

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 1 Präambel

Auf Sylt wird die Wohnform „Dauerwohnen“ der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung von den anderen beiden Wohnformen „touristisches Wohnen“ und „Zweitwohnen“ zunehmend verdrängt.

Ziel der Genossenschaft ist es, durch ein zusätzliches Wohnungsangebot, das Dauerwohnen auf Sylt zu stärken.

Aufgabe der Genossenschaft ist es daher, dauerhaften, preisgünstigen und gesicherten Wohnraum zu schaffen, zu bewirtschaften und zu erhalten. Der Wohnraum soll generationsübergreifend und sozial gemischt bewohnt werden. Ökologische und nachbarschaftliche Grundsätze werden hierbei berücksichtigt.

Die Genossenschaft ist demokratisch verfasst und verwirklicht die Interessen ihrer Mitglieder bei entsprechenden, möglichst großen, Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln.

Genossenschaftlichen Wohnraum erhalten Menschen, die mit alleinigem und dauerhaftem Wohnsitz auf Sylt leben. Sie müssen dazu Mitglied der Genossenschaft werden.

Die Genossenschaft ist wirtschaftlich so zu gestalten, dass ein kostengünstiges Wohnen bei hoher Wohnqualität für die Mitglieder ermöglicht wird.

## § 2 Name, Sitz, Gegenstand

(1) Die Genossenschaft heißt Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG. Sitz ist Westerland in der Gemeinde Sylt.

(2) Gegenstand der Genossenschaft ist es, den Mitgliedern durch entsprechendes Wirtschaften eine dauerhafte, preisgünstige, gesicherte, generationsübergreifende, sozialgemischte, ökologische und nachbarschaftliche Wohnungsversorgung zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Hochbaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören neben Wohngebäuden auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sozialer, kultureller und gemeinnütziger Art.

Darüber hinaus können Läden und Räume für gewerbliche Zwecke, wirtschaftliche Einrichtungen und Dienstleistungen errichtet, erworben, bewirtschaftet oder betreut werden, wenn diese von einem oder mehreren Mitgliedern oder der Genossenschaft selbst betrieben werden oder betrieben werden sollen.

(4) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.

(5) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.

## § 3 Mitgliedschaft

(1) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:

a) Personen mit alleinigem Wohnsitz auf Sylt.

b) Personen, die im Zuge der Mitgliedschaft eine Wohnung der Genossenschaft erhalten.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

(2) Wer nicht die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, der kann vom Vorstand, mit Zustimmung der Generalversammlung, als investierendes Mitglied zugelassen werden.

(3) Mitgliedern nach Absatz 2 können aus Ihrer Mitgliedschaft keinen Anspruch auf Wohnraum ableiten.

## § 4 Geschäftsanteil, Zahlungen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 100,00 € und ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Bis zur Hälfte des Geschäftsanteils kann der Vorstand Ratenzahlung binnen zwei Jahren zulassen.

(2) Die Mitglieder können mehrere Geschäftsanteile übernehmen.

(3) Geschäftsanteile können auch als Sacheinlage eingebracht werden.

(4) Die Generalversammlung kann vor Aufnahme, während und nach Abschluss von Bau- oder Kaufstätigkeiten eine Richtlinie aufstellen, ändern oder abschaffen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig von der Beteiligung mit weiteren Anteilen gemacht wird. Dabei kann je nach Förderart bzw. Finanzierungsmodell des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden.

Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für die Anteile nach Satz 1 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

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

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

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

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

## § 5 Recht auf wohnliche Versorgung

Das Recht auf Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung steht ausschließlich Mitgliedern zu. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht vorrangig Mitgliedern zu.

## § 6 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird seitens des Vorstands durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Benachrichtigungen können nach schriftlicher Erklärung des Mitgliedes gegenüber dem Vorstand auch auf elektronischem Wege übersandt werden.

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.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

(2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % der Stimmrechte aller stimmberechtigten Mitglieder vertreten sind.

Wurde die Quote von 50 % nicht erreicht, ist innerhalb von 17 Tagen mit derselben Tagesordnung erneut zu einer Generalversammlung zu laden.

Diese Generalversammlung ist dann unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.

(3) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Beschlüsse der Generalversammlung, bei denen investierende Mitglieder die übrigen Mitglieder überstimmen, sind unwirksam. Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung eine Dreiviertel oder größere Mehrheit erfordern, sind gültig, auch wenn investierende Mitglieder in einer Anzahl gegen den Beschlussantrag stimmen, die für sich das Zustandekommen des Beschlussquorums verhindern würde.

(4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft sein.

(5) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt.

(6) Wahlen nach § 7 (Vorstand) und § 8 (Aufsichtsrat) erfolgen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder; Stimmenthaltungen wirken dabei wie Nein-Stimmen.

(7) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.

(8) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

(9) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vorstandes. Sie bestimmt ihre Anzahl und Amtszeit. Weitere Beschlussgegenstände ergeben sich aus dem Gesetz.

(10) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Sie bestimmt ihre Anzahl und Amtszeit. Weitere Beschlussgegenstände ergeben sich aus dem Gesetz.

(11) Die Generalversammlung entscheidet, ob beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.

## § 7 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern.

(2) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für:

- a) die Richtlinie zur Beteiligung mit weiteren Anteilen (§ 4 Abs. 4),
- b) die Durchführung neuer Projekte, bzw. die Errichtung neuer Bauten,
- c) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- d) den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken
- e) die Beteiligung an anderen Unternehmen oder Zusammenschlüssen,
- f) Verträge mit der örtlichen Gemeinde.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

Er bedarf weiter der Zustimmung des Aufsichtsrats für:

- a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- b) den Haushaltsplan des Folgejahres,
- c) Abweichungen vom Haushaltsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis um mehr als 5.000,00 € beeinflussen und
- d) die Erteilung von Prokura und Handlungsvollmacht.

(3) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.

## § 8 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

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

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung.

## § 9 Wohngruppenbeirat, weitere Beiräte

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

Die Generalversammlung definiert den Begriff des Objektes. Objekte können hierbei einzelne Gebäude, Gebäudegruppen oder Gebäudeteile (Erschließungsstränge) einzelner Gebäude sein.

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

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

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

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

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

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

## § 10 Gewinnverteilung, Verlustdeckung und Rücklagen

(1) Der bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebende Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres kann durch die Generalversammlung

- a) auf neue Rechnung vorgetragen werden,
- b) durch Zuführung zu, bzw. Auflösung von Rücklagen verwendet bzw. gedeckt werden oder
- c) auf die Mitglieder verteilt werden. Die Verteilung geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres und soll 5% dieses Wertes nicht überschreiten.

(2) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder und Solidaritätsanteile werden mindestens mit 1 % verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so ist der Zinssatz in den Folgejahren angemessen zu erhöhen. Einen höheren Zinssatz kann die Generalversammlung beschließen.

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

## § 11 Beendigung der Mitgliedschaft

(1) Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung muss in schriftlicher Form erklärt werden.

(2) Gibt ein Mitglied seinen dauerhaften Wohnsitz auf der Insel Sylt auf, kann die Mitgliedschaft ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Schluss des Geschäftsjahres gekündigt werden; die Kündigung bedarf der Schriftform. Über die Aufgabe des Wohnsitzes ist die Bescheinigung einer Behörde vorzulegen (§ 67 GenG).

## § 12 Ausschluss von Mitgliedern

(1) Mitglieder, die die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen oder die Genossenschaft schädigen, können ausgeschlossen werden.

(2) Mitglieder, die Ihre Wohnung als Ferienwohnung vermieten, werden ausgeschlossen.

(3) Mitglieder, die ihre Wohnung nach Mietvertrag / Nutzungsvertrag in unzulässiger Weise an Dritte überlassen werden ausgeschlossen.

(4) Mitglieder, die ihren alleinigen Wohnsitz nicht in einer Wohnung der Genossenschaft haben oder ihre Wohnung in der Genossenschaft nur als Zweitwohnsitz nutzen werden ausgeschlossen.

(5) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre Anschrift mitzuteilen. Nicht erreichbare Mitglieder können ausgeschlossen werden.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

(6) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen den Ausschlussbeschluss kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Der Aufsichtsrat wird gemeinsam mit dem Vorstand eine Generalversammlung einzuberufen, die über den Widerspruch entscheidet. Erst nach der Entscheidung der Generalversammlung kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden. Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

## § 13 Tod eines Mitglieds

(1) Mit dem Tod eines Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf den Erben über. Die Mitgliedschaft endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Generalversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

(2) Erben, die sich zurzeit des Erbfalls mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft befunden haben, setzen die Mitgliedschaft unbefristet fort.

## § 14 Auseinandersetzung

(1) Das Auseinandersetzungsguthaben der Mitglieder nach § 3 Abs. 1 der Satzung wird wie folgt ausgezahlt: das Auseinandersetzungsguthaben, das auf Pflichtanteile eingezahlt war, wird binnen sechs Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft ausgezahlt. Das darüberhinausgehende Auseinandersetzungsguthaben wird in regelmäßigen monatlichen Raten innerhalb von zwei Jahren, beginnend sieben Monate nach Beendigung der Mitgliedschaft, ausgezahlt.

(2) Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitglieds. Ansprüche auf Anteile am Vermögen oder Vermögenszuwachs bestehen nicht.

(3) Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Dieses gilt insbesondere für Forderungen aus einem Nutzungsverhältnis oder Schadensersatzforderungen.

## § 15 Mediationsklausel / Schiedsklausel

(1) Streitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern werden durch ein Schiedsgericht entschieden, soweit es sich nicht um den Bestand eines Mietverhältnisses handelt. Vor der Durchführung eines Schiedsverfahrens muss versucht werden, ein Mediationsverfahren durchzuführen.

(2) Zu diesem Zweck ist von den Mitgliedern mit der Genossenschaft ein Mediations- und Schiedsvertrag abzuschließen. Der Text des Schiedsvertrages ist von der Generalversammlung zu genehmigen. Mitglieder, die den Schiedsvertrag in der jeweils von der Generalversammlung beschlossenen Fassung nicht unterschreiben, sind auszuschließen.

## § 16 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen erfolgen unter der Firma der Genossenschaft in der „Sylter Rundschau“.