



**GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und
Assanierung, gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

(FN 78285a)

Satzung

Ausgabe September 2025

Inhaltsverzeichnis:

I.	Firma und Sitz der Genossenschaft.....	3
II.	Gegenstand und Zweck des Unternehmens.....	3
III.	Mitgliedschaft	3
IV.	Rechte und Pflichten der Mitglieder	6
V.	Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftung	7
VI.	Organe der Genossenschaft	8
	a. Vorstand.....	8
	b. Aufsichtsrat	9
	c. Generalversammlung	11
VII.	Jahresabschluss	14
VIII.	Bekanntmachungen	16
IX.	Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband	16
X.	Auflösung und Liquidation	17

Verleger:
GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung,
gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
4020 Linz, Mozartstraße 6-10/2/3
FN 78285a

Personenbezogene Bezeichnungen gelten jeweils auch in ihrer weiblichen Form.

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1

Die Genossenschaft führt die Firma „GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“.

Sie ist eine Genossenschaft im Sinne des Gesetzes vom 9.4.1873, RGBI, Nr. 70 und hat ihren Sitz in Linz.

II. Gegenstand und Zweck des Unternehmens

§ 2

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum und die Durchführung von Stadterneuerungsvorhaben und Sanierungen größeren Umfangs. Örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet. Die Genossenschaft verwirklicht ihren Förderungsauftrag im Verbund der Gemeinnützigen Bauvereinigungen.
- (2) Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.
- (3) Das Unternehmen darf nur die im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betreiben und sich an juristischen Personen des Handels-, Genossenschafts- und Vereinsrechtes beteiligen.
- (4) Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten automationsgestützt ermittelt und verarbeitet werden.

III. Mitgliedschaft

§ 3

(1) Mitglieder können werden:

- a) Einzelpersonen
- b) inländische juristische Personen, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften.

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

§ 4

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist eine von dem Beitretenden zu unterzeichnende, unbedingte Erklärung des Beitrittes erforderlich. In der Beitrittserklärung muss sich das Mitglied ausdrücklich ver-

pflichten, die Satzungen der Genossenschaft einzuhalten, die in der Satzung bestimmten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu machen, die von der Generalversammlung festzusetzende 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 Genossenschaftsgesetz zu leisten.

(2) Über die Aufnahme beschließt der Vorstand; lehnt dieser die Aufnahme ab, kann der Abgewiesene binnen vierzehn Tagen Berufung einbringen, über die der Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung endgültig entscheiden.

(3) Die gleichen Bestimmungen gelten sinngemäß für die Nachzeichnung von Genossenschaftsanteilen.

§ 5

Die Generalversammlung kann die Einhebung einer Eintrittsgebühr sowie eines laufenden Beitrages und deren Höhe beschließen.

§ 6

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) Austritt
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens
- c) Ausschließung
- d) Tod
- e) Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts

§ 7

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

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

§ 8

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

§ 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 beziehungsweise der Verlassenschaft eine Person namhaft zu machen, welche an Stelle des Erblassers dessen Geschäftsanteil übernimmt und Mitglied wird. Dieser von den Erben bezeichnete Übernehmer tritt auf Grund 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 jedoch hierdurch nicht berührt.

(2) Bei der Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechtes erlischt ihre Mitgliedschaft mit dem Schlusse des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung erfolgt ist.

(3) Bei Ausscheiden aus der Verwaltung erlischt die Mitgliedschaft am Ende des Geschäftsjahres in dem die Personenvereinigungen (der Siedler) aus der Verwaltung ausgeschieden sind.

§ 10

(1) Ein Mitglied kann aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden:

a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Ausschließung nicht innerhalb von drei Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung, Vertrag oder Generalversammlungsbeschlüssen 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 über sein Vermögen der Konkurs oder das gerichtliche Ausgleichsverfahren eröffnet wird,

d) wenn das Mitglied das ihm überlassene Nutzungsobjekt nicht selbst mit seiner Familie bewohnt. Dies gilt nicht für Mitglieder nach § 3, Absatz 1, lit. b.

(2) Die Ausschließung erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen schriftlich ohne Verzug mitzuteilen.

(3) Über die Berufung des Ausgeschlossenen, die innerhalb eines Monats nach Empfang der schriftlichen Mitteilung über die Ausschließung beim Vorstand mittels eingeschriebenen Briefes eingegangen sein muss, entscheidet der Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung endgültig. Zur gültigen Beschlussfassung ist eine Zweidrittelmehrheit erforderlich. Dem Ausgeschlossenen ist die Möglichkeit zu geben, sich zu der Ausschließung zu äußern.

(4) Die Mitgliedschaft des Ausgeschlossenen erlischt mit dem Tage, an dem der Vorstand die Ausschließung beschlossen hat, im Falle der Berufung mit dem Tage der Bestätigung der Ausschließung in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Für die Auflösung des Nutzungsvertrages gilt §20 Abs. 2 WGG.

(5) Ist ein Mitglied nicht auffindbar, so gilt es mit dem Ende des Jahres als ausgeschlossen, in dem zwei eingeschriebene Briefe, zwischen denen eine Frist von mindestens sechs Monaten liegen muss, an die zuletzt bekanntgegebene Adresse nicht zugestellt werden konnten.

§ 11

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

(2) Die Klage des ausgeschiedenen Mitgliedes auf Auszahlung des nichtabgehobenen Geschäftsguthabens verjährt nach Ablauf von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftung.

(3) Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zu Gunsten der Genossenschaft beziehungsweise der Vermögensrücklage.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 12

1) Die Rechte, die den Mitgliedern in den Angelegenheiten der Genossenschaften nach Gesetz und Satzung zustehen, werden in der Generalversammlung durch Beschluss der erschienenen und vertretenen Mitglieder ausgeübt.

(2) Die Mitglieder sind berechtigt:

- a) an der Generalversammlung teilzunehmen und dabei ihr Stimmrecht auszuüben,
- b) am Reingewinn gemäß § 36 der Satzung teilzunehmen,
- c) sich um die Nutzung einer Genossenschaftswohnung, um ein Baurecht oder die käufliche Überlassung eines Hauses der Genossenschaft oder einer Eigentumswohnung zu den vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Bedingungen zu bewerben.

(3) Soweit Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern abgeschlossen werden dürfen, steht ihnen das Recht gem. Abs 2 lit. c zu.

§ 13

(1) Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie zur Erwerbung eines Baurechts, eines Hauses der Genossenschaft oder einer Eigentumswohnung, ist unbeschadet des § 2 Abs. 2 zweiter Satz durch die Mitgliedschaft bedingt.

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

§ 14

Mit Mitgliedern, die Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG sind, dürfen Rechtsgeschäfte, welche die verzinliche 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 Abschluss bei einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

§ 15

(1) Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung, die Erwerbung eines Siedlungshauses als Eigenheim oder einer Eigentumswohnung, die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft und für die Tätigkeit der Genossenschaft bei der Errichtung eines Siedlungshauses als Eigenheim oder einer Eigentumswohnung die dafür festgesetzten Leistungen und Gebühren zu entrichten,
- b) für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach den von der Generalversammlung gefassten Beschlüssen zu leisten,
- c) bei der Errichtung von Siedlungshäusern als Eigenheime oder von Eigentumswohnungen die dafür vertraglich vereinbaren oder in der Siedlerordnung oder durch Generalversammlungsbeschlüsse festgesetzten Selbsthilfeleistungen zu erbringen und bei der Erwerbung eines Siedlungshauses oder einer Eigentumswohnung den restlichen Kaufpreis zu zahlen,

- d) die Beiträge und Eintrittsgebühren gemäß § 5 zu zahlen,
 - e) den in der Satzung begründeten Anordnungen des Vorstandes und den Generalversammlungsbeschlüssen Folge zu leisten,
 - f) die Einzahlungen auf den ersten Geschäftsanteil oder die übernommenen weiteren Geschäftsanteile gemäß § 16 der Satzung fristgemäß zu leisten,
 - g) erforderlichenfalls am Verlust gemäß § 37 der Satzung teilzunehmen,
 - h) für die Erfüllung der Verbindlichkeit der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes mit der Haftsumme (§17 der Satzung) einzustehen,
 - i) die ihnen von der Genossenschaft überlassenen Wohnungen oder Siedlerstellen samt dem Siedlungshaus (Eigenheim) selbst oder mit ihren Familienangehörigen zu bewohnen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, kann das Mitglied gemäß § 10 ausgeschlossen und die ihm zur Nutzung überlassene Wohnung oder das Siedlungshaus entzogen werden.
- (2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. a) hinsichtlich des Nutzungsentgelts und nach Abs. 1 lit. i) erster Satz gelten auch für Nichtmitglieder, mit denen ein Nutzungsvertrag besteht.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftung

§ 16

- (1) Der Geschäftsanteil wird auf 50 Euro festgesetzt; er ist beim Eintritt voll einzuzahlen.
- (2) Der Vorstand bestimmt die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied zur Erwerbung eines Rechtes nach § 13, Abs. 1, übernehmen muss.
- (3) Die auf die Geschäftsteile geleisteten Zahlungen zuzüglich der Zuschreibungen von bilanzmäßigen Gewinnen und abzüglich etwaiger Abschreibungen von bilanzmäßigen Verlusten bilden das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes.
- (4) Das Geschäftsguthaben darf, solange das Mitglied nicht ausgeschieden ist, von der Genossenschaft nicht zurückgezahlt oder im geschäftlichen Betrieb zum Pfande genommen werden, auch von dem Mitglied ohne Zustimmung des Vorstandes weder abgetreten noch verpfändet werden. Eine auf den Geschäftsanteil geschuldete Einzahlung darf nicht erlassen werden.

§ 17

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

VI. Organe der Genossenschaft

§ 18

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

- den Vorstand,
- den Aufsichtsrat und
- die Generalversammlung.

§ 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.

(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.

(3) Mit 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.

Diese Regelung gilt analog für deren nahe Angehörige i.S. der gesetzlichen Vorschriften (dzt. geregelt im §9a Abs 4 WGG).

a. Vorstand

§ 20

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens einem, höchstens jedoch aus 5 Mitgliedern

(2) Der Vorstand wird durch den Aufsichtsrat gewählt. Die Funktionsperiode dauert bis zum Termin der Generalversammlung, die über die Entlastung über das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem das Vorstandsmitglied gewählt wurde, nicht mitgerechnet wird.

(3) Die Legitimation der/s Vorstandsmitglieder/s wird durch die über die Wahlhandlung aufzunehmende Niederschrift der Aufsichtsratssitzung nachgewiesen.

(4) Der Aufsichtsrat ist befugt, Mitglieder des Vorstandes vorläufig von ihren Geschäften zu entheben und wegen der einstweiligen Fortführung der Geschäfte das Erforderliche zu veranlassen. Ein Beschluss über die vorläufige Enthebung von der Geschäftsführung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden Aufsichtsratsmitglieder. Den abberufenen Vorstandsmitgliedern ist Gehör zu geben.

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

§ 21

- (1) Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen und die Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung festgesetzt sind.
- (2) Besteht der Vorstand aus mehreren Mitgliedern so ist er bei Anwesenheit von zumindest 2 Mitgliedern beschlussfähig. Unter diesen müssen jedenfalls der Obmann oder sein Stellvertreter sein. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Bei Stimmgleichheit gilt die Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist. Über Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die von allen Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben und geordnet aufzubewahren ist.
- (3) Prokuristen werden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt.
- (4) Die Genossenschaft wird durch den Vorstand vertreten. Wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, so vertritt der Obmann und sein Stellvertreter gemeinsam oder einer von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen. Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, dass der Obmann und sein Stellvertreter gemeinsam oder einer von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder Prokuristen der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.
- (5) Besteht der Vorstand nur aus einer Person(= Obmann), so kann aufgrund einer, vom Aufsichtsrat gesondert zu beschließende Dienstanweisung im Innenverhältnis bestimmt werden, dass dieser zur Zeichnung nur gemeinsam mit einem Prokuristen berechtigt ist.

b. Aufsichtsrat

§ 22

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen.
- (2) Durch Beschluss der Generalversammlung kann die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates bis auf acht erhöht werden.
- (3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Aufsichtsratsmitglieder dürfen weder dem Vorstand angehören noch dauernd Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte der Genossenschaft Geschäfte der Genossenschaft führen. Ehemalige Vorstandsmitglieder dürfen erst nach ihrer Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden. Ein Aufsichtsratsmitglied darf bei der Erst- oder Wiederbestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
- (4) Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden oder durch dauernde Behinderung von Mitgliedern unter die Beschlussfähigkeit erforderliche Anzahl, so muss zur Vornahme von Ersatzwahlen eine Generalversammlung ohne Verzug einberufen werden. In diesem Falle erfolgen die Ersatzwahlen nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder.
- (5) Der Aufsichtsrat wählt nach Neuwahlen aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und einen Schriftführer.

§ 23

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch das Gesetz, die Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung bestimmt.

- (1) Für die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder wird ein Aufwandsersatz geleistet. Die Höhe und die Modalitäten der Auszahlung werden der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
- (2) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muss sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten.
- (3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Sie können Ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.
- (4) Der Aufsichtsrat soll bei 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.

§ 24

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach seiner Geschäftsanweisung regelmäßige, mindestens jedoch in jedem Vierteljahr Sitzungen ab. Außerordentliche Sitzungen finden nach Bedarf statt. Sie müssen stattfinden, wenn der Vorstand oder ein Drittel des Aufsichtsrates dies beantragen.
- (2) Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet, bei Verhinderung wird er durch seinen Stellvertreter, bei dessen Verhinderung durch das an Lebensjahren älteste Mitglied vertreten.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmgleichheit gilt die Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist.
- (4) Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben und geordnet aufzubewahren ist.
- (5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden oder bei seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter vollzogen.
- (6) Der Vorstand hat in der Regel an den Verhandlungen des Aufsichtsrates ohne Stimmrecht teilzunehmen und alle gewünschten Aufschlüsse zu erteilen.

§ 25

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

- a) die Erwerbung und Veräußerung von Grundstücken und Baurechten,
- b) die Grundsätze für die Zuteilung und die Nutzung der Genossenschaftswohnungen, die Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für die Erwerbung einer Eigentumswohnung,
- c) die Aufnahme von Darlehen und die Anlegung und Sicherstellung verfügbarer Gelder, sofern die Finanzierungsstruktur nicht im Zuge der Projektbewilligungen genehmigt wurde,
- d) die Aufstellung der Wirtschaftspläne,

- e) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen insbesondere aber von Anstellungsverträgen ab der Verwendungsgruppe IV des Kollektivvertrages für die Angestellten der gewerblichen Immobilienverwalter
- f) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, die in erster Instanz in die Zuständigkeit eines Gerichtshofes fallen,
- g) den Beitritt zu Vereinen und die Beteiligung an Unternehmen, soweit es nach dem WGG zulässig ist,
- h) die Vorbereitung der Vorlagen an die Generalversammlung, besonders soweit sie den Lagebericht (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage einschließlich der vorbilanzlichen Auflösung von anderen (freien) Rücklagen betreffen, sowie über die Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat.

§ 26

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen mindestens einmal jährlich abgehalten werden. Die Sitzungen werden nach Anhörung des Vorstandes von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter einberufen und geleitet. Sie sind auf Verlangen des Prüfungsverbandes zur Erörterung des Prüfungsberichtes oder der Lage der Genossenschaft einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzung ist 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.

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen ist vom Schriftführer des Aufsichtsrates eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter gemeinsam mit dem Schriftführer zu unterzeichnen ist und geordnet aufzubewahren ist.

c. Generalversammlung

§ 27

(1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht kann persönlich oder durch einen schriftlichen Bevollmächtigten gemäß Absatz 2 ausgeübt werden.

(2) Handlungsunfähige üben ihr Stimmrecht durch ihre gesetzlichen Vertreter, juristische Personen sowie mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes durch eine mit einer schriftlichen Vollmacht versehene Person aus. Verhinderte Mitglieder können ein Genossenschaftsmitglied oder den Ehegatten/die Ehegattin durch schriftliche Vollmacht mit ihrer Vertretung betrauen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als fünf Mitglieder vertreten.

§ 28

(1) Die ordentliche Generalversammlung muss bis 31. August jeden Jahres stattfinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat vor Genehmigung des Jahresabschlusses über die Prüfung dieser Vorlagen der Generalversammlung Bericht zu erstatten.

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

(4) Eine außerordentliche Generalversammlung muss ohne Verzug einberufen werden,

a) wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf die Hälfte sinkt,

b) wenn die Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes widerrufen werden soll,

c) wenn der zehnte Teil der Genossenschaftsmitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Berufung verlangt.

§ 29

(1) Die Generalversammlungen werden in der Regel vom Vorstand, allenfalls durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 24 Genossenschaftsgesetz).

(2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine an die Mitglieder abgesendete schriftliche Mitteilung oder durch einmalige Bekanntmachung in der Amtlichen Linzer Zeitung. Die Einladung zur Generalversammlung wird in der im § 21, Absatz 4, vorgeschriebenen Form unterzeichnet.

(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 gehörende Gegenstände verlangt, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(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.

(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

(1) Die Generalversammlung wird, abgesehen von dem im § 34 des Genossenschaftsgesetzes vorgesehenen Fall, vom Obmann oder bei seiner Verhinderung vom Obmannstellvertreter geleitet. Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste 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.

(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.

(3) Bei Wahlen wird in der Regel durch Stimmzettel abgestimmt. Im ersten Wahlgang gelten nur diejenigen als gewählt, die mehr als die Hälfte aller abgegebenen Stimmen erhalten haben. Soweit die erste Abstimmung diese Mehrheit nicht ergibt, kommen diejenigen, die die meisten Stimmen erhalten haben, in doppelter Anzahl der zu Wählenden in die engere Wahl. Ergibt die engere Wahl Stimmgleichheit, so entscheidet das vom Versammlungsleiter zu ziehende Los.

(4) Auf Antrag kann durch Zuruf gewählt werden, wenn nicht mehr als der zehnte Teil der Anwesenden widerspricht.

(5) Die Tagesordnung und die Beschlüsse der Generalversammlung sind im Protokoll vollständig anzuführen. Bei Wahlen sind die Zahl und die Verteilung der abgegebenen Stimmen anzugeben. Die Niederschrift ist von dem Versammlungsleiter, der die Versammlung zuletzt geleitet hat, dem Schriftführer und zwei weiteren gewählten Teilnehmern der Generalversammlung (Beglaubigern) zu unterschreiben.

§ 31

Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen nur

- 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 vorbilanzielle Verwendung der anderen (freien) Rücklage und die Verwendung der satzungsmäßigen Rücklage sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
- c) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und der Widerruf der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- d) die Genehmigung der Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat,
- e) die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates und die Wahl der Bevollmächtigten zur Führung von Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder,
- f) die Änderung der Satzung und die Auflösung der Genossenschaft,
- g) die Wahl der Niederschriftsbeglaubiger,
- h) die Festsetzung der Höhe der einmaligen Beitrittsgebühr,
- i) die Festsetzung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe.

§ 32

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

(2) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit der erschienen und vertretenen Mitglieder gefasst.

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

(4) Ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist. 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.

(5) Im Fall der Beschlussunfähigkeit der Generalversammlung kann über die in der Tagesordnung angekündigten Gegenstände, ausgenommen die Auflösung (Abs. 4), nach Abwarten einer Stunde ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlossen werden. Die Einladung zur Generalversammlung hat hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

(6) Möglichkeit der virtuellen Beschlussfassungen

Die Sitzungen der Organe gemäß den Punkten VI.b. und VI.c. können auch ohne physische Teilnahme durchgeführt werden. Dazu gelten die gesetzlichen Vorschriften des „Virtuelle Gesellschafterversammlungsgesetz“ – VirtGesG (BGBl I Nr. 79/2023). Der Leiter der Versammlung legt bei der Einladung die Art der Versammlung fest (einfache virtuelle Versammlung, moderierte virtuelle Versammlung oder hybride Versammlung) und bestimmt die technischen Voraussetzungen für die Teilnahme

VII. Jahresabschluss

§ 33

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

(2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht mit dem Vorschlag zur Verwendung des Gewinnes oder zur Deckung des Verlustes muss bis zum 31. Mai jedes Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt werden.

(3) Für den Ansatz der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die Bestimmungen der §§ 201-211 UGB.

§ 34

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang) und der Lagebericht sind nach Prüfung durch den Aufsichtsrat und den gesetzlichen Revisor zusammen mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates spätestens eine Woche vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder auszulegen; sie sollen möglichst jedem Mitglied in Abdruck zugesandt werden. Sodann werden sie mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und den Vorschlägen über die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes der Generalversammlung zur Beschlussfassung und Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates vorgelegt.

§ 35

- (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 Haftsummen erreicht hat.
- (2) Der nicht satzungsmäßigen Rücklage zugewiesene Bilanzgewinn ist den anderen (freien) Rücklagen zuzuführen.
- (3) Welche Beträge aus dem Bilanzgewinn den Rücklagen zugewiesen werden sollen, beschließt die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Abs. 1 und 2.
- (4) Zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes dienen die gebildeten Rücklagen.
- (5) Über die Auflösung der satzungsmäßigen und der anderen (freien) Rücklagen beschließt die Generalversammlung; über die Verwendung der anderen (freien) Rücklagen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.
- (6) Alle Rücklagen dürfen nur für den im § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck verwendet werden.

§ 36

- (1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen an die Rücklagen unter die Mitglieder als Gewinn verteilt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das die Bilanz aufgestellt ist. Vom jährlichen Gewinn gemäß § 10 WGG darf nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Geschäftsanteile, den Zinssatz gem. § 14 WGG 1979 nicht übersteigt.
- (2) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere Geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
- (3) Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt. Gewinnanteile, die nicht binnen drei Jahren abgeholt sind, verfallen zu Gunsten der Genossenschaft.

§ 37

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 zu Erreichung des vollen Geschäftsanteiles ein Gewinnanteil nicht ausgezahlt.

VIII. Bekanntmachungen

§ 38

- (1) Von der Genossenschaft ausgehende Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht und in der im § 21, Abs. 4, vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Die vom Aufsichtsrat ausgehenden Bekanntmachungen werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Behinderung von seinem Stellvertreter gezeichnet.
- (2) Die Bekanntmachungen werden mit Ausnahme der Einladungen zur Generalversammlung in der Zeitschrift des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien, veröffentlicht.

IX. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 39

- (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 zu prüfen. Die Genossenschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG.
- (2) Die Genossenschaft ist zu diesem Zwecke Mitglied des Revisionsverbandes "Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" in Wien.
- (3) Auf Verlangen der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) oder des Prüfungsverbandes hat sich die Genossenschaft auch außerordentlichen Prüfungen zu unterwerfen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfer Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu gewähren. Er hat ihm die Einsicht der Bücher und Schriften der Genossenschaft und die Untersuchung des Bestandes der Kasse und der Wertpapiere zu gestatten; er hat die Prüfung zu erleichtern und jede gewünschte Auskunft zu erteilen.
- (5) Der Vorstand der Genossenschaft hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres binnen vier Wochen bis zum 1. Juli jedes Jahres, der Landesregierung (Aufsichtsbehörde), der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht vorzulegen.
- (6) Die Organe der Genossenschaft haben die in den Prüfungsberichten enthaltenen Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.
- (7) Der Vorstand des Prüfungsverbandes oder ein von ihm beauftragter Vertreter ist berechtigt, den Generalversammlungen der Genossenschaft beizuwohnen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen.

X. Auflösung und Liquidation

§ 40

- (1) Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch:
- a) Beschluss der Generalversammlung,
 - b) Eröffnung des Konkursverfahrens,
 - c) Verfügung der Verwaltungsbehörde.
- (2) Für die Liquidation gelten die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes.
- (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 ausbezahlt.
- (4) Ein etwa verbleibender Rest des Genossenschaftsvermögens ist ausschließlich für den im § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck zu verwenden.