



DSSW-Materialien

**Muster-Satzung für eine
Standortgemeinschaft in der
Form des e. V. (Entwurf)**

urbanPR GmbH

GSR Gesellschaft für Stadt- und Regional-
marketing

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft
im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.

DSSW-Publikation
Muster-Satzung für eine Standortgemeinschaft in der Form des e. V. (Entwurf)
DSSW-Publikation, Berlin 2004

Herausgeber
(Alle Rechte vorbehalten)

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) im
Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Nollendorfplatz 3-4, 10777 Berlin
Fon: (030) 24 34 60 – 0, Fax: (030) 24 34 60 – 15
E-Mail: info@dssw.de, Internet: www.dssw.de

Dr. Ottfried Franke
urbanPR Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Projekt- und Standortmarketing
mbH
Pfalzburgerstraße 83, 10719 Berlin

Irene Kuron
GSR Gesellschaft für Stadt- und Regionalmarketing
Adenauerallee 13c, 53111 Bonn

Bearbeitung im DSSW

Stefan Heerde

Das DSSW ist eine Initiative der Bundesregierung und der Deutschen Wirtschaft zur Revitalisierung der ostdeutschen Innenstädte. Sie wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit finanziert.

Anlage

Muster-Satzung für eine Standortgemeinschaft in der Form des e.V. (Entwurf)

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass diese Mustersatzung nur als Entwurf zu verwenden ist und Anregungen bieten kann. Die endgültige Ausformulierung muss sich immer an den örtlichen Gegebenheiten ausrichten.

Vereinssatzung

§ 1 Name und Sitz des Vereins

1. Der Verein führt den Namen, im Folgenden "Verein" genannt, und soll nach seiner Eintragung in das Vereinsregister beim Amtsgericht den Zusatz e.V. führen.

2. Der Verein hat seinen Sitz in

§ 2 Ziel und Aufgaben des Vereins

1. Ziel des Vereins ist es, die Werte an Grundstücken und Gebäuden in der ...Straße/-Lage zu sichern, die Vermietung zu fördern und die Gesamtattraktivität der ...Straße/-Lage zu steigern. Dies soll durch eine wirtschaftliche Neuorientierung, Sanierung und Modernisierung des Bestandes sowie insbesondere durch eine gemeinschaftliche Vermarktung/Bewirtschaftung von Gewerbeflächen erreicht werden.

2. Aufgabe des Vereins ist es, ein dafür geeignetes Flächen-Management zu schaffen.

Dies soll durch Gründung einer Gesellschaft erreicht werden, in welcher der Verein Gesellschafter wird, wie auch jene Eigentümer Gesellschafter werden, deren Gewerbeflächen gemeinschaftlich bewirtschaftet werden sollen.

Alternativ: Für die Erfüllung dieser Aufgabe kann ein Flächen-Manager bestellt werden. Die Übertragung der Aufgabe an eine Gesellschaft ist möglich.

Anmerkung: Diese Formulierung erlaubt es, einen Flächen-Manager als abhängig Beschäftigten einzustellen oder aber einen Honorarvertrag abzuschließen. Des weiteren kann die Aufgabe an ein Beratungsunternehmen übertragen werden oder eine eigene Gesellschaft gegründet werden. Die Frage, ob der Verein selbst Gesellschafter wird, ist bewusst offen gehalten.

3. Der Verein hat ferner die Aufgabe, die Belange des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums sowie der gewerblichen Mieter an der ...Straße/ -Lage zu

fördern und sie gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit – auch mit Mitteln des Marketing – wahrzunehmen.

§ 3 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet mit dem 31.12.20??.

§ 4 Mitgliedschaft

1. Ordentliche Mitglieder des Vereins können natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften werden, denen das Eigentum oder ein sonstiges dingliches Recht an einem bebauten oder unbebauten Grundstück zusteht, das an der ...Straße/ -Lage gelegen ist bzw. an ein solches Grundstück angrenzt. Das Gleiche gilt für Ehegatten sowie für Verwalter. Bei Gemeinschaften von Eigentümern und sonstigen dinglich Berechtigten können alle Beteiligten die Mitgliedschaft erwerben.

Des weiteren können gewerbliche Mieter (Ladengeschäfte, Büros, Praxen) ordentliches Mitglied werden.

2. Als fördernde Mitglieder ohne Stimmrecht können natürliche und juristische Personen und Personengesellschaften aufgenommen werden, die sich in besonderer Weise für die Ziele und Aufgaben des Vereins einsetzen.

3. Voraussetzung für den Erwerb der Mitgliedschaft ist ein schriftlicher Aufnahmeantrag, in dem sich der Antragsteller zur Einhaltung der Bestimmungen und zur Förderung der Ziele dieser Satzung verpflichtet.

3. Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet der Vorstand (alternativ: der Beirat).

Evtl. ergänzend:

4. Die Mitgliedschaft kann übertragen und vererbt werden. Den Erben steht ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des Kalenderjahres ohne Wahrung der Kündigungsfrist zu.

Anmerkung: Da für eine Standortgemeinschaft eine möglichst lückenlose Vertretung aller Immobilien wichtig ist, sollte die Mitgliedschaft auch für den Fall des Verkaufs der Immobilie oder den Erbfall geregelt werden.

§ 5 Austritt von Mitgliedern

1. Die Mitgliedschaft endet durch Austritt. Der Austritt aus dem Verein ist nur zum Schluss eines Kalenderjahres zulässig. Er ist dem Verein bis 1. Juli durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

Alternativ: Er ist dem Verein bis zum 31.1. durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

Evtl. Ergänzung: Eine Kündigung der Mitgliedschaft ist erstmals nach Ablauf eines Mitgliedjahres möglich.

Anmerkung: Gerade zur Sicherung der finanziellen Grundlagen einer Standortgemeinschaft sind lange Kündigungsfristen und evtl. auch ein Mindestzeitraum sinnvoll. Zudem erhöhen solche "strengen" Regeln die Verbindlichkeit der Mitgliedschaft.

2. Mit der Beendigung der Mitgliedschaft erlöschen alle Ansprüche an den Verein. Die bereits entstandenen und noch entstehenden Verbindlichkeiten gegenüber dem Verein, insbesondere die Beitragspflicht bis zum Jahresabschluss, werden durch den Austritt nicht berührt.

3. Die Mitgliedschaft endet bei natürlichen Personen durch den Tod, bei juristischen Personen mit dem Abschluss des Liquidations- oder Insolvenzverfahrens.

Anmerkung: Um die Kontinuität der Standortgemeinschaft sicherzustellen, ist die Ergänzung in § 4 Abs. 4 sinnvoll. Dadurch kann die Mitgliedschaft bei Tod auch übertragen oder vererbt werden.

§ 6 Ausschluss von Mitgliedern

1. Die Mitgliedschaft endet durch Ausschluss.

2. Der Ausschluss eines Mitgliedes kann nach Anhörung des Auszuschließenden durch den Vorstand (alternativ: den Beirat) erfolgen:

- a) bei grober Verletzung der Satzung des Vereins
- b) wegen Bestrebungen oder Maßnahmen, die gegen die Interessen des Vereins oder die gemeinsamen Interessen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums verstoßen,
- c) wegen Nichtzahlung des Vereinsbeitrags und erfolgter zweimaliger schriftlicher Mahnung,
- d) aus einem sonstigen wichtigen Grunde, insbesondere bei Schädigung des Ansehens der Organisation in der Öffentlichkeit.

3. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht die Berufung an die Mitgliederversammlung zu.

4. Mit dem Ausschluss erlöschen alle Ansprüche an das Vermögen des Vereins.

§ 7 Beiträge

1. Zur Durchführung seiner Aufgaben erhebt der Verein von den Mitgliedern Beiträge. Die Beiträge werden auf Vorschlag des Vorsitzenden von der Mitgliederversammlung festgesetzt.
2. Die Festsetzung von unterschiedlichen Beiträgen der Mitglieder ist möglich.
3. Die Mitgliederversammlung kann beschließen, dass der Beitrag in monatlichen oder zweimonatlichen Raten zu zahlen ist. Der Mitgliedsbeitrag wird im Lastschriftverfahren eingezogen.

§ 8 Organe des Vereins

Organe des Vereins sind:

1. Mitgliederversammlung
2. Vorstand

ggf. ergänzend: 3. Beirat

Anmerkung: Wenn von Anfang an die Notwendigkeit eines Beirates gesehen wird, so kann er in der Satzung als Organ verankert werden. Dann ist darauf zu achten, dass die Aufgaben des Beirates in einem eigenen Paragraphen geregelt sind. Des Weiteren ist die Wahl oder Berufung der Beiratsmitglieder in der Satzung zu regeln.

Häufig wird der Beirat jedoch nicht als Organ benannt, weil der Verein damit größere Flexibilität hat, ob er einen Beirat einsetzen möchte oder nicht. Eine fakultative Formulierung genügt hierfür.

§ 9 Mitgliederversammlung

1. Jährlich findet mindestens eine Mitgliederversammlung statt. Sie wird vom Vorsitzenden einberufen.

Evtl. ergänzend: Jährlich findet mindestens eine Mitgliederversammlung im ersten Kalendervierteljahr statt. Sie wird vom Vorsitzenden einberufen.

2. Die Einberufungsfrist beträgt 30 Tage und erfolgt durch Anschreiben an jedes Mitglied. In dem Anschreiben sind Ort, Datum, Uhrzeit und Tagesordnung mitzuteilen sowie die erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Anmerkung: Da es auf den Mitgliederversammlungen um wichtige Entscheidungen geht, die zumeist auch eine nicht unerhebliche finanzielle Tragweite haben, ist unbedingt anzuraten, die Verhandlungsthemen vorab per Tagesordnung allen Mitgliedern bekanntzugeben.

3. Mitglieder können sich in der Mitgliederversammlung durch andere Mitglieder vertreten lassen. Dem Vorstand ist darüber eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Während der Versammlung können sich Mitglieder durch einfache Erklärung beim Vorstand durch andere Mitglieder vertreten lassen. Die Vertretungen sind im Sitzungs-Protokoll festzuhalten.

Evtl. ergänzend: Die Übertragung von Stimmrechten ist auf maximal 3 bzw. 10 % begrenzt.

Anmerkung: Wenn Vertretungen und damit Stimmübertragungen zulässig sein sollen, so ist zu verhindern, dass einflussreiche Mitglieder Stimmen "horsten" und Abstimmungsergebnisse massgeblich beeinflussen können. Wenn hier eine Gefahr gesehen wird, gleichwohl aufgrund der Mitgliederstruktur die persönliche Anwesenheit für Mitglieder nicht oder nur schwer möglich ist, so sollten schriftliche Abstimmungsregeln in Betracht gezogen werden.

4. Über die Mitgliederversammlung wird ein schriftliches Protokoll geführt, das die anwesenden Mitglieder, den Verlauf der Mitgliederversammlung und die gefassten Beschlüsse festhält. Das Protokoll ist innerhalb von vier Wochen nach der Mitgliederversammlung fertig zu stellen, vom Vorsitzenden des Vorstandes und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Mitgliedern zuzuleiten.

§ 10 Aufgaben der Mitgliederversammlung

1. Die Mitgliederversammlung hat folgende Aufgaben:

- a) den Vorstand zu wählen und zu entlasten
- ggf. b) die in den Beirat zu entsendenden Mitglieder zu bestimmen,
- c) die Jahresabschlussrechnung zu prüfen und zu genehmigen und die Rechnungsprüfer zu bestimmen,
- d) allgemeine Richtlinien für die Tätigkeit des Vereins festzulegen,
- ggf. e) den oder die künftigen Haushalte und Finanzpläne zu beschließen,
- f) Satzungsänderungen zu beschließen,
- g) die Auflösung des Vereins zu beschließen.

2. Die Mitgliederversammlung beschließt mit der Mehrheit der Stimmen.

Die Mitgliederversammlung kann beschließen, dass das Stimmrecht nach dem Verhältnis der von den Mitgliedern zu entrichtenden Beiträge auszuüben ist, wenn eine Beitragsregelung nach § 7 Abs. 2 besteht oder in derselben Mitgliederversammlung beschlossen worden ist. Dieser Beschluss bedarf ei-

ner Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

Evtl. ergänzend: Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Anmerkung: Gerade die Gestaltung der Stimmrechte und Mehrheitsregeln bedarf längerer Überlegungen. Es gilt abzuwägen zwischen "Gerechtigkeitsgefühl" und Praktikabilität. Nicht zu unterschätzen sind Versuche von versierten Vereinsmitgliedern, mit diesen Regelungen "Politik" zu machen.

3. Abstimmungen und Wahlen erfolgen durch Handzeichen. Auf Antrag von einem Zehntel der Mitglieder, mindestens aber fünf Mitgliedern, ist eine Abstimmung oder eine Wahl geheim durchzuführen.

4. Anträge der Mitglieder, die in der Mitgliederversammlung zu behandeln sind, sind dem Vorstand 14 Tage vor der Mitgliederversammlung (Datum des Poststempels) zuzuleiten. Der Vorstand hat diese Anträge zur Beschlussfassung vorzubereiten.

5. Änderungen der Satzung bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen aller Mitglieder.

§ 11 Außerordentliche Mitgliederversammlung

Außer der ordentlichen Mitgliederversammlung kann der Vereinsvorsitzende, – oder auf schriftlichen Antrag unter Beifügung einer Tagesordnung können mindestens sieben Mitglieder – eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Die Ladungsfrist kann hier auf eine Woche verkürzt werden.

§ 12 Vorstand

1. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig. Er wird von der Mitgliederversammlung gewählt. Er besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, darunter dem Vorsitzenden des Vorstandes, seinem Stellvertreter und dem Schatzmeister. Als Vorstandsmitglied können nur ordentliche Mitglieder gewählt werden.

Evtl. ergänzend: Der Vorstand kann weitere Personen mit beratender Stimme hinzuziehen.

Anmerkung: Die Formulierung einer Mindestvorstandszahl empfiehlt sich, weil der Verein so flexibel bleibt, weitere Vorstandsmandate zu vergeben, wenn es vereinspolitisch für sinnvoll gehalten wird (z.B. an wichtige Persönlichkeiten, Einbindung bestimmter Institutionen). Über Personen, die dem Vorstand beratend zur Seite stehen, können Fachleute (z.B. aus der Stadtverwaltung, der örtlichen Kreditinstitute) eingebunden werden.

2. Der Vorsitzende des Vorstandes, sein Stellvertreter und der Schatzmeister, und zwar jeweils mindestens zwei der genannten Personen gemeinschaftlich, vertreten den Verein gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

evtl. ergänzend: Der Vorstand kann einem/-r Geschäftsführer/in bzw. Flächen-Manager/in auch Alleinvertretungsvollmacht geben, wobei der Umfang schriftlich festzulegen ist.

3. Der Vorstand führt die Beschlüsse der Mitgliederversammlung aus. Er leitet den Verein nach Maßgabe der Satzung. Er ist zuständig für alle Angelegenheiten des Vereins, soweit sie nicht durch die Satzung oder im Einzelfall durch die Mitgliederversammlung anderen Organen zugewiesen sind.

4. Der Vorstand stellt einen Haushaltsplan für das Geschäftsjahr sowie eine Finanzplanung auf. Er führt die Bücher des Vereins und erstellt den Jahresabschluss. Er hat den Rechnungsprüfern die Bücher und den Jahresabschluss zur Prüfung vorzulegen.

5. Der Vorstand kann bei Bedarf Arbeitsgremien nach seinem pflichtgemäßen Ermessen einrichten.

Evtl. ergänzend: Der Vorstand kann zu seiner Unterstützung einen Beirat berufen. (Vgl. Anmerkung zu § 8)

6. Der Vorstand unterstützt und begleitet die Arbeit des Flächenmanagements der ...Straße/ -Lage.

Anmerkung: Absatz 6 muss in enger Abstimmung mit § 2 Absatz 2 formuliert werden, weil hier die Gesamtkonstruktion (Verein + GmbH oder nur Verein) ausschlaggebend ist.

7. Der Vorstand beschließt in Sitzungen, die vom Vorsitzenden turnusmäßig oder auf Verlangen von mehr als der Hälfte der Vorstandsmitglieder mit einer Frist von zwei Wochen einberufen werden. Der Vorstand ist beschlußfähig, wenn alle Mitglieder eingeladen und mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind.

Der Vorstand kann im schriftlichen, telefonischen oder einem sonstigen Umlaufverfahren beschließen, wenn jedes Vorstandsmitglied damit einverstanden ist.

8. Beschlüsse sind mehrheitlich zu fassen. Kommt ein mehrheitlicher Beschluss nicht zustande, entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

9. Über alle Beschlüsse des Vorstandes sind schriftliche Aufzeichnungen anzufertigen.

10. Der Vorstand wird für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Wiederwahl ist möglich.

11. Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben.

fakultativ § 13 Beirat

1. Der Beirat unterstützt die Tätigkeit des Vereins nach innen und nach außen. Er ist bei wichtigen Vereinsangelegenheiten anzuhören. Seine Aufgabe nimmt er insbesondere wahr durch

(a) Beratung des Vorstands,

(b) Abgabe von Empfehlungen in Angelegenheiten von besonderer Bedeutung.

2. Die Beiratsmitglieder dürfen nicht dem Vorstand angehören und können sich nicht vertreten lassen. Vorstandsmitglieder sind berechtigt, an Beiratssitzungen teilzunehmen. Der Beirat tagt mindestens zweimal pro Geschäftsjahr.

3. Der Vorstand beruft für die Dauer seiner Wahlperiode einen aus maximal 10 Personen bestehenden Beirat.

alternativ: Der Beirat besteht aus maximal 10 Personen. Die Beiratsmitglieder werden auf Vorschlag des Vorstands von der Mitgliederversammlung gewählt.

Anmerkung: Die Zahl der Beiratsmitglieder sollte nicht zu groß werden. Gremien von 8 – 12 Personen haben sich in der Praxis bewährt.

4. Der Beirat wählt aus seiner Mitte eine/n Sprecher/in und eine/n Stellvertreter/in.

5. Der/die Sprecher/in des Beirats bzw. Stellvertreter/in nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen des Vorstands teil.

fakultativ § 13 Flächen-Manager

Wird ein Flächen-Manager berufen, so nimmt er an allen Vorstandssitzungen ohne Stimmrecht teil. Er unterstützt und berät den Vorstand.

§ 14 Rechnungslegung, Rechnungsprüfer

Je nach den steuerlichen Erfordernissen wird für jedes Wirtschaftsjahr (Kalenderjahr) eine Einnahmen-Überschussrechnung oder ein Jahresabschluss bestehend aus einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung erstellt. Sofern freiwillig oder aufgrund steuerlicher Vorschriften Bücher geführt werden,

haben diese den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung zu genügen. Die Einnahmen-Überschussrechnung bzw. der Jahresabschluss ist jeweils bis Ende ...(Monat festlegen)... des Folgejahres zu erstellen.

Die Einnahmen-Überschussrechnung bzw. der Jahresabschluss ist von zwei unabhängigen Rechnungsprüfern zu prüfen.

Die Mitgliederversammlung wählt die Rechnungsprüfer für die Dauer von zwei Jahren. Wiederwahl ist möglich.

§ 15 Auflösung des Vereins

Die Auflösung des Vereins kann nur in einer zu diesem Zweck einberufenen Mitgliederversammlung erfolgen. Der Auflösungsbeschluss muss mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Mitglieder gefasst werden. Die Versammlung, welche die Auflösung des Vereins beschließt, hat gleichzeitig über die Verwendung des Vereinsvermögens Beschluss zu fassen.

Alternativ: Der Verein wird zum 31.12.20?? aufgelöst. Die Vorstandsmitglieder zum Auflösungszeitpunkt werden als Liquidatoren bestellt. Das Vereinsvermögen wird nach Wahrung der einjährigen Sperrfrist (§ 51 BGB) an die Vereinsmitglieder zum Auflösungszeitpunkt anteilig (entsprechend der Beitragsleistungen) ausgekehrt.

Anmerkung: Soll eine freiwillige Standortgemeinschaft dem BID-Gedanken nahe kommen, so ist die "Ausstiegsregelung" schon bei der Gründung mit zu berücksichtigen.

§ 16 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung wurde am xx.xx.20?? in beschlossen. Sie wird mit der Eintragung in das Vereinsregister wirksam.