

Satzung der Gallus Immobilien eG

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma

Gallus Immobilien eG.

Sie hat ihren Sitz in München.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes, insbesondere auch durch eine gute, sichere Wohnungsversorgung zu sozial verträglichen Kosten.
- (2) Dies wird insbesondere erreicht durch folgende Geschäftsgegenstände der Genossenschaft:
 - a) Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, sich an Immobilienprojekten beteiligen und Immobilien bzw. Immobilienprojekte betreuen und steuern.
 - b) Zur mittelbaren Mitgliederförderung kann die Genossenschaft Bauträgerschäfte betreiben, die durch Tochterunternehmen der Genossenschaft, auch außerhalb Deutschlands, ausgeführt werden können.
 - c) Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
 - d) Sie kann Unternehmensberatungen und Marketingberatungen durchführen.
- (3) Die Genossenschaft darf alle Maßnahmen treffen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern, sich an anderen Unternehmen beteiligen, Zweigniederlassungen und andere Unternehmen gründen oder solche erwerben. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sie sich der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
- (4) Die Genossenschaft kann investierende Mitglieder aufnehmen.
- (5) Die Genossenschaft ist berechtigt zur Gewährung stiller Beteiligungen. Dabei darf die Änderung des Unternehmensgegenstandes, die Aufnahme neuer und die Aufgabe bestehender Geschäftszweige sowie die Errichtung und Aufhebung von selbständigen Zweigniederlassungen bzw. Betrieben, die vollständige oder teilweise Einstellung des Geschäftsbetriebes, die Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens oder eines wesentlichen Unternehmensteiles, ferner der Abschluss, die

Änderung oder die Aufhebung von Betriebsüberlassungs- und Ergebnisübernahmeverträgen von der Zustimmung der stillen Gesellschafter abhängig gemacht werden.

- (6) Die Genossenschaft ist berechtigt, Genussrechte und Genussscheine auszugeben. Diese unterliegen aufgrund der Verlustteilnahme am Jahresergebnis keinem unbedingten Rückzahlungsanspruch und beinhalten keine Stimmrechte.
- (7) Die Genossenschaft darf ihre Geschäftsgegenstände auch über Darlehen ihrer Mitglieder finanzieren. Hierbei sind die Bedingungen gem. GenG §21b zu beachten.
- (8) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden:

- a) natürliche Personen,
- b) Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung der nutzenden Mitglieder beschließt der Vorstand. Über die Zulassung von investierenden Mitgliedern entscheidet der Aufsichtsrat.

§ 5 Eintrittsgeld

Bei der Aufnahme wird kein Eintrittsgeld fällig.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung,
- b) Tod,
- c) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft,
- e) Ausschluss.

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres zu erklären. Sie muss der Genossenschaft mindestens zwei Jahre vorher schriftlich in postalischer Form zugegangen sein.
- (2) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresabschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

Satzung der Gallus Immobilien eG

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder im Zuge der Übertragung wird. Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes, bei investierenden Mitgliedern der Zustimmung des Aufsichtsrates. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Zulassung der Übertragung.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so wird dessen Mitgliedschaft durch seine Erben fortgesetzt.

Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen werden soll, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist.

Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Das gleiche gilt für die Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personengesellschaft

Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 11 Ausschluss eines Mitgliedes

Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht. Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Generalversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

- (1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

- (2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach dem Geschäftsguthaben des Mitglieds berechnet. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr zustehenden, fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitgliedes.
- (3) Sind die Geschäftsguthaben der Mitglieder im Rahmen der Auseinandersetzung zur Verlustdeckung heran zu ziehen, so bemisst sich das Geschäftsguthaben wie unter Abs. (2) beschrieben, mit dem Unterschied, dass anstelle der tatsächlich erfolgten Einzahlungen die Einzahlungen, die das Mitglied bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens - ohne Sondervereinbarungen (Ratenzahlung / Stundung) hätte erbringen müssen, herangezogen werden.
- (4) Aus Abs. (3) kann sich im Zuge der Auseinandersetzung eine Einzahlungspflicht ergeben.
- (5) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen fällige Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.
- (6) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 8 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 8 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 8 Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an bis zum Tag der Zahlung nach der Zinsmethode ACT/365 kalendergenau mit 4 % p.a. zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.
- (7) Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens kann unter Verweis auf § 73 (4) GenG ausgesetzt werden, wenn durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens das Mindestkapital gemäß § 17 (10) unterschritten wird. Über eine mögliche Reihenfolge bei der Auszahlung an die Anspruchsberechtigten entscheidet das Eingangsdatum der Kündigung.

IV. Rechte und Pflichten

§ 13 Rechte der Mitglieder

- (1) Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch

Satzung der Gallus Immobilien eG

Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.

- (2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft, sowie das Recht auf Teilhabe an sonstigen Förderungen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach den dafür in der Allgemeinen Geschäftsordnung der Generalversammlung (BGO) getroffenen Bestimmungen.

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung bzw. eines Dauerwohnrechts nach Wohneigentumsgesetz steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuung und Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Weiteres ergibt sich aus der BGO.

§ 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen und Eigenheimen

Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes. Weiteres ergibt sich aus der BGO der Generalversammlung.

§ 16 Pflichten der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
- (2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf und der Teilnahme am Verlust.
- (3) Weiteres ergibt sich aus der BGO der Generalversammlung.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben, Mindestkapital, Rücklagen, Nachschussausschluss

§ 17 Geschäftsanteile, Geschäftsguthaben, Rücklagen, Mindestverzinsung, Mindestkapital, Anzahl der Anteile

- (1) Ein Geschäftsanteil beträgt 25,00 Euro.
- (2) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Geschäftsanteil (Pflichtanteil) zu übernehmen.
- (3) Mitglieder, die einen Nutzungsvertrag zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung abschließen, haben weitere Pflichtanteile einzuzahlen. Diese berechnen sich in der Höhe nach folgender Formel: 2-fache monatliche Nettomiete, abgerundet, bzw. aufgerundet auf einen vollen Geschäftsanteil.
- (4) Jeder Pflichtanteil, mögliche weitere Pflichtanteile und weitere freiwillig übernommene

Geschäftsanteile sind sofort mit dem Beschluss über die Beteiligung fällig und einzuzahlen.

- (5) Der Vorstand kann Ratenzahlungen für die Pflichtanteile zur Nutzung von Wohnungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Mitgliedschaft 25,00 Euro einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Monats ab sind monatlich mindestens weitere 25,00 Euro einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Unabhängig davon kann der offene Einzahlungsbetrag jederzeit in voller Höhe geleistet werden.
- (6) Den Mitgliedern ist es gestattet, ihre freiwilligen Geschäftsanteile als Sacheinlagen zu erbringen. Sacheinlagen können bewegliche und unbewegliche Wirtschaftsgüter, zum Beispiel Immobilien sein. Näheres dazu regelt die BGO der Generalversammlung.
- (7) Die Abtretung oder Verpfändung an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12 der Satzung.
- (8) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
- (9) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.
- (10) Des Weiteren können eine besondere Stabilitätsrücklage und eine Auseinandersetzungsrücklage gebildet werden. Näheres beschließt die Generalversammlung.
- (11) Die Geschäftsguthaben von Mitgliedern werden mit einem Mindestzinssatz gem. § 21a Abs. 1 GenG von 8 % p.a. verzinst. Die Zinsen berechnen sich für das erste Beitrittsjahr zeitanteilig nach Zinstagen über das Geschäftsjahr, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die eingezahlten Geschäftsguthaben von Mitgliedern nehmen ab dem Ersten des folgenden Monats an der Berechnung teil, in welchem die Mitgliedschaft beschlossen und der Geschäftsanteil vom Mitglied vollständig eingezahlt wurde.
- (12) Das Mindestkapital beträgt 80 Prozent der Geschäftsanteile.
- (13) Die Anzahl der Anteile, die ein Mitglied übernehmen kann, ist unbegrenzt.

§ 18 Nachschusspflicht

Die Mitglieder haben im Falle der Genossenschaftsinsolvenz gem. §§ 105, 119 GenG überhaupt keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse leisten. (Satzungsgemäßer Nachschussausschluss gem. § 6 Nr. 3 GenG)

Satzung der Gallus Immobilien eG

VI. Organe der Genossenschaft

§ 19 Organe

- (1) Die Genossenschaft hat als Organe:
 - a) den Vorstand,
 - b) den Aufsichtsrat,
 - c) die Generalversammlung.

§ 20 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Vorstandsmitgliedern, die rechtsverbindlich für die Genossenschaft zeichnen und Erklärungen abgeben. Er wird vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die regelmäßige Amtsdauer beträgt fünf Jahre. Der Aufsichtsrat kann eine kürzere Amtsdauer festlegen. Wiederwahl ist möglich.
- (2) Jedes Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt. Im Rahmen der Geschäftsordnung für den Vorstand, die vom Aufsichtsrat zu beschließen ist, können zur Vertretungsregelung konkretisierende Regelungen getroffen werden.
- (3) Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen i. S. d. des § 181 2. Alt. BGB befreit.
- (4) Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat für die Dauer ihrer Amtszeit abgeschlossen. Die Generalversammlung kann durch Richtlinien einen Rahmen für die Verträge abstecken.
- (5) Der Vorstand kann Beschlüsse auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege fassen.
- (6) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für
 - a. Geschäftsordnungsbeschlüsse,
 - b. die Grundsätze der Geschäftspolitik,
 - c. den Wirtschafts- und Stellenplan,
 - d. die Belastung von Grundstücken und
 - e. die Erteilung von Prokura.
- (7) Der Vorstand hat eine gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrat einzuberufen, wenn für das Jahresergebnis ein Verlust von mehr als 20% zu erwarten ist. Der Vorstand soll mindestens zweimal im Jahr regelmäßige gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat einberufen.

§ 21 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat wird auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsperiode endet mit Ablauf der nächsten Generalversammlung, nach dem Ende der Amtsperiode. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl von Aufsichtsräten beschließen.
- (2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied der Beschlussfassung widerspricht.

- (3) Der Aufsichtsrat beschließt die Aufnahme investierender Mitglieder.
- (4) Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und überwacht die Leitung der Genossenschaft.

§ 22 Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform (postalisch, per Telefax, elektronisch) einberufen. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung abgesendet/veröffentlicht werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung abgesendet/veröffentlicht werden.
- (2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.
- (3) Eine Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn 10 % der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Erklärung verlangen. In dieser Erklärung müssen der Zweck und die Gründe für die Einberufung angegeben sein. In gleicher Weise können die Mitglieder verlangen, dass für eine bereits vorgesehene Generalversammlung bestimmte Gegenstände zur Beschlussfassung angekündigt werden (Ergänzung der Tagesordnung).
- (4) Mitglieder haben unabhängig von der Zahl der gezeichneten Anteile eine Stimme.
- (5) Bei Beschlussfassungen dürfen die Stimmen investierender Mitglieder bei Beschlussfassungen mit einfacher Mehrheit nicht mehr als 49 %, bei dreiviertel Mehrheit nicht mehr als 24% der gültig abgegebenen Stimmen der nutzenden Mitglieder ausmachen.
- (6) Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder sein Stellvertreter, im Verhinderungsfalle ein Vorstandsmitglied.
- (7) Die Generalversammlung beschließt eine Besondere Geschäftsordnung der Generalversammlung (BGO).
- (8) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.
- (9) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und bestimmt ihre Amtszeit.
- (10) Die Generalversammlung kann jederzeit Mitglieder des Vorstandes mit dreiviertel Mehrheit abwählen

VII. Bekanntmachungen

§ 23 Bekanntmachungen

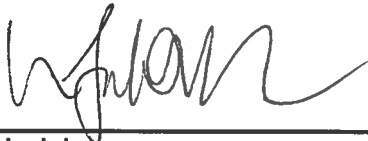
Bekanntmachungen erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im elektronischen Bundesanzeiger.

Diese Satzung ist durch die Generalversammlung vom 31.03.2016 aufgestellt worden. Die Satzung wurde zuletzt am 14.09.2018 geändert unter GnR 2670 beim AG München eingetragen.

Satzung der Gallus Immobilien eG

Die Satzungsänderungen sind von der Generalversammlung am 19.09.2019 einstimmig beschlossen worden.

Der Vorstand erklärt gem. § 16 (5) GenG, dass die geänderten Bestimmungen der Satzung mit dem Beschluss über die Satzungsänderungen und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Register eingereichten Wortlaut der Satzung übereinstimmen.



Laszlo Juhasz
Vorstandsvorsitzender