Satzung der Petersburger 29 eG

§ 1 Name, Sitz, Zweck, Gegenstand

(1) Die Firma der Genossenschaft lautet: Petersburger 29 eG
Der Sitz der Genossenschaft ist Berlin.

(2) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb, insbesondere durch die Bereitstellung, Sicherung und den dauerhaften Erhalt von Wohnraum zu bezahlbaren, kostendeckenden und sozial verantwortbaren Bedingungen.

(3) Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere

a. der Erwerb, das Halten, die Bewirtschaftung, die Instandhaltung, die Modernisierung, der Ausbau und – soweit dem Genossenschaftszweck dienlich – die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden sowie die Begründung und Verwaltung von Rechten an Grundstücken,
b. die entgeltliche Überlassung von Wohnraum zur Nutzung an Mitglieder auf Grundlage der Mitgliedschaft und gesonderter Nutzungsvereinbarungen,
c. die Bildung angemessener Rücklagen zur Sicherung des Bestandes, zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Stabilisierung der Nutzungsentgelte,
d. die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, soweit diese dem Zweck der Wohnraumversorgung der Mitglieder dienen.

(4) Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Genossenschaft sich anderer Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder solche gründen, soweit dies dem Zweck der Genossenschaft unmittelbar dient.

(5) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Genossenschaft dienen und die Förderung der Mitglieder nicht beeinträchtigen.

(6) Die Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 2 Mitgliedschaft

(1) Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person, juristische Person oder Personengesellschaft werden, die den Zweck der Genossenschaft unterstützt und bereit ist, die sich aus dieser Satzung, den Beschlüssen der Organe sowie der Allgemeinen Geschäftsordnung ergebenden Pflichten zu erfüllen.

(2) Die Mitgliedschaft wird durch eine schriftliche Beitrittserklärung und deren Annahme durch den Vorstand begründet.
Ein Anspruch auf Aufnahme in die Genossenschaft besteht nicht.

(3) Die Mitgliedschaft begründet keinen Anspruch auf die Nutzung einer bestimmten Wohnung und keinen Anspruch auf die Zuteilung von Wohnraum.
Ein Nutzungsrecht an Wohnraum der Genossenschaft kann ausschließlich aufgrund einer gesonderten Nutzungsvereinbarung eingeräumt werden. Einzelheiten zum Nutzungsrecht regelt § 10 sowie die Allgemeine Geschäftsordnung.

(4) Die Mitgliedschaft vermittelt keine Eigentumsrechte, keine Miteigentumsanteile an Grundstücken oder Gebäuden der Genossenschaft und keinen Anspruch auf Wertsteigerung oder Gewinnbeteiligung.

Mit CamScanner gescannt

(5) Die Mitgliedschaft ist nach Maßgabe dieser Satzung und der Allgemeinen Geschäftsordnung übertragbar und vererblich.
Die Genossenschaft kann die Zustimmung zur Übertragung oder zum Eintritt eines Rechtsnachfolgers nur aus wichtigem Grund versagen.

(6) Im Falle des Todes eines Mitglieds ist einem Erben oder einem vom Mitglied bestimmten Rechtsnachfolger die Fortführung der Mitgliedschaft zu ermöglichen, sofern kein wichtiger Grund entgegensteht und der Rechtsnachfolger die Voraussetzungen der Mitgliedschaft erfüllt.

(7) Die Übertragung, der Übergang oder die Fortführung der Mitgliedschaft begründet keinen Anspruch auf die Nutzung einer bestimmten Wohnung und keinen automatischen Anspruch auf den Abschluss oder die Fortführung einer Nutzungsvereinbarung.
Über die Einräumung oder Fortführung eines Nutzungsrechts entscheidet die Genossenschaft gesondert nach Maßgabe der Satzung und der Allgemeinen Geschäftsordnung.

(8) Die Genossenschaft sieht unterschiedliche Formen der Mitgliedschaft vor: Mitglieder mit Wohnnutzung, Mitglieder ohne Wohnnutzung sowie investierende Mitglieder mit Anwartschaft auf Wohnraum. Ein Mitglied erwirbt den Status eines investierenden Mitglieds mit Anwartschaft insbesondere dann, wenn es sich durch eine Anwartschaftsvereinbarung und die Zahlung der weiteren Geschäftsanteile gemäß § 3 das vorrangige Recht auf die künftige Nutzung einer Wohnung sichert, die von der Genossenschaft erst noch erworben, hergestellt, saniert oder nach Beendigung eines bestehenden Mietverhältnisses vom Bestandsmieter geräumt werden muss. Die nähere Ausgestaltung regelt die Allgemeine Geschäftsordnung.

(9) Die Mitgliedschaft kann von dem Mitglied unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Textform.

(10) Ein Mitglied kann aus wichtigem Grund aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.
Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn das Mitglied

a. seine Pflichten aus Satzung, Allgemeiner Geschäftsordnung oder Nutzungsvereinbarung trotz Abmahnung nachhaltig verletzt oder
b. das Ansehen oder die wirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft erheblich schädigt.

Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand nach vorheriger Anhörung des Mitglieds.
Gegen den Ausschlussbeschluss kann das Mitglied die Entscheidung der Generalversammlung verlangen.

(11) Mit Beendigung der Mitgliedschaft erfolgt die Abrechnung des Geschäftsguthabens auf Grundlage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr, in dem die Mitgliedschaft endet. Etwaige Verlustvorträge können anteilig verrechnet werden.

Die Auszahlung des Geschäftsguthabens erfolgt erst nach Feststellung dieses Jahresabschlusses.

§ 3 Geschäftsanteile und Baukostenzuschuss

(1) Das Kapital der Genossenschaft wird durch die Geschäftsanteile der Mitglieder gebildet. Der Nennbetrag eines Geschäftsanteils beträgt 1.500,- €. Jedes Mitglied hat sich bei Eintritt mit mindestens einem Geschäftsanteil (Pflichtanteil) zu beteiligen. Für Mitglieder mit Wohnnutzung und investierende Mitglieder mit Anwartschaft bestimmt sich die Anzahl der insgesamt zu übernehmenden Geschäftsanteile nach der m²-Zahl der genutzten Wohnfläche (1 Anteil pro 1 m²).

(2) Einzahlungen erfolgen grundsätzlich wie folgt:

Mit CamScanner gescannt

a. Pflichtanteil: Sofortige Einzahlung innerhalb von 14 Kalendertagen nach Annahme der Mitgliedschaft.
b. Wohnflächenabhängige Anteile & Baukostenzuschuss: Die Fälligkeit regelt die jeweilige Nutzungs- oder Anwartschaftsvereinbarung. Soweit dort nichts anderes vereinbart ist, sind diese Beträge ebenfalls innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zeichnung der weiteren Anteile einzuzahlen.

(3) Zahlungen erfolgen unbar auf das Geschäftskonto der Genossenschaft. Der Vorstand kann SEPA-Lastschriftverfahren vorsehen.

(4) In begründeten Fällen kann der Vorstand eine Ratenzahlung oder Stundung zulassen, sofern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nicht gefährdet wird und dies mit dem Förderzweck vereinbar ist. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

(5) Das Geschäftsguthaben eines Mitglieds besteht aus den von ihm geleisteten Einzahlungen auf die übernommenen Geschäftsanteile.
Bei Beendigung der Mitgliedschaft wird das Geschäftsguthaben nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes ausgezahlt.

(6) Neben den Einzahlungen auf Geschäftsanteile wird von Mitgliedern mit Wohnnutzung sowie investierenden Mitgliedern mit Anwartschaft ein Baukostenzuschuss erhoben. Dieser dient der Deckung von Modernisierungsaufwendungen. Der Baukostenzuschuss bemisst sich nach der Wohnfläche sowie dem Sanierungszustand der Wohnung und wird individuell im Nutzungsvertrag vereinbart. Er ist zusätzlich zu den Geschäftsanteilen zu leisten und wird bei Beendigung der Mitgliedschaft oder des Nutzungsverhältnisses nicht erstattet.

(7) Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

§ 4 Haftung

(1) Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschließlich das Vermögen der Genossenschaft.

(2) Eine persönliche Haftung der Mitglieder über die von ihnen übernommenen Geschäftsanteile hinaus ist ausgeschlossen.

§ 5 Rücklagen und Rückvergütung

(1) Die Genossenschaft bildet zur Sicherung ihrer wirtschaftlichen Stabilität und zur Erfüllung ihres Förderzwecks gesetzliche und freiwillige Rücklagen.
Die Rücklagen dienen insbesondere:
a. der Sicherung des Immobilienbestandes,
b. der Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
c. dem Ausgleich von Einnahme- und Kostenschwankungen sowie
d. der Stabilisierung der Nutzungsentgelte.

(2) Die Genossenschaft bildet eine gesetzliche Rücklage zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes. In die gesetzliche Rücklage sind jährlich mindestens 20 % des Jahresüberschusses einzustellen. Die Einstellungspflicht besteht, bis die gesetzliche Rücklage einen Betrag in Höhe von 100 % der Summe aller übernommenen Geschäftsanteile erreicht hat. Über darüberhinausgehende Einstellungen in die gesetzliche Rücklage sowie über die Bildung und Verwendung freiwilliger Rücklagen entscheidet die Generalversammlung auf Vorschlag des Vorstands.

Mit CamScanner gescannt

(3) Eine Rückvergütung an Mitglieder ist zulässig, soweit sie sich aus einer kostenbezogenen Abrechnung ergibt und der Förderung der Mitglieder dient.
Eine Rückvergütung stellt keine Gewinnbeteiligung dar.

(4) Ein Anspruch auf Ausschüttung von Überschüssen oder auf eine Verzinsung von Geschäftsanteilen besteht nicht.

§ 6 Finanzierung und Beleihung

(1) Die Genossenschaft ist berechtigt, zur Erfüllung ihres Förderzwecks und zur Finanzierung des Erwerbs, der Errichtung, der Instandhaltung, der Modernisierung und der Bewirtschaftung von Immobilien Darlehen aufzunehmen, insbesondere von Kreditinstituten und öffentlichen Förderstellen.

(2) Zur Sicherung von Darlehen ist die Genossenschaft berechtigt, Grundpfandrechte (insbesondere Grundschulden) auf ihre Grundstücke und Immobilien zu bestellen.

(3) Die Aufnahme von Darlehen sowie die Bestellung von Sicherheiten erfolgen durch den Vorstand im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen wirtschaftlichen Grundsätze.

§ 7 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung ist das oberste Willensbildungsorgan der Genossenschaft.

(2) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied mit Wohnnutzung und jedes Mitglied ohne Wohnnutzung eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der übernommenen Geschäftsanteile. Investierende Mitglieder im Sinne des § 2 Abs. 8 haben gleichfalls eine Stimme je Mitglied. Die Gesamtzahl der von investierenden Mitgliedern in der Generalversammlung abgegebenen Stimmen darf die Gesamtzahl der von den übrigen anwesenden oder vertretenen Mitgliedern abgegebenen Stimmen zu keinem Zeitpunkt erreichen oder übersteigen. Wird dieser Höchstwert überschritten, werden die Stimmen sämtlicher investierender Mitglieder im gleichen Verhältnis (pro rata) so weit gekürzt, dass ihre Gesamtstimmenzahl die der übrigen Mitglieder um mindestens eine Stimme unterschreitet. Bei Beschlüssen, für die nach Gesetz oder Satzung eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich ist, bleiben die Stimmen investierender Mitglieder bei der Ermittlung dieser Mehrheit unberücksichtigt; maßgeblich ist insoweit ausschließlich die Mehrheit der Stimmen der Mitglieder mit und ohne Wohnnutzung.

(3) Mitglieder mit Wohnnutzung und Mitglieder ohne Wohnnutzung sind verpflichtet, persönlich an der Generalversammlung teilzunehmen. Ist ein Mitglied an der persönlichen Teilnahme verhindert, kann es sein Stimmrecht durch Vollmacht auf ein anderes Mitglied mit Wohnnutzung oder ein Mitglied ohne Wohnnutzung übertragen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Nimmt ein Mitglied mit Wohnnutzung oder ein Mitglied ohne Wohnnutzung weder persönlich noch durch Vollmacht an der Generalversammlung teil und liegt hierfür kein wichtiger Grund vor, wird ein Ordnungsgeld in Höhe von 100,- € zugunsten der Genossenschaft fällig. Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes entscheidet der Vorstand.

(4) Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Vorstandsvorsitzende, im Verhinderungsfall ein anderes Vorstandsmitglied oder eine von der Generalversammlung gewählte Person. Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter und einem weiteren Anwesenden zu unterzeichnen ist.

(5) Die Generalversammlung beschließt insbesondere über:
   a. die Feststellung des Jahresabschlusses,
   b. die Verwendung von Rücklagen und etwaige Rückvergütungen,
   c. die Bestellung und Abberufung des Vorstands,
   d. die Entlastung des Vorstands,

Mit CamScanner gescannt

e. Satzungsänderungen,
f. die wirtschaftlichen Grundsätze der Genossenschaft,
g. sonstige ihr durch Gesetz oder Satzung zugewiesene Angelegenheiten.

(6) Die ordentliche Generalversammlung findet mindestens einmal jährlich statt. Bekanntmachungen der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen in Textform. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail, Post oder durch Aushang im Haus. Außerordentliche Generalversammlungen sind einzuberufen, wenn das Interesse der Genossenschaft dies erfordert.

(7) Die Generalversammlung wird vom Vorstand unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen unter Angabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung kann in Textform erfolgen.

(8) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen wurde. Beschlüsse werden, soweit Gesetz oder Satzung nichts anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Beschlüsse können jedoch nur gefasst werden, wenn mindestens ein Mitglied mit Wohnnutzung oder ein Mitglied ohne Wohnnutzung anwesend oder vertreten ist; sind ausschließlich investierende Mitglieder anwesend oder vertreten, ist eine Beschlussfassung nicht möglich und die Versammlung ohne Beschlussfassung zu schließen oder zu vertagen.

(9) Satzungsänderungen bedürfen einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

(10) Die Generalversammlung kann Beschlüsse auch im schriftlichen Umlaufverfahren oder in elektronischer Form fassen, sofern kein Mitglied dem Verfahren widerspricht.

§ 8 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren natürlichen Personen.
Die Mitglieder des Vorstands müssen zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein.

(2) Der Vorstand wird von der Generalversammlung bestellt und abberufen.
Die Bestellung erfolgt für eine bestimmte oder unbestimmte Amtszeit.

(3) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft in eigener Verantwortung und vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.

(4) Besteht der Vorstand aus einer Person, vertritt diese die Genossenschaft allein.
Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

(5) Sofern der Vorstand kein Mitglied der Genossenschaft ist, kann die Generalversammlung mit dem Vorstand einen Dienst- oder Geschäftsbesorgungsvertrag abschließen.
Der Abschluss, die Änderung und die Beendigung eines solchen Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Generalversammlung.

(6) Der Vorstand ist berechtigt, zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung Dritte zu beauftragen, insbesondere eine Hausverwaltung oder sonstige fachkundige Dienstleister.

(7) Ist kein Vorstand bestellt oder scheidet der Vorstand vollständig aus, kann die Generalversammlung oder – im Falle der Dringlichkeit – der nach § 9 benannte Bevollmächtigte vorübergehend eine geeignete dritte Person oder eine Hausverwaltung mit der Wahrnehmung der Vorstandsgeschäfte beauftragen, bis ein neuer Vorstand bestellt ist.

(8) Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft nach Maßgabe dieser Satzung, der Beschlüsse der Generalversammlung sowie unter Beachtung der wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Grundsätze zu führen.

Mit CamScanner gescannt

(9) Der Vorstand ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Buchführung sicherzustellen, den Jahresabschluss aufzustellen und die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes zu veranlassen sowie zu unterstützen.

§ 9 Kontrolle, Bevollmächtigter und Aufsichtsrat

(1) Solange die Genossenschaft nicht mehr als 20 Mitglieder hat, besteht kein Aufsichtsrat. In diesem Fall bestellt die Generalversammlung einen Bevollmächtigten, der die Überwachung des Vorstands übernimmt.

(2) Der Bevollmächtigte wird von der Generalversammlung bestellt und abberufen.
Er kann eine natürliche oder juristische Person sein und muss nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

(3) Der Bevollmächtigte hat insbesondere die Aufgabe,
   a. die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen,
   b. die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zu prüfen,
   c. der Generalversammlung hierüber zu berichten.

(4) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, vom Vorstand Auskunft über alle Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen und Einsicht in die Unterlagen zu nehmen.

(5) Erreicht oder überschreitet die Genossenschaft die gesetzlich maßgebliche Mitgliederzahl oder wird ein Aufsichtsrat aus sonstigen Gründen erforderlich, bestellt die Generalversammlung einen Aufsichtsrat nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes.
Mit dessen Bestellung endet die Funktion des Bevollmächtigten.

§ 10 Nutzungsrecht/ Nutzungsvereinbarung

(1) Die Genossenschaft kann Mitgliedern aufgrund ihrer Mitgliedschaft ein entgeltliches Nutzungsrecht an Wohnraum der Genossenschaft einräumen. Das Nutzungsrecht wird durch eine gesonderte Nutzungsvereinbarung begründet.

(2) Die Nutzungsvereinbarung begründet kein Mietverhältnis im Sinne der §§ 535 ff. BGB und vermittelt keine eigentumsähnlichen Rechte.

(3) Das Nutzungsrecht ist grundsätzlich unbefristet und besteht fort, solange das Mitglied seine Verpflichtungen aus Satzung, Allgemeiner Geschäftsordnung und Nutzungsvereinbarung erfüllt. Das Nutzungsentgelt dient ausschließlich der kostendeckenden Bewirtschaftung; Einzelheiten regelt die Allgemeine Geschäftsordnung.

§ 11 Auflösung und Liquidation

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.
Im Falle der Liquidation wird das verbleibende Vermögen der Genossenschaft nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten ausschließlich an die Mitglieder nach Maßgabe ihrer Geschäftsguthaben verteilt; ein darüberhinausgehender Anspruch besteht nicht.

Berlin, 30.06.2026
Ort, Datum

x _____
Unterschrift – Mitglied 1

x _____
Unterschrift – Mitglied 2

x _____
Unterschrift – Mitglied 3

Mit CamScanner gescannt