetz, Verordnungen des Magistrats der Stadt Wien oder vertragliche Vereinbarungen anderes bestimmt ist, insbesondere in den zwischen der Gemeinde Wien, der Genossenschaft und den jeweiligen Nutzungsberechtigten respektive Siedlern (Genossenschaffern) abgeschlossenen (Nutzungs-)Verträgen welcher Art auch immer, anderes vereinbart ist.
2. Diese Siedlungsordnung gilt als integrierender Bestandteil jedes Nutzungsvertrages, welchen ein Mitglied (Genossenschaffter) mit der Genossenschaft abschließt.
3. Hinsichtlich der mit der Gemeinde Wien abgeschlossenen Baurechtsverträge war und ist vereinbart, dass wenn nach Ablauf der erstmalig im Vertrag festgesetzten Baurechtsdauer für den noch vorhandenen Bauwert der Siedlungshäuser die Genossenschaft eine Entschädigung erhält, so jene Siedler und Nutzungsberechtigte, die etwa in diesem Zeitpunkt ihr Siedlungshaus zu räumen haben, einen Anspruch an die Genossenschaft auf Anrechnung des halben auf ihr Siedlungshaus anteilmäßig entfallenden Entschädigungsbetrages haben. Ist während der auf bestimmte Zeit begrenzten Nutzungsdauer ein Wechsel in der Person des Inhabers eingetreten, so erhält jeder der in Betracht kommenden Siedler nur den auf die Dauer seiner Innehabung entfallenden Anteil der Entschädigungssumme.
4. Die Genossenschaft ist nicht verpflichtet, dem Siedler eine Barvergütung für die Siedlerleistung während der Dauer oder bei Beendigung seiner Mitgliedschaft zuzuerkennen, es sei denn, es ist ein Rechtsanspruch kraft Gesetzes gegeben.
5. Die Zuweisung von Baurechtssiedlungen erfolgt mit vorhergehender Zustimmung der Gemeinde Wien. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die zuständigen Amtsstellen von jeder in Aussicht stehenden Veränderung in der Person des Inhabers eines Bestandobjektes in Kenntnis zu setzen. Auch Wiedervergaben des Bestandobjektes erfolgen nur mit Zustimmung der zuständigen Amtsstellen.

6. Gemäß Siedlungsordnung der MA 16 – 280/30 hat der Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigte) so lange Anspruch auf die Benützung des im zugewiesenen Hauses (Wohnung) und des etwa zugehörigen Gartens, als dieser diese Anlage selbst innehat, ständig dort wohnt und seine in der Verordnung des Magistrat der Stadt Wien (Siedlungsordnung) und die in der Genossenschaftssatzung verzeichneten Pflichten erfüllt. Dieser Anspruch besteht auch für die Familie des Siedlers, falls dieser aus zwingenden Gründen genötigt ist, vorübergehend anderwärts zu wohnen.
7. Jeder Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigter) ist verpflichtet, das Siedlerentgelt bzw. den Bestandzins in der von der Gemeinde Wien jeweils festgesetzten Höhe sowie alle sonstigen, gegenüber der Genossenschaft bestehenden entgeltlichen Verpflichtungen bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein zu bezahlen.

Benützung und Pflege

1. Die Untervermietung und sonstige Weitergabe auf welche Art und Weise immer ist nicht gestattet, es sei denn, es wurde hierzu schriftlich die Zustimmung erteilt.
2. Die gewerbliche Nutzung ist unbeschadet der Bestimmungen der GewO an die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft und der zuständigen Amtsstellen gebunden.
3. Der Siedler ist verpflichtet, auf Sauberkeit und ordnungsgemäßen Zustand zu achten und dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Interessen anderer Siedler kommt.
4. Kompostieren ist nur in geschlossenen Kompostanlagen und nur im gesetzlich zulässigen Ausmaß gestattet, die Lagerung von Abfällen gänzlich untersagt.

Instandhaltungsarbeiten

1. Die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten, sofern es sich um ernste Schäden des Hauses handelt und diese nicht durch ein Verschulden des Siedlers entstanden sind, obliegt der Genossenschaft.

2. Unter den genannten Voraussetzungen sind insbesondere nachstehende Arbeiten zur Durchführung zu erbringen:
 - a) Dachdeckung und Dachkonstruktion;
 - b) Bauspenglerarbeiten einschließlich etwaiger Anstriche;
 - c) Bautischler- und Schlosserarbeiten, soweit sie äußere Fenster und Außentüren betreffen;
 - d) Ausbesserungsarbeiten oder Neuherstellungen des Ölanstriches, soweit sich diese Arbeiten auf äußere Fenster und äußere Türen beziehen; ausgenommen von der Kostendeckung ist ein Emailanstrich;
 - e) Ausbesserung und Erneuerung der Fassade;
 - f) Ausbesserungsarbeiten an Hauswänden;
 - g) Rohrgebrecchen außerhalb des Hauses;
 - h) Rohrgebrecchen der innerhalb der Häuser gelegenen Hauptleitungen, jedoch nur bis zum Anschluss an die Steigleitung;
 - i) Ausbesserung der Hauskanalisierung;
 - j) Instandhaltung der elektrischen Freileitungen;
3. Alle sonstigen Instandhaltungen obliegen dem Siedler (Mieter).
4. Wenn bei Revisionen Mängel festgestellt werden, die nicht auf die natürliche oder bestimmungsgemäße Abnutzung zurückzuführen sind, so hat der Siedler (Mieter) jene Mängel, deren Behebung ihm obliegen, innerhalb der ihm zu setzenden Frist sachgemäß zu beseitigen, widrigenfalls dies auf seine Kosten angeordnet werden kann.
5. Der Siedler (Mieter) hat die nicht von ihm zu vertretende Bauschäden der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu melden.
6. Bauliche Veränderungen und Zubauten jeder Art inner- oder außerhalb des Hauses, im Garten oder auf sonstigen Flächen des in Bestand gegebenen Objektes sind untersagt, es sei denn, es wird hierzu schriftlich die Zustimmung der Genossenschaft sowie der zuständigen Amtsstellen erteilt.
7. Alle durch bauliche Veränderungen entstehenden Kosten hat der Siedler (Mieter) aus eigenem zu tragen. Unterliegen diese baulichen Veränderungen der Genehmigung durch die Baubehörden in welcher Art und Weise immer so darf mit den Arbeiten erst nach Genehmigung respektive Bauanzeige begonnen werden.

8. Bei Aufgabe der Bestandrechte bleibt es vorbehalten, ob der ursprüngliche Zustand des Objektes auf Kosten des Siedlers wieder herzustellen ist oder ob die baulichen Veränderungen ohne Anspruch auf Entschädigung belassen werden können. Die allenfalls zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes gesetzte Frist ist einzuhalten.

Gehweg- und Straßenpflege

1. Für sämtliche Gehwege innerhalb der Siedlungsanlage, soweit diese dem allgemeinen Verkehr eröffnet sind, gelten die Bestimmungen der StVO sowie der Verordnungen des Magistrats der Stadt Wien.
2. Jeder Siedler hat die an seinen Bestandgrund angrenzenden Gehwege (Wirtschaftswege) und Flächen zu reinigen, zu pflegen und von Unkraut freizuhalten, überdies in der kalten Jahreszeit schnee- sowie eisfrei zu halten und ordnungsgemäß zu streuen. Die Verkehrssicherungspflichten im Sinne der StVO gelten somit an den jeweiligen Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigten) hiermit als überwunden und ist dieser im straf- und zivilrechtlichen Sinn im Falle der Zuwiderhandlung verantwortlich.
3. Für die Erhaltung der Wege und erforderlichenfalls Beleuchtung hat, soweit nicht andere Vereinbarungen Geltung haben, die Genossenschaft Sorge zu tragen, wofür ein Beitrag von den Siedlern eingehoben werden kann.

Gartenpflege und Gartenordnung

1. Jeder Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigter) einer Gartenparzelle ist zu deren ordentlicher Instandhaltung, zur Erhaltung der festgesetzten Gartengrenzen sowie zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gärten verpflichtet. Bei der Bewirtschaftung des Gartens sind Weisungen oder Pläne der Genossenschaft zu beachten. Er hat die Anpflanzungen, Wege und Rasenflächen in der Gartenparzelle frei von Unkraut, Abfällen und Ablagerungen welcher Art auch immer zu halten. Die Lagerung von Sperrmüll und sonstigen Gegenständen im Garten ist nicht gestattet.

2. Jeder Inhaber oder Nutznießer einer Gartenparzelle verpflichtet sich gutes Einvernehmen mit den angrenzenden Garteninhabern zu pflegen, deren oder die gemeinsamen Interessen zu achten sowie zu untadeligem Verhalten innerhalb der Gartenanlage. Dasselbe gilt für Mitbewohner und Gäste des Garteninhabers, für deren Verhalten der Garteninhaber einzustehen hat.
3. Eine Abänderung der Gartengestaltung oder die Neupflanzung von Bäumen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Die Pflanzung von Nussbäumen, stark wachsenden Laub- und Nadelbäumen, stark wachsenden Sträuchern sowie von Dauerschlingpflanzen ist nicht gestattet.
4. Die Errichtung von Bauwerken welcher Art auch immer (Garagen, Hütten welcher Art immer, Trennwänden, Grillplätzen, Überdachungen – auch von Schwimmbädern – sowie Abstellplätze) bedarf der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, ausgenommen hiervon sind Spalier- und Rankgerüste. Die Vornahme von Niveauveränderungen ist nicht gestattet. Der Anbau von Futterpflanzen ist nur bei genehmigter Tierhaltung gestattet.
5. In den Vorgärten ist das Aufstellen von Skulpturen, Statuen und Figuren nicht gestattet, ebenso nicht die Kultur von Wirtschaftspflanzen wie beispielsweise Wein und Gemüse.
6. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Einhaltung der halben Pflanzenweite ab der Grenze zum nächstangrenzenden Bestandgrund Rücksicht zu achten. Rundkronen dürfen die Höhe von 5m und Kleinformen die Höhe von 2,5m nicht überschreiten.
7. Die Haltung von Klein- oder Nutztieren ist nur mit Genehmigung gestattet.
8. Das Aufstellen von klappbaren Wäscheschirmen ist gestattet, diese Vorrichtungen sind nach Verwendung jedoch wieder zu entfernen und dürfen nicht ständig belassen werden.
9. Alle Tätigkeiten oder Arbeiten, wodurch eine das ortsübliche Maß oder eine allgemein als störend empfundene Lärm-, Rauch-, Geruchs- oder Staubbelästigung bedingt ist, sind untersagt, ausgenommen hiervon sind Pflanzenschutzmaßnahmen.

10. Bei der Nutzung von motorbetriebenen Arbeits- und Gartengeräten sind die Interessen der angrenzenden Bestandnehmer zu wahren und an Sonn- und Feiertagen deren Inbetriebnahme zu unterlassen, ausgenommen hiervon sind elektrisch betriebene lärmarme Geräte. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist ausnahmslos verboten.
11. Das Anbringen von Stroh- und Schilfmatten, Plastikfolien oder ähnlichen Materialien an den Zäunen oder als Begrenzung sowie die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
12. Ohne Zustimmung der Genossenschaft ist es weiters untersagt, bestehende Ab- und Begrenzungen (Hecken, Gitter, Zäune, etc.) zu entfernen, zu verändern oder zu ersetzen.
13. Die Wasserleitungen in den Gärten sind vor Frosteinbruch zu sichern und zu entleeren.
14. Im Sinne des Kulturpflanzenschutzgesetzes und den Verordnungen des Land Wien ist jeder Garteninhaber oder Nutzniesser verpflichtet, seine Anpflanzungen ordnungsgemäß zu betreuen.
15. Das Auftreten von Krankheiten, Pilzen und Pflanzenschädlingen ist sofort der Genossenschaft zu melden. Zur Prävention des Auftretens von Krankheiten, Pilzen und Pflanzenschädlingen ist die Genossenschaft berechtigt, alljährlich mindestens einmal die Gärten von einem Gartenfachmanne nach dieser Richtung hin kontrollieren zu lassen. Die zur Bekämpfung angeordneten Maßnahmen sind vom Garteninhaber genau zu befolgen, widrigenfalls die Genossenschaft die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten und Gefahr des Garteninhabers treffen kann.
16. Die Einhaltung dieser Gartenordnung wird durch Organe der Genossenschaft und die Organe des Stadtgartenamtes überwacht, welchen über Aufforderung der Zutritt zu gestatten ist.
17. Lärmende Unterhaltung und nächtliche Ruhestörung sind untersagt.
18. Die Vernachlässigung des Gartens sowie Verstöße gegen die Gartenordnung stellen einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne eines wichtigen Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 3 MRG dar.

Schiedsgerichte bei Streitigkeiten

1. Bei Streitigkeiten unter den Siedlern bzw. Mitgliedern der Genossenschaft ist unter Verzicht auf die Inanspruchnahme des Zivilrechtsweges - sohin der ordentlichen Gerichte - ein Schiedsgericht - bestehend aus 5 Mitgliedern - einzuberufen. Jeder der Streitteile wählt aus den Reihen der Mitglieder der Genossenschaft je 2 Schiedsrichter. Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes wird als Fünfter vom Vorstand der Genossenschaft bestimmt.
2. Differenzen zwischen der Genossenschaft und einzelnen Siedlern, die sich nicht auf einfache Weise laut Satzung oder Siedlungsordnung lösen lassen, sind ebenso einem Schiedsgericht vorzulegen. Ausdrücklich ausgenommen hiervon sind Klagen wegen eines bestehenden Zahlungsrückstandes oder wegen einer Geldforderung der Genossenschaft sowie Aufkündigungen aufgrund eines wichtigen Grundes im Sinne des § 30 MRG. Jeder der Streitteile wählt aus den Reihen der Mitglieder der Genossenschaft je 2 Schiedsrichter. Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes wird als Fünfter vom Vorstand des „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ bestellt.
3. Die Entscheidungen jedes Schiedsgerichtes sind endgültig und bindend. Bei Stimmengleichheit entscheiden bei jedem der angeführten Schiedsgerichte die Stimmen des Vorsitzenden.

Inkrafttreten und Bindung

Diese Siedlungsordnung tritt mit der Beschlussfassung durch die Generalversammlung in Kraft und setzt die bisherige Siedlungsordnung von Oktober 2015 außer Kraft. Jeder Genossenschafter erklärt sich durch den Beschluss der Generalversammlung dieser Siedlungsordnung zu unterwerfen. Diese Siedlungsordnung ist sohin für jeden Genossenschafter bindend.