

# 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 ihr Wohnungsangebot das Dauerwohnen auf Sylt langfristig zu stärken.

Aufgabe der Genossenschaft ist es daher den von ihr geschaffenen, dauerhaften Wohnraum preisgünstig und nachhaltig zu bewirtschaften und als solchen 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 natürliche Personen, 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.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 3 Mitgliedschaft

- (1) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:
  - a) natürliche Personen mit alleinigem Wohnsitz auf Sylt.
  - b) natürliche Personen, die im Zuge der Mitgliedschaft eine Wohnung der Genossenschaft erhalten
- (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) 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).
- (4) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.
- (5) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
- (6) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand beschlossene Rückvergütung.
- (7) 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

- (1) Das Recht auf Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung steht ausschließlich Mitgliedern zu. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht vorrangig Mitgliedern zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes auf Wohnraum kann weder aus dieser Regelung, noch aus einer anderen Regelung der Satzung abgeleitet werden.
- (3) Die Überlassung von Wohnraum an mehrere Mitglieder zur gemeinsamen Nutzung erfolgt durch Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft und den gemeinsam nutzenden Mitgliedern.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 6 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird seitens des Vorstands durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Benachrichtigungen können dabei auch auf elektronischem Wege, z.B. E-Mail übersandt werden, wenn das Mitglied der Genossenschaft eine E-Mailadresse zur Kommunikation benannt hat. Gleiches gilt auch für die Bekanntmachung der Tagesordnung.

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) 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 21 Tagen mit derselben Tagesordnung erneut zu einer Generalversammlung zu laden. Es gilt die Ladungsfrist nach § 6 (1).

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

(3) Jedes Mitglied gemäß § 3 Abs. 1 hat eine Stimme.  
Mitglieder gemäß § 3 Abs. 2 (investierende Mitglieder) haben kein Stimmrecht.

(4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder volljährige Kinder des die Vollmacht erteilenden Mitglieds 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 Generalversammlung bestimmt die Schriftführung für die Versammlung auf Vorschlag des Vorstandes.

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

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

(11) Weitere Beschlussgegenstände ergeben sich aus Satzung und Gesetz.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 7 Vorstand

(1) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vorstandes. Sie bestimmt deren Anzahl und Amtszeit mit folgenden Maßgaben: Der Vorstand besteht aus mindestens zwei und höchstens fünf Personen; die Amtszeit beträgt mindestens drei und höchstens fünf Jahre.

(2) Die Mitglieder des Vorstandes müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

(3) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied.

Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen, dies wird beschränkt auf Geschäfte die einen Wert von einmalig 500 € oder wiederkehrend 1000 €, umgerechnet auf das Kalenderjahr, nicht überschreiten.

(4) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für:

- a) die Richtlinie zur Beteiligung mit weiteren Anteilen (§ 4 Abs. 3),
- 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.

Er bedarf weiter der Zustimmung des Aufsichtsrats für:

- a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- b) den Wirtschaftsplan des Folgejahres,
- c) Abweichungen vom Wirtschaftsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis um mehr als 5.000,00 € beeinflussen

(5) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mindestens drei Vierteln seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von allen am Beschluss beteiligten Mitgliedern zu unterschreiben.

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

(7) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. In einer Geschäftsordnung kann geregelt werden, dass die Vorstandsmitglieder auch elektronisch mit einer „digitalen Signatur“ zeichnen, soweit diese den Vorgaben der eIDAS -Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 910/2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt) bzw. den Vorschriften des Vertrauensdienstgesetzes entspricht.

(8) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

(9) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben und bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

(10) Der Vorstand benennt einen Schriftführer.

(11) Die Mitglieder des Vorstandes nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, soweit nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

(12) Die Mitglieder des Vorstandes erhalten Ersatz für die im Rahmen ihrer Amtsausübung getätigten Aufwendungen, die sie den Umständen nach für erforderlich halten durften.

## § 8 Aufsichtsrat

(1) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Sie bestimmt deren Anzahl und Amtszeit mit folgenden Maßgaben: Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Personen; die Amtszeit beträgt mindestens zwei und höchstens vier Jahre. Der Aufsichtsrat 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.

(4) Der Aufsichtsrat bestimmt einen Schriftführer.

## § 9 Wohngruppenbeirat, weitere Beiräte

(1) Es besteht die Möglichkeit Wohngruppenbeiräte für einzelne Objekte zu bilden. Die Generalversammlung definiert den Begriff Objekt. Objekte können hierbei einzelne Gebäude, Gebäudegruppen oder Gebäudeteile (Erschließungsstränge) sein. Je einzeltem Objekt wird ein Wohngruppenbeirat aus den das Objekt nutzenden Mitgliedern gebildet, wenn sich mindestens zwei Drittel der Mitglieder, die dieses Objekt nutzen, hieran beteiligen. Wenn ein Wohngruppenbeirat gebildet wird, gelten für diesen die Absätze 2 bis 4.

(2) Der Wohngruppenbeirat wählt mit einfacher Mehrheit einen Sprecher. Die Wahl ist dem Vorstand mittels eines Protokolls anzuzeigen. Der Sprecher vertritt den Wohngruppenbeirat gegenüber dem Vorstand.

Der/die Sprecher 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

---

(3) 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 Vorstand hat den Sprecher des Wohngruppenbeirates unverzüglich über eine Kündigung in Kenntnis zu setzen. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze und den Wirtschaftsplan zu beachten.

(4) Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.

(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 Kündigung 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).

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 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 die ihnen durch die Genossenschaft zur Nutzung überlassene Wohnung entgegen den Vereinbarungen im Nutzungsvertrag an Dritte überlassen, können ausgeschlossen werden.
- (4) Mitglieder, die ihren alleinigen Wohnsitz nicht in einer Wohnung der Genossenschaft haben und 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.
- (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 einberufen, 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 darüber hinausgehende 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.

# Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bastianplatz eG

---

## § 15 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann 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 Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird.

(2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuschneiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen des Abs 1. gelten entsprechend

(3) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben und sich mit Geschäftsanteilen mindestens in Höhe des zu übertragenden Geschäftsguthabens beteiligen. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitgliedes seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat sich der Erwerber bis zur Höhe des neuen Geschäftsguthabens mit einem oder mehreren Geschäftsanteilen zu beteiligen.

## § 16 Schiedsgericht

Streitigkeiten aus dem Mitgliedschaftsverhältnis zwischen Genossenschaftsmitgliedern und der Genossenschaft sowie von Genossenschaftsmitgliedern untereinander werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Schiedsgericht endgültig entschieden. Ausgenommen sind diejenigen Entscheidungen, die von Gesetzes wegen einem Schiedsgericht nicht zur Entscheidung zugewiesen werden können. Von den Mitgliedern ist mit der Genossenschaft ein 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 unterzeichnen, sind auszuschließen.

## § 17 Bekanntmachungen

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