

# SATZUNG

gemäß Beschluss der Generalversammlung  
vom 04.11.2022

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lebensräume  
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

FN 77873w, UID: ATU 39985502, DVR: 0093106, Gerichtsstand Linz

## INHALTSVERZEICHNIS

A. Firma und Sitz der Genossenschaft (Pkt. 1.)	3
B. Gegenstand und Zweck des Unternehmens (Pkt. 2.)	3
C. Mitgliedschaft (Pkt. 3.-11.)	3
D. Rechte und Pflichten der Mitglieder (Pkt. 12.-15.)	6
E. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben, Haftung (Pkt. 16.-17.)	8
F. Organe der Genossenschaft (Pkt. 18.-19.)	9
G. Vorstand (Pkt. 20.-22.)	10
H. Aufsichtsrat (Pkt. 23.-27.)	13
I. Generalversammlung (Pkt. 28.-33.)	17
J. Jahresabschluss (Pkt. 34.-35.)	20
K. Rücklagen, Gewinnverteilung, Verlustdeckung (Pkt. 36.-38.)	21
L. Bekanntmachungen (Pkt. 39.)	22
M. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband (Pkt. 40.)	23
N. Auflösung und Liquidation (Pkt. 41.)	23

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

GenG	Genossenschaftsgesetz
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
ArbVG	Arbeitsverfassungsgesetz

Personenspezifische Begriffe in diesem Dokument haben keine geschlechtsspezifische Bedeutung. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form anzuwenden.



## A. FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

### Pkt. 1.

Die Genossenschaft führt die Firma „**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Lebensräume“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**“.

Sie ist eine auf unbestimmte Zeit errichtete Genossenschaft im Sinne des Gesetzes vom 9. April 1873, RGBl. Nr. 70, (Genossenschaftsgesetz, GenG) und hat ihren Sitz in 4020 Linz.

## B. GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS

### Pkt. 2.

**2.1.** Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Darüber hinaus dürfen alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 und § 6a KStG 1988. Örtlicher Geschäftsbereich ist Österreich.

**2.2.** Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, seinen Mitgliedern Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen und diese und auch andere Wohnungen zu verwalten. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 GenG ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.

**2.3.** Darüber hinaus darf sich das Unternehmen auch an juristischen Personen des Unternehmens-, des Genossenschafts- und des Vereinsrechtes, soweit dies nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 GenG und des WGG zulässig ist, beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten automationsunterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

## C. MITGLIEDSCHAFT

### Pkt. 3.

**3.1.** Mitglieder können werden:

- a) natürliche Personen,
- b) juristische Personen, offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften, sonstige eingetragene Personengesellschaften

**3.2.** Die Mitglieder dürfen nicht überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG bestehen.

#### **Pkt. 4.**

**4.1.** Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist eine vom Beitretenden zu unterzeichnende, unbedingte Erklärung des Beitrittes erforderlich. In der Beitrittserklärung muss sich das Mitglied ausdrücklich verpflichten, die Satzung der Genossenschaft einzuhalten, die in der Satzung bestimmten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten, die vom Aufsichtsrat festgesetzte Beitrittsgebühr und die laufenden Beiträge zu leisten und der Genossenschaft zur Befriedigung ihrer Gläubiger Nachschüsse bis zu der in der Satzung festgesetzten Haftsumme nach dem GenG (insbes. nach dessen § 76) zu leisten.

**4.2.** Über die Aufnahme beschließt der Vorstand; lehnt dieser die Aufnahme ab, kann der Abgewiesene binnen vierzehn Tagen nach Zustellung des Vorstandsbeschlusses Berufung einbringen, über die der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung endgültig entscheiden. Die Berufung ist beim Vorstand einzubringen.

#### **Pkt. 5.**

Jedes Mitglied hat sogleich bei seinem Beitritt seinen Geschäftsanteil zu leisten und eine Beitrittsgebühr zu entrichten, deren Höhe durch Beschluss des Aufsichtsrates festgesetzt wird. Erst mit dem Vorstandsbeschluss (Pkt. 4.2.) und mit Leistung des Geschäftsanteils und der Entrichtung der Beitrittsgebühr wird die Mitgliedschaft erworben. Der Aufsichtsrat kann auch die Einhebung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe beschließen.

#### **Pkt. 6.**

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) Austritt;
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens;
- c) Ausschließung;
- d) Tod;
- e) Auflösung einer juristischen Person oder (eingetragenen) Personengesellschaft des Unternehmensrechts.

#### **Pkt. 7.**

**7.1.** Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Aufkündigung aus der Genossenschaft austreten.

**7.2.** Die Aufkündigung muss mindestens vier Wochen vorher schriftlich an den Vorstand gelangt sein.

#### **Pkt. 8.**

Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes seinen Geschäftsanteil übertragen. Es haftet jedoch neben dem Erwerber subsidiär gemäß Pkt. 17.

#### **Pkt. 9.**

**9.1.** Stirbt ein Mitglied vor dem 30. September, erlischt die Mitgliedschaft am Ende des laufenden, sonst am Ende des darauffolgenden Jahres. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Erben bei sonstigem Verlust der Mitgliedschaft des Erblassers bzw. der Verlassenschaft für Zwecke der Auseinandersetzung 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 gem. § 14 MRG ist – aufgrund einer schriftlich abgegebenen Übernahmeerklärung in die Rechte und Pflichten des Erblassers an dessen Stelle als Mitglied in die Genossenschaft ein, wenn der Vorstand ihn als Mitglied aufnimmt. Die gesetzliche Haftung des Nachlasses beziehungsweise der Erben wird hierdurch nicht berührt.

**9.2.** Bei der Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Unternehmensrechts erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres der LEBENSÄRÄUME, in dem die Auflösung erfolgt ist, spätestens aber jedenfalls mit der Löschung im Firmenbuch.

## **Pkt. 10.**

**10.1.** Ein Mitglied kann aus der Genossenschaft aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor

- a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Ausschließung nicht innerhalb von drei Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung, Vertrag oder Organbeschlüssen der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird;
- b) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht;
- c) wenn das Mitglied das ihm überlassene Nutzungsobjekt nicht selbst mit seiner Familie nach den Bestimmungen des WGG bzw. der Wohnbauförderung bewohnt. Dies gilt nicht für Mitglieder nach Pkt. 3.1. lit. b);
- d) wenn das Mitglied unbekannt verzogen ist und eine Zusendung aus diesem Grund nicht zugestellt werden kann (siehe dazu auch Pkt. 15.1. lit.h);
- e) wenn ein Haus- oder Wohnungseigentümer oder eine (Wohnungs-) Eigentümergemeinschaft nicht mehr von der Genossenschaft LEBENSÄRÄUME verwaltet wird;
- f) wenn ein Mitglied aus einem in § 30 Abs. 2 MRG angeführten Grund oder aus anderen rechtlichen Umständen, wie z.B. gem. § 1118 ABGB, die Rechte an seiner Wohnung oder sonstigen Nutzungsgegenständen verloren hat.

**10.2.** Die Ausschließung erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen an die von ihm der Genossenschaft zuletzt bekannt gegebene Anschrift schriftlich ohne Verzug mitzuteilen.

**10.3.** Über die Berufung des Ausgeschlossenen, die innerhalb eines Monats nach erfolgter Zustellung der schriftlichen Mitteilung über die Ausschließung beim Vorstand mittels eingeschriebenen Briefes eingegangen sein muss, entscheiden der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung endgültig. Für die Stattgabe der Berufung des Ausgeschlossenen ist eine Zweidrittelmehrheit erforderlich.

**10.4.** Die Mitgliedschaft des Ausgeschlossenen erlischt mit dem Tag, an dem die Mitteilung über den erfolgten Ausschließungsbeschluss an die letzte der Genossenschaft vom Mitglied bekanntgegebene Adresse wirksam zugeht; im Falle der Berufung mit dem Tag der Bestätigung der Ausschließung in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

**10.5.** Die Aufhebung der Mitgliedschaft zur Genossenschaft durch diese stellt einen wichtigen Grund für die Auflösung (Kündigung) des Nutzungsvertrages im Sinn des § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG dar.

#### **Pkt. 11.**

**11.1.** Die ausgeschiedenen Mitglieder oder ihre Erben können – unbeschadet der Bestimmungen des Pkt. 17. – 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.

**11.2.** Die Klage des ausgeschiedenen Mitgliedes auf Auszahlung des nichtabgehobenen Geschäftsguthabens verjährt nach Ablauf von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftung.

**11.3.** Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zugunsten der Genossenschaft.

## **D. RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER**

#### **Pkt. 12.**

**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.

**12.2.** Die Mitglieder sind berechtigt:

- a) an der Generalversammlung teilzunehmen und dabei ihr Stimmrecht auszuüben,
- b) am Gewinn gemäß Pkt. 37. der Satzung teilzunehmen,
- c) sich um ein Baurecht, um die Nutzung oder die käufliche Überlassung einer Genossenschaftswohnung oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses der Genossenschaft zu den vom Vorstand aufgestellten Bedingungen zu bewerben, die gegebenenfalls vom Aufsichtsrat genehmigt werden.

**12.3.** Soweit Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern abgeschlossen werden dürfen, steht ihnen nur das Recht gemäß Pkt. 12.2. lit. c) zu.

#### **Pkt. 13.**

**13.1.** Das Recht zur Nutzung oder zum Erwerb einer Genossenschaftswohnung oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses oder eines Baurechtes der Genossenschaft ist unbeschadet des Pkt. 2.2. zweiter Satz durch die Mitgliedschaft bedingt.



**13.2.** An ein Mitglied (auch Ehepaar) dürfen maximal zwei Wohnungen oder Siedlungs- oder Reihenhäuser zur Nutzung übergeben oder durch Kauf, ins Eigentum oder im Baurecht übertragen werden, es sei denn gesetzliche Bestimmungen (z.B. aus der Wohnbauförderung) stehen dem entgegen. Das gilt nicht, wenn das Mitglied eine juristische Person oder ein unter einer protokollierten Firma geführtes Unternehmen ist, die bzw. das Finanzierungsbeihilfe geleistet haben, oder wenn der Vorstand und der Aufsichtsrat jeweils mit 2/3-Mehrheit in gemeinsamer Sitzung die Zuteilung weiterer Nutzungs- oder Eigentumsrechte beschließen.

#### **Pkt. 14.**

Der Inhalt eines abzuschließenden Nutzungsvertrages wird nach den von der Genossenschaft anzuwendenden Verwaltungsgrundsätzen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere jene des WGG, vom Vorstand festgesetzt.

#### **Pkt. 15.**

**15.1.** Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) für die Nutzung oder den Erwerb einer Genossenschaftswohnung oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses oder die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft die dafür festgesetzten Entgelte (Preise) zu entrichten;
- b) eine Beitrittsgebühr und laufende Beiträge gemäß Pkt. 5. zu zahlen;
- c) den in der Satzung begründeten Anordnungen des Vorstandes, des Aufsichtsrates und den Generalversammlungsbeschlüssen Folge zu leisten;
- d) die Einzahlungen auf den ersten Geschäftsanteil oder die übernommenen weiteren Geschäftsanteile gemäß Pkt. 16. der Satzung fristgemäß zu leisten;
- e) erforderlichenfalls am Verlust gemäß Pkt. 38. der Satzung teilzunehmen;
- f) für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Genossenschaft nach den Bestimmungen des GenG mit der Haftsumme (Pkt. 17 der Satzung) einzustehen;
- g) die ihnen von der Genossenschaft zur (Miet-)Nutzung überlassene Wohnung oder Siedlungs- oder Reihenhäuser selbst oder mit ihren Familienangehörigen (u.A. gemäß den Bestimmungen des WGG und der Wohnbauförderung) zu bewohnen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, kann das Mitglied gemäß Pkt. 10. ausgeschlossen und vorbehaltlich anderer gesetzlicher Bestimmungen (vgl. Pkt. 10.5.) die ihm zur Nutzung überlassene Wohnung oder das Siedlungs- oder Reihnhaus gekündigt werden;
- h) Änderungen ihrer Anschriften bzw. Zustelladressen der Genossenschaft umgehend mitzuteilen.

**15.2.** Die Verpflichtungen nach Pkt. 15.1. lit. a) hinsichtlich des Nutzungsentgeltes und nach Pkt. 15.1. lit. g) samt Rechtsfolgen gelten auch für Nichtmitglieder, mit denen ein Nutzungsvertrag besteht.

## **E. GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTS- GUTHABEN UND HAFTUNG**

### **Pkt. 16.**

**16.1.** Der Geschäftsanteil wird – für alle Neumitglieder, die ab dem 01.01.2021 der Genossenschaft beitreten – mit 35,00 Euro festgesetzt; er ist beim Beitritt voll einzuzahlen. Der Geschäftsanteil erhöht sich alle 5 Jahre zum 01.01. um 5,00 Euro, erstmals ab 01.01.2026.

Für alle Altmitglieder (das sind jene, die vor dem 01.01.2021 der Genossenschaft beigetreten sind) bleibt der einbezahlte Geschäftsanteil bis zur Beendigung der Mitgliedschaft bzw. Auflösung der Genossenschaft unverändert.

**16.2.** Der Vorstand bestimmt die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied zur Erwerbung eines Rechtes nach Pkt. 13. übernehmen muss.

**16.3.** Die auf die Geschäftsanteile geleisteten Zahlungen, zuzüglich allfälliger Zuschreibungen von bilanzmäßigen Gewinnen und abzüglich etwaiger Abschreibungen von bilanzmäßigen Verlusten bilden nach Maßgabe des § 10 WGG das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes.

**16.4.** Das Geschäftsguthaben darf, solange das Mitglied nicht ausgeschieden ist, von der Genossenschaft nicht zurückgezahlt oder im geschäftlichen Betrieb zum Pfande genommen, auch von dem Mitglied ohne Zustimmung des Vorstandes weder abgetreten noch verpfändet werden. Eine auf den Geschäftsanteil geschuldete Einzahlung darf nicht erlassen werden.

**16.5.** Eine Auszahlung von Geschäftsguthaben nach Ausscheiden eines Mitglieds darf im Sinne des § 5a Abs. 2 GenG nur so lange und insoweit erfolgen, als der Sockelbetrag von 90% des in der letzten bestätigten Bilanz ausgewiesenen Gesamtnennbetrags der Geschäftsanteile nicht unterschritten wird.

### **Pkt. 17.**

**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 (§ 76 GenG).

**17.2.** Die Forderungen an ein Mitglied aus seiner Deckungspflicht verjähren in drei Jahren ab dem im § 78 GenG bestimmten Zeitpunkt.

**17.3.** Die Haftung eines ausgeschiedenen Mitgliedes oder seiner Erben endet erst drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem das Mitglied ausgeschieden ist.

**17.4.** Das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitgliedes darf erst ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist (§ 79 Abs. 1 GenG).





## F. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Pkt. 18.

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

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

### Pkt. 19.

**19.1.** Die Geschäftsführung und Verwaltung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Die Mitglieder der Organe und die Angestellten der Genossenschaft dürfen nur Bezüge und Entschädigungen erhalten, die in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Genossenschaft stehen.

**19.2.** Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG dürfen keinen überwiegenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte der Genossenschaft haben. Demgemäß dürfen Angehörige des Baugewerbes in der Generalversammlung, im Vorstand oder im Aufsichtsrat über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

**19.3.** Mit Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, die Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 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, nicht abgeschlossen werden.

**19.4.** Mit anderen Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates 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 einstimmig zugestimmt hat; dies gilt auch für deren nahe Angehörige im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG.

**19.5.** Mit Personen im Sinne des § 9 WGG, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat nicht angehören, aber an der Genossenschaft mit Kapitaleinlagen beteiligt 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 abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss einstimmig zugestimmt hat. Dies gilt auch für deren nahe Angehörige im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG, nicht jedoch für Mitglieder und deren Geschäftsanteil gem. § 6 Abs. 1 WGG.

**19.6.** Rechtsgeschäfte von Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 und 4b WGG (Tochtergesellschaften) mit Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der Genossenschaft sowie deren nahe Angehörige im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG dürfen, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss einstimmig zugestimmt hat.

## G. VORSTAND

### Pkt. 20.

**20.1.** Der Vorstand besteht aus zwei, maximal drei Mitgliedern und zwar jedenfalls aus:

- a) dem Obmann als Vorsitzenden und
- b) dem Obmann-Stellvertreter.

**20.2.** Der Vorstand ist hauptberuflich tätig.

**20.3.** Der Vorstand wird durch die Generalversammlung aus dem Kreis der Genossenschaftsmitglieder gewählt, wobei die Generalversammlung beschließt, wer Obmann und wer Obmann-Stellvertreter wird.

Die Funktionsdauer beträgt 5 (fünf) Jahre. Das bedeutet, dass die Funktionsperiode eines Vorstandsmitglieds in der ordentlichen Generalversammlung endet, die über den Jahresabschluss für das 4. Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt.

Nach Ablauf der Funktionsdauer und bei frei gewordenen Stellen sind Neuwahlen erforderlich, wobei die Wiederwahl zulässig ist.

**20.4.** Die Legitimation der Vorstandsmitglieder wird durch die über die Wahlverhandlung aufzunehmende Niederschrift der Generalversammlung nachgewiesen.

**20.5.** Der Aufsichtsrat ist berechtigt, Mitglieder des Vorstands vorläufig bis zur Entscheidung der Generalversammlung von ihren Geschäften – unbeschadet der Entschädigungsansprüche aus bestehenden Verträgen – zu entheben und wegen der einstweiligen Führung der Geschäfte das Erforderliche zu veranlassen. Ein Beschluss über die vorläufige Enthebung von der Geschäftsführung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden Aufsichtsratsmitglieder. Die Generalversammlung ist ohne unnötigen Aufschub einzuberufen und den abberufenen Vorstandsmitgliedern umfassend Gehör zu geben.

Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern ist überdies bei Übertritt in die Pension oder bei sonstiger Beendigung des Anstellungsvertrages zu widerrufen, wobei in diesen Fällen für einen gültigen Beschluss die einfache Mehrheit der anwesenden Aufsichtsratsmitglieder erforderlich und die Angelegenheit der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Der Aufsichtsrat ist auch in derartigen Fällen berechtigt und verpflichtet wegen der einstweiligen Führung der Geschäfte das Erforderliche zu veranlassen.

**20.6.** Jedes Vorstandsmitglied kann von seiner Funktion unter Einhaltung der im Anstellungsvertrag vereinbarten Frist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Aufsichtsrat zu Händen des Vorsitzenden zurücktreten. Ein derartiger Rücktritt stellt gleichzeitig die Kündigung des bestehenden Anstellungsvertrages dar.

Tritt das Vorstandsmitglied aus wichtigem Grund zurück (§ 26 AngG), ist der Rücktritt mit Zugang beim Vorsitzenden des Aufsichtsrates wirksam. Allfällige restliche Entgeltansprüche regelt der Anstellungsvertrag des Vorstandsmitglieds.

Der Aufsichtsrat ist in jeden derartigen Fällen berechtigt und verpflichtet wegen der einstweiligen Führung der Geschäfte das Erforderliche zu veranlassen.

**20.7.** Anstellungsverträge mit einem Vorstandsmitglied sollen nur mit einem beiderseitigen Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten abgeschlossen werden.



## **Pkt. 21.**

**21.1.** Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Vorstand obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen und die darin festgelegten Beschränkungen einzuhalten.

**21.2.** Der Vorstand hat den Voranschlag und den Jahresabschluss rechtzeitig vorzulegen und die im § 22 GenG vorgesehenen Berichte in der, in der Geschäftsanweisung/ Geschäftsordnung für den Vorstand vorgesehenen Form, zu erstatten. Er hat die Generalversammlung bei Erfordernis einzuberufen, die Bücher zu führen und für, ein dem Unternehmen entsprechendes, internes Kontrollsystem zu sorgen.

**21.3.** Der Vorstand ist beschlussfähig bei Teilnahme beider Mitglieder. Sollte der Vorstand aus drei Mitgliedern bestehen, so ist für eine Beschlussfähigkeit die Teilnahme von zumindest zwei Mitgliedern erforderlich. Der Vorsitzende stimmt mit.

Die Beschlüsse sollten möglichst einstimmig gefasst werden. Wenn das trotz größter Bemühungen der Vorstandsmitglieder nicht möglich ist, so werden Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmgleichheit gilt die Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist.

Die Art der Durchführung von Vorstandssitzungen kann durch die Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt werden.

Niederschriften über Beschlüsse sind von den an der Beschlussfassung mitwirkenden Vorstandsmitgliedern zu unterfertigen und in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder auf eine andere Art gesichert und nummeriert aufzubewahren. Gleichwertige digitale Dokumentation kann durch die Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Vorstand für zulässig erklärt werden.

**21.4.** Prokuristen werden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt.

**21.5.** Zur Vertretung der Genossenschaft sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen berechtigt. Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, dass zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.

**21.6.** Die näheren Bestimmungen über Rechte und Pflichten, die Ausübung der Vorstandsfunktion und deren Ressortverteilung können vom Aufsichtsrat in einer Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Vorstand festgelegt werden. Diese tritt durch einen mehrheitlichen Beschluss des Aufsichtsrates in Kraft und kann ebenso jederzeit durch Beschluss des Aufsichtsrates abgeändert werden.

## **Pkt. 22.**

Der Vorstand kann folgende Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen. Sofern in diesem Punkt Beträge oder Wertgrenzen genannt sind, so verstehen sich diese als mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 wertgesichert, Ausgangsbasis der VPI-Berechnung ist der für den Monat Dezember 2020 verlautbarte Indexwert. Wenn in den folgenden Punkten von „gewöhnlichem Geschäftsbetrieb“ die Rede ist, so sind darunter insbesondere alle Maßnahmen zu verstehen, die in §7 Abs. 1 - 4 WGG genannt sind:

- 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) den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften und Baurechten, deren Wert € 150.000,-- übersteigt, sowie die Belastung von Liegenschaften mit mehr als € 150.000,--, soweit dies nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört.  
Die Belastung einer Liegenschaft mit Pfandrechten zur Finanzierung der Liegenschaft oder der auf dieser zu errichtenden Baulichkeit gehört jedenfalls zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb;
- c) die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen;
- d-1) Aufträge, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören und die € 4.000.000,-- im Einzelnen und insgesamt € 40.000.000,-- in einem Geschäftsjahr übersteigen;
- d-2) Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Betriebs- und Geschäftsausstattung, die € 250.000,-- im Einzelnen und insgesamt € 500.000,-- in einem Geschäftsjahr übersteigen;
- e) die Aufnahme von Darlehen und Krediten, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören und die € 5.000.000,-- im Einzelnen und insgesamt € 50.000.000,-- in einem Geschäftsjahr übersteigen;
- f) die Gewährung von Darlehen und Krediten an Arbeiter oder Angestellte, sofern diese ein Jahresbruttogehalt übersteigen;
- g) die Gewährung von Darlehen und Krediten, sowie von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an leitende Angestellte (Prokuristen, Abteilungsleiter);
- h) die Gewährung von Darlehen und Krediten, sofern diese nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören;
- i) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten;
- j) die Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik;
- k) die Erteilung einer Prokura (siehe dazu auch Pkt. 21.4.);
- l) 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 den 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 § 271 c UGB untersagt ist;
- m) die Beteiligung von Vorstandsmitgliedern bei einer Gesellschaft bzw. Genossenschaft des gleichen Geschäftszweigs als Gesellschafter oder eine Tätigkeit in einem derartigen Unternehmen als Vorstandsmitglied oder Aufsichtsratsmitglied, wobei eine Beteiligung als ausschließliche Geldanlage zulässig ist.



## H. AUFSICHTSRAT

### Pkt. 23.

**23.1.** Der Aufsichtsrat besteht aus sechs von der Generalversammlung gewählten geschäftsfähigen Mitgliedern und bis zu drei von der Generalversammlung gewählten geschäftsfähigen Ersatzpersonen. Alle müssen persönlich Mitglieder der Genossenschaft sein.

Die Ersatzpersonen üben ihre Funktion erst ab dem Zeitpunkt aus, in welchem ein gewähltes Aufsichtsratsmitglied ausscheidet.

**23.2.** Dem Aufsichtsrat gehören unter den Voraussetzungen des § 110 Arbeitsverfassungsgesetz (ArbVG) auch die vom Betriebsrat gegebenenfalls entsandten Mitglieder an.

**23.3.** Durch Beschluss der Generalversammlung kann die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates auf maximal 12 Personen erhöht werden. Sie muss aber jedenfalls durch drei teilbar sein.

**23.4.** Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Sie dürfen weder dem Vorstand angehören noch dauernd Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern, noch Geschäftsführer von einer Tochtergesellschaft der Genossenschaft 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.

**23.5.** Alljährlich scheidet ein Drittel der von der Generalversammlung gewählten Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den ersten beiden Jahren entscheidet über den Austritt das Los, später die Amtsdauer. Wiederwahl ist zulässig.

Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrates vorzeitig aus, so erfolgt die Ersatzwahl in der nächsten Generalversammlung nur für die restliche Funktionsdauer des ausgeschiedenen Mitglieds.

Die Aufsichtsratsfunktion endet überdies mit Rücktritt – der dem Vorstand gegenüber zu erklären ist –, vorzeitiger Abberufung aus wichtigem Grund oder Eintritt eines die Wählbarkeit ausschließenden Umstandes.

**23.6.** 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. Ansonsten ist die Ersatzwahl für ein vorzeitig ausgeschiedenes Mitglied in den nächsten ordentlichen Generalversammlungen vorzunehmen. Die Ersatzwahlen erfolgen nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder.

**23.7.** Der Aufsichtsrat wählt nach jeder Neuwahl (im Rahmen einer konstituierenden Sitzung) aus seiner Mitte mit absoluter Mehrheit einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und ihre Stellvertreter.

### Pkt. 24.

**24.1.** Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch das Gesetz, die Satzung und durch eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind ehrenamtlich tätig, wobei Ihnen für Ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung (z.B. amtliches Kilometergeld bzw. Sitzungsgeld) gebührt (Siehe Pkt. 26.1. lit.h).



**24.2.** Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen. Er muss sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten.

**24.3.** Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Sie können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Die Vertretung in einzelnen Sitzungen durch ein anderes Mitglied des Aufsichtsrates ist bei Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zulässig.

**24.4.** Der Aufsichtsrat soll bei den Verbandsprüfungen vertreten sein; er hat nach Prüfungen in der nächsten 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.

## **Pkt. 25.**

**25.1.** Der Aufsichtsrat hält nach seiner Geschäftsordnung regelmäßige mindestens vierteljährliche Sitzungen ab, wobei diese Sitzungen als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat stattfinden. Außerordentliche oder sonstige Sitzungen des Aufsichtsrates finden nach Bedarf gegebenenfalls auch ohne Beteiligung des Vorstands statt.

Sie müssen stattfinden, wenn der Vorstand oder ein Mitglied des Aufsichtsrates dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe beantragen, oder auf Verlangen des Prüfungsverbandes zur Erörterung des Prüfberichts oder der Lage der Genossenschaft.

**25.2.** Die Sitzungen werden – gegebenenfalls nach Anhörung des Vorstands – vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet, bei Verhinderung wird er durch seinen Stellvertreter, bei dessen Verhinderung durch das an Lebensjahren älteste von der Generalversammlung gewählte Mitglied vertreten.

**25.3.** Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in Sitzungen oder im Umlaufweg. Umlaufbeschlüsse sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

**25.4.** Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, sofern in Gesetz, Satzung oder Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat nichts anderes bestimmt ist. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmgleichheit gilt die Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist. Bei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ist es erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Die Beschlussfassung muss von jedem Organ für sich vorgenommen werden. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe satzungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

**25.5.** Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die in ein Buch einzutragen oder auf andere Weise gesichert und nummeriert aufzubewahren und vom Vorsitzenden und vom Schriftführer des Aufsichtsrates sowie vom Vorstand zu unterschreiben ist. Gleichwertige digitale Dokumentation kann in der Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat für zulässig erklärt werden.

**25.6.** Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden oder bei seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter vollzogen. Rechtserhebliche Schriftstücke werden vom Vorsitzenden (bzw. Stellvertreter bei Verhinderung) und einem weiteren von der Generalversammlung gewählten Mitglied gezeichnet.



**25.7.** Der Vorstand hat – sofern es sich nicht ohnehin um eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat handelt – in der Regel an den Verhandlungen des Aufsichtsrates ohne Stimmrecht teilzunehmen und alle gewünschten Aufschlüsse zu erteilen.

**Pkt. 26.**

**26.1.** Der Vorstand und der Aufsichtsrat beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung – außer über die sonst im Gesetz oder Satzung festgelegten Bestimmungen – über folgende Angelegenheiten:

- a) Feststellung der operativen Jahresplanung (Budget & Wirtschaftspläne);
- b) Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- c) Beschlussfassung über Berufungen gegen Beschlüsse des Vorstandes, mit denen die Aufnahme in die Genossenschaft abgelehnt oder die Ausschließung aus der Genossenschaft beschlossen wird;
- d) Vorbereitung von Vorlagen an die Generalversammlung, insbesondere 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 oder die Geschäftsordnung/Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat betreffen;
- e) Abschluss und Änderung von Anstellungsverträgen mit Mitarbeitern ab der Beschäftigungsgruppe V des Kollektivvertrages für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs; sowie die allgemeine Vertretung der Genossenschaft in Rechtsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern und der Genossenschaft;
- f) Prüfung der Rechnungen über die einzelnen Geschäftsperioden, insbesondere die Jahresrechnungen, Bilanzen und der Vorschläge zur Gewinnverteilung sowie Berichterstattung alljährlich darüber an die Generalversammlung;
- g) Behandlung von Prüfungsberichten des Revisionsverbandes gemäß § 6 GenRevG und Berichterstattung an die Generalversammlung;
- h) Festsetzung der Auslagensätze und Sitzungsgelder für Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen der von der Generalversammlung festgelegten Höchstgrenzen.
- i) Genehmigung von Geschäften mit Mitgliedern des Aufsichtsrates gemäß § 9a WGG;
- j) Erstellung von Wahlvorschlägen an die Generalversammlung für Mitglieder des Aufsichtsrates;
- k) Verwendung von Rücklagen gemäß Pkt. 36.5. der Satzung;
- l) Festsetzung der Höhe von Beitrittsgebühren und jährlichen (laufenden) Beiträgen zur Genossenschaft;
- m) die Grundsätze für die
  - Zuteilung und die Nutzung der Genossenschaftswohnungen,
  - Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für
  - Erwerbung einer Eigentumswohnung;



- n) die Grundsätze der Erwerbung und Veräußerung von Grundstücken und Baurechten;
- o) die Grundsätze der Aufnahme von Darlehen und die Anlegung und Sicherstellung verfügbarer Gelder;
- p) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren mit einem Streitwert von mehr als € 150.000,--, sofern dies nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb (siehe dazu Pkt. 22 der Satzung) gehört;
- q) den Anschluss an Vereine und die Beteiligung an Unternehmen, soweit dies nach dem WGG zulässig ist;

**26.2.** Der Aufsichtsrat berät und beschließt – außer über die sonst im Gesetz oder Satzung festgelegten Bestimmungen – über folgende Angelegenheiten alleine, wobei die Anwesenheit der Vorstandsmitglieder bei der Beratung und Beschlussfassung grundsätzlich zulässig ist. Eine Anwesenheit eines Vorstandsmitgliedes bei der Beratung und Beschlussfassung ist allerdings nicht zulässig, wenn dieses Vorstandsmitglied von dem von der Beschlussfassung betroffenen Thema unmittelbar persönlich selbst betroffen ist:

- a) Abschluss und Änderung von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern;
- b) Vorläufige Enthebung von Vorstandsmitgliedern von ihren Geschäften (siehe dazu Pkt. 20.5.);
- c) Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters;
- d) Einrichtung von Ausschüssen und Ernennung zu deren Vorsitzendem bzw. Stellvertreter;
- e) Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Mitglieder des Vorstandes;
- f) Erstellung und Abänderung der Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Vorstand;

**26.3.** Die in § 24e Abs. 3 GenG erwähnten Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Gleiches gilt für alle sonstigen Geschäfte, die in der Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat angeführt sind.

**26.4.** Der Aufsichtsrat kann bzw. muss, soweit gesetzlich vorgesehen, zu einzelnen Geschäften Betragsgrenzen festsetzen.

## **Pkt. 27.**

**27.1.** Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, die seine Verhandlungen und Beschlüsse vorbereiten, die Ausführung seiner Beschlüsse überwachen oder bestimmte, ihm vom Aufsichtsrat zugewiesenen Entscheidungsbefugnisse zu übernehmen haben. Für die Beschlussfähigkeit, Mehrheitserfordernisse von Beschlüssen und die innere Ordnung der Ausschüsse sind die Bestimmungen für den Aufsichtsrat sinngemäß anzuwenden.

**27.2.** Insbesondere zur Beratung und Beschlussfassung über die Beziehungen zwischen der Genossenschaft und den Mitgliedern des Vorstandes, ausgenommen die Beschlussfassung auf vorzeitige vorläufige Enthebung eines Vorstandsmitgliedes von der Geschäftsführung, kann ein Ausschuss gebildet





werden. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus dem Gesetz und aus der Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat.

**27.3.** Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gemäß § 24c Abs. 6 GenG zu bestellen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus dem Gesetz und aus der Geschäftsanweisung/Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat.

## **I. GENERALVERSAMMLUNG**

### **Pkt. 28.**

**28.1.** In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht kann persönlich oder durch einen schriftlich Bevollmächtigten (gem. Pkt. 28.2. Abs. 2) ausgeübt werden.

**28.2.** 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.

Verhinderte Mitglieder können ein anderes Genossenschaftsmitglied oder den Ehegatten (die Ehegattin) durch schriftliche Vollmacht mit ihrer Vertretung betrauen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als fünf Mitglieder vertreten.

### **Pkt. 29.**

**29.1.** Die ordentliche Generalversammlung muss bis 31. August eines jeden Jahres stattfinden (§ 27a GenG).

**29.2.** Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz und 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.

**29.3.** Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im GenG oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, so oft es erforderlich ist, insbesondere wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsberichtes oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für erforderlich hält.

**29.4.** Eine außerordentliche Generalversammlung muss ohne Verzug einberufen werden:

- a) wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf eine Anzahl sinkt, dass die Beschlussfähigkeit nicht mehr gewährleistet ist;
- b) wenn die Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes widerrufen werden soll und/oder ein neues Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied bestellt werden soll;
- c) wenn der zehnte Teil der Genossenschaftsmitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Einberufung verlangt.



### **Pkt. 30.**

**30.1.** Die Generalversammlungen werden in der Regel vom Vorstand, allenfalls durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 24e Abs. 5 GenG).

**30.2.** Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch

- a) eine an die Mitglieder abgesandte schriftliche Mitteilung **oder**
- b) einmalige Bekanntmachung (Insertion) in den „Oberösterreichischen Nachrichten“ **oder** in der „Amtlichen Linzer Zeitung“ **oder**
- c) Ersichtlichmachung auf der Startseite der Website bzw. Homepage der Genossenschaft, wobei diese Ersichtlichmachung vom Tage der Kundmachung durchgehend bis zum Tag der Generalversammlung aufrecht (online) bleibt.

Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag

- aa) der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens bzw.
- bb) des Erscheinens der Insertion in den oben genannten Printmedien bzw.
- cc) des Beginns der Ersichtlichmachung der Einladung auf der Homepage (Website) der Genossenschaft

muss ein Zeitraum von mindestens 10 Tagen liegen.

Die Einladung wird in der in Pkt. 21.5. vorgesehenen Form unterzeichnet.

**30.3.** Wenn der zehnte Teil der Mitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehörenden Gegenstände verlangt, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

**30.4.** Nur über Gegenstände der Tagesordnung können Beschlüsse gefasst werden. Ausgenommen hiervon sind Beschlüsse über die Leitung der Versammlung und über Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung.

**30.5.** Die Landesregierung (Aufsichtsbehörde) ist so zeitgerecht von der Anberaumung einer Generalversammlung zu verständigen, dass sie zu dieser einen Vertreter ohne Stimmrecht entsenden kann; der Vertreter ist auf sein Verlangen zu hören.

**30.6.** Wahlvorschläge für die zur Wahl anstehenden Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates müssen spätestens sieben Tage vor der Generalversammlung an den Vorstand bei der Geschäftsstelle der Genossenschaft schriftlich eingebracht werden, ansonsten sie bei der Generalversammlung nicht behandelt werden.

### **Pkt. 31.**

**31.1.** Die Generalversammlung wird – abgesehen von dem in § 24e GenG vorgesehenen Fall – vom Obmann oder bei seiner Verhinderung vom Obmannstellvertreter geleitet. Sind beide verhindert, so



hat das an Jahren älteste von der Generalversammlung gewählte anwesende Mitglied des Aufsichtsrates die Versammlung zu eröffnen und einen Versammlungsleiter wählen zu lassen. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die erforderliche Anzahl von Stimmzählern.

**31.2.** Nach Ermessen des Versammlungsleiters wird durch Stimmzettel oder Erheben der Hand oder Aufstehen und Sitzenbleiben abgestimmt. Bei Stimmgleichheit gilt jener Antrag als angenommen, dem der Versammlungsleiter beigetreten ist.

**31.3.** Bei Wahlen wird in der Regel durch Handzeichen abgestimmt. Im ersten Wahlgang gelten nur diejenigen als gewählt, die mehr als die Hälfte aller abgegebenen gültigen 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 Stimmgleichheit, so entscheidet das vom Versammlungsleiter zu ziehende Los.

**31.4.** Wenn ein Viertel der stimmberechtigten Anwesenden dies verlangt, oder der Versammlungsleiter es anordnet, ist geheim und / oder über jede Funktion einzeln abzustimmen. Über Mitglieder des Aufsichtsrates ist einzeln abzustimmen.

**31.5.** Die Tagesordnung und die Beschlüsse der Generalversammlung sind in ein Protokollbuch einzutragen und gesichert und nummeriert aufzubewahren. Gleichwertige elektronische Dokumentation ist zulässig. Bei Wahlen sind die Zahl und die Verteilung der abgegebenen Stimmen anzugeben. Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter, der die Versammlung zuletzt geleitet hat, dem Schriftführer und zwei weiteren gewählten Teilnehmern der Generalversammlung (Beglaubigern) zu unterschreiben.

## **Pkt. 32.**

Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen

- a) der Bericht über die gesetzliche Prüfung;
- b) die Genehmigung 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;
- c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates;
- d) die Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, der Widerruf der Bestellung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und die Feststellung des Funktionsverlustes gemäß Pkt. 23.5. der Satzung;
- e) die Genehmigung der Geschäftsanweisung/ Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat;
- f) die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates und die Wahl der Bevollmächtigten zur Führung von Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder;
- g) die Änderung der Satzung und die Auflösung der Genossenschaft (siehe dazu Pkt. 33.3.);
- h) die Wahl der Niederschriftsbeglaubigter;
- i) Die Festlegung von Höchstgrenzen für die Auslagensätze und Sitzungsgelder für Mitglieder des Aufsichtsrates



### **Pkt. 33.**

**33.1.** Falls das Gesetz oder die Satzung nichts anderes bestimmen, ist jede Generalversammlung beschlussfähig, wenn wenigstens der zehnte Teil der Mitglieder anwesend oder vertreten ist.

**33.2.** Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit der erschienenen und vertretenen Mitglieder gefasst.

**33.3.** Die Änderung der Satzung sowie die Auflösung der Genossenschaft können nur mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Die beabsichtigte inhaltliche Änderung der Satzung ist den Mitgliedern rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen und zwar

- a) Bei Einberufung der Generalversammlung gem. Pkt. 30.2.lit.a (schriftliche Aussendung):  
Der wesentliche Inhalt der beabsichtigten Änderung der Satzung ist in der schriftlichen Einladung zur Generalversammlung anzuführen.
- b) Bei Einberufung der Generalversammlung gem. Punkt 30.2.lit.b und c (Einladung per Insertion bzw. per Ersichtlichmachung auf Homepage):  
Auch bei einer Einladung zur Generalversammlung per Insertion (Pkt. 30.2.lit.b) oder per Veröffentlichung auf der Homepage der Genossenschaft (Pkt. 30.2.lit.c) ist gleichzeitig mit der Einladung bzw. Veröffentlichung in dieser der wesentliche Inhalt der beabsichtigten Änderung der Satzung anzuführen.

Jedenfalls sind – unerheblich in welcher Form die Einladung zur Generalversammlung erfolgt – die konkreten Punkte der Änderungen der Satzung durch Gegenüberstellung der Alt- zur Neuversion auf der Homepage (Website) der Genossenschaft zu veröffentlichen. Diese Veröffentlichung hat vom Tage der Aussendung (Pkt. 30.2.lit.a) bzw. Veröffentlichung (Pkt. 30.2.lit.b und c) der Einladung zur Generalversammlung bis zu deren Tage des Stattfindens online zu bleiben.

**33.4.** Ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist. Trifft das in der ersten Versammlung nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum 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.

**33.5.** Im Falle der Beschlussunfähigkeit der Generalversammlung kann über die in der Tagesordnung angekündigten Gegenstände, ausgenommen die Auflösung (Pkt. 33.4.), nach Abwarten einer halben Stunde ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlossen werden. Die Einladung zur Generalversammlung hat hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

## **J. JAHRESABSCHLUSS**

### **Pkt. 34.**

**34.1.** Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen. Das erste Geschäftsjahr läuft von dem Tage der Eintragung der Genossenschaft bis zum Ende desselben Kalenderjahres.



**34.2.** Für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand ein Inventar als Unterlage für die Bilanz aufzustellen und die Bücher abzuschließen.

**34.3.** Nach Ablauf jedes Geschäftsjahres hat der Vorstand für dieses einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Verordnungen, die aufgrund des WGG erlassen wurden (z.B. Gebarungsrichtlinienverordnung, Bilanzgliederungsverordnung), aufzustellen und gleichzeitig einen Lagebericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen, in dem der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft darzulegen und auch über die Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sowie über die voraussichtliche Entwicklung, zu berichten ist. Im Anhang ist der Jahresabschluss zu erläutern, wobei auch wesentliche Abweichungen vom vorherigen Jahresabschluss zu erklären sind.

Im Jahresabschluss und im Lagebericht sind auch die in § 22 Abs. 2 GenG vorgesehenen Angaben (u.A. Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftungssummen und geleisteten Beträge, Erfüllung des Genossenschaftszwecks, etc.) zu berücksichtigen.

**34.4.** 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 erstellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt werden.

**34.5.** Für den Ansatz der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die Bestimmungen des UGB, des WGG und jene der Bilanzgliederungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

#### **Pkt. 35.**

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 gem. § 5 Abs. 2 GenRevG spätestens 7 Tage vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

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 Vorstands und des Aufsichtsrates vorgelegt.

## **K. RÜCKLAGEN, GEWINNVERTEILUNG UND DECKUNG DES VERLUSTS**

#### **Pkt. 36.**

**36.1.** Es sind die satzungsmäßige Rücklage und andere (freie) Rücklagen zu bilden. In die satzungsmäßige Rücklage fließen die Beitrittsgebühren, Zuwendungen, soweit sie nicht zweckgebunden sind, der Bilanzgewinn des ersten Geschäftsjahres und fortlaufend mindestens 10 % des jeweiligen Gewinnes, bis die satzungsmäßige Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der Haftungssummen erreicht hat.

**36.2.** Der nicht der satzungsmäßigen Rücklage zugewiesene oder gemäß Pkt. 36.1. der Satzung verteilte Bilanzgewinn ist den anderen (freien) Rücklagen zuzuführen.

**36.3.** Welche Beträge aus dem Bilanzgewinn den Rücklagen zugewiesen werden sollen, beschließt die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Pkt. 36.1. und 36.2..

**36.4.** Zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes dienen die gebildeten Rücklagen.

**36.5.** Über die Verwendung der satzungsmäßigen Rücklage beschließt die Generalversammlung; über die Verwendung aller anderen Rücklagen beschließt der Vorstand mit Genehmigung des Aufsichtsrates.

**36.6.** Alle Rücklagen dürfen nur für den im Pkt. 2. der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck verwendet werden.

#### **Pkt. 37.**

**37.1.** 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 das die Bilanz aufgestellt ist. Vom jährlichen Gewinn (nach Berücksichtigung der Gewinnrücklagenveränderung nach § 10 Abs. 6 WGG) darf gemäß § 10 WGG insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Geschäftsanteile, den Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG nicht übersteigt.

**37.2.** Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.

**37.3.** Über die Form der Auszahlung allfälliger Gewinnanteile entscheidet die Generalversammlung, die die Gewinnverwendung beschließt.

**37.4.** Mitglieder dürfen im Falle ihres Ausscheidens und der Auflösung der Genossenschaft nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.

**37.5.** Fällige auszahlende Gewinnanteile, die nicht bis zum 31.12. des auf den Beschluss über die Gewinnverteilung folgenden Jahres abgeholt werden, verfallen zugunsten der Genossenschaft.

#### **Pkt. 38.**

Ergibt sich am Schluss des Geschäftsjahres ein Verlust, so hat die Generalversammlung zu bestimmen, wie weit die Rücklagen oder nach Ausschöpfung dieser die Geschäftsguthaben der Mitglieder durch Abschreibung zur Deckung herangezogen werden sollen. Die Abschreibung von den Geschäftsguthaben erfolgt im Verhältnis der Höhe der satzungsmäßigen Mindestzahlungen. Nach erfolgter Abschreibung wird bis zur Erreichung des vollen Geschäftsanteiles ein Gewinnanteil nicht ausgezahlt.

## **L. BEKANNTMACHUNGEN**

#### **Pkt. 39.**

**39.1.** Von der Genossenschaft ausgehende Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht und in der im Pkt. 21.5. vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Die vom Aufsichtsrat ausgehenden Bekanntmachungen werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter gezeichnet.

**39.2.** Die Bekanntmachungen werden mit Ausnahme der Einladung zur Generalversammlung in der Zeitschrift des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband veröffentlicht.



## M. PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

### Pkt. 40.

**40.1.** Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und 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.

**40.2.** Die Genossenschaft ist zu diesem Zwecke Mitglied des Prüfungsverbandes „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“.

**40.3.** Auf Verlangen der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) oder des Prüfungsverbandes hat sich die Genossenschaft auch außerordentlichen Prüfungen zu unterziehen.

**40.4.** 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 der Bestände zu gestatten, er hat die Prüfung zu erleichtern und jede gewünschte Auskunft zu erteilen.

Der Vorstand hat den Revisionsbericht gemäß § 6 GenRevG zu behandeln, insbesondere darüber in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat unverzüglich zu beraten.

**40.5.** Der Vorstand der Genossenschaft hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres binnen vier Wochen nach Erstellung, spätestens bis zum 1. Juli jedes Jahres, der Landesregierung (Aufsichtsbehörde), der Finanzbehörde und dem Prüfungsverband den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht vorzulegen.

**40.6.** Die Organe der Genossenschaft haben den in den Prüfungsberichten gegebenenfalls enthaltenen Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

**40.7.** Der Vorstand des Prüfungsverbandes oder ein von ihm beauftragter Vertreter ist berechtigt, den Generalversammlungen der Genossenschaft beizuwohnen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen.

## N. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

### Pkt. 41.

**41.1.** Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch:

- a) Beschluss der Generalversammlung;
- b) Eröffnung des Konkursverfahrens;
- c) Verfügung der Verwaltungsbehörde.

**41.2.** Für die Liquidation gelten die Bestimmungen des GenG.



**41.3.** Bei Auflösung der Genossenschaft erhalten die Mitglieder nicht eher als nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung der Auflösung und nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben nach Maßgabe des § 10 WGG ausbezahlt.

**41.4.** Ein etwa verbleibender Rest des Genossenschaftsvermögens ist ausschließlich für den im § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck zu verwenden.

**Linz, Generalversammlung vom 04.11.2022**

Dir. Mag. Markus Mollhuber  
Obmann

Dir. Dipl.Ing. Rudolf Hemetsberger  
Obmann-Stellvertreter

