

CLUSTERWOHNEN

in der Alten Brauakademie Gräfelfing



Satzung

Datum: 11. August 2026

§ 1 Name und Sitz

1. Der Verein führt den Namen Clusterwohnen in der Alten Brauakademie Gräfelfing (CWAB).
2. Der Verein soll in das Vereinsregister beim Amtsgericht München eingetragen werden. Nach der Eintragung führt der Verein den Namenszusatz e.V.
3. Sitz des Vereins ist Gräfelfing.

§ 2 Zweck des Vereins

1. Zweck des Vereins ist die Förderung gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens seiner Mitglieder in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten.
2. Der Zweck wird insbesondere verwirklicht durch:
 - die Anmietung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen, insbesondere Clusterwohnungen,
 - die vereinsinterne Organisation der Belegung dieser Räume,
 - die Verwaltung dieser Räume und der Gemeinschaftsflächen,
 - die Beschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung gemeinsam genutzter Ausstattung,
 - die Förderung eines solidarischen und nachbarschaftlichen Zusammenlebens.
3. Der Verein nutzt die angemieteten Räume ausschließlich für Wohn- und Gemeinschaftszwecke.

§ 3 Gemeinwohl

1. Der Verein verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht.
2. Der Verein ist selbstlos tätig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

§ 4 Mitgliedschaft

1. Mitglied des Vereins kann vor Erstvergabe der Wohncluster jede natürliche Person werden, die am eigenen Clusterwohnen nachvollziehbar interessiert und geeignet ist sowie den Vereinszweck und seine Ziele aktiv unterstützt.
2. Nach dem Erstbezug der Wohncluster können nur noch Bewohnende der Wohncluster Mitglieder des Vereins sein. Die Mitgliedschaft erlischt, wenn ein Mitglied beim Erstbezug keinen Wohnplatz erhält oder dauerhaft nicht mehr in einem der Wohncluster wohnt. All dies gilt nicht für Mitglieder des Vorstands der IG Alte Brauakademie während ihrer Amtszeit.
3. Die Mitgliedschaft im Verein begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags und keinen Anspruch auf Überlassung bestimmter Wohnräume.

Clusterwohnen in der Alten Brauakademie Gräfelfing e.V.

Vorstand: Martin Feldner
Franz Scherbl

Kontakt: info@clusterwohnen-brauakademie.de
www.alte-brauakademie.de
Stefanusstraße 8, 82166 Gräfelfing
+49 89 62030998

4. Über die Vergabe von Clusterapartments entscheiden die Bewohnenden des jeweiligen Wohnclusters mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen. Leerstandskosten nach dem zweiten Monat werden durch die Bewohnenden des entsprechenden Wohnclusters getragen.
5. Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet die Mitgliederversammlung mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen. Sie kann diese Aufgabe mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen auf Widerruf an den Vorstand übertragen.
6. Die Mitgliedschaft endet durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

§ 5 Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Alte Brauakademie Gräfelfing e.V.

1. Der Verein integriert sich als Arbeitsgruppe in die Interessengemeinschaft Alte Brauakademie Gräfelfing e.V. bei dessen Zustimmung.
2. Die Vergabe der einzelnen Clusterapartments soll in enger Abstimmung mit dem Verein Interessengemeinschaft Alte Brauakademie Gräfelfing e.V. und einer Bewohnendenvertretung der Gesamtanlage für gemeinschaftsorientiertes Wohnen erfolgen.
3. Bis zu drei der jeweiligen Vorstandsmitglieder des Vereins Interessengemeinschaft Alte Brauakademie Gräfelfing e.V. können auf ihren Wunsch während ihrer Amtszeit stimmberechtigte Mitglieder des Vereins sein.

§ 6 Austritt und Kündigungsfrist

1. Der Austritt aus dem Verein ist mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende möglich.
2. Der Austritt ist schriftlich gegenüber dem Vorstand zu erklären.

§ 7 Nutzung der Wohnräume

1. Die Nutzung der Wohnräume erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken.
2. Die dauerhafte Nutzung der vom Verein angemieteten Wohnräume ist nur Vereinsmitgliedern gestattet.
3. Mit dem Ende der Mitgliedschaft endet mit einer Auszugsfrist von 3 Monaten auch das vereinsinterne Nutzungsrecht an den Wohnräumen.
4. Endet das Mietverhältnis zwischen dem Verein und dem Vermieter oder das vereinsinterne Nutzungsverhältnis einer Person, endet damit das Recht zur Nutzung der Wohnräume.

§ 8 Nutzungs- und Belegungsordnung

Die Einzelheiten der Nutzung, Belegung, Geld- und Sacheinlagen, Finanzierung, Auszugsfristen und Übergabe sowie bestimmte Regeln zur Sicherstellung eines gedeihlichen Zusammenlebens regelt, bei Bedarf für jedes Wohncluster, eine Nutzungs- und Belegungsordnung. Sie wird von der Mitgliederversammlung beschlossen. Sie ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 9 Finanzierung

1. Der Verein finanziert sich durch:
 - Mitgliedsbeiträge,
 - Geld- und Sacheinlagen seiner Mitglieder und von Dritten,
 - Kostenumlagen für Miete, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.
2. Über die Mitgliedbeiträge entscheidet die Mitgliederversammlung.
3. Der Verein kann in begründeten Fällen Beiträge ermäßigen, stunden oder erlassen.

4. Überschüsse werden ausschließlich für Vereinszwecke verwendet.
5. Geld- und Sacheinlagen dienen ausschließlich dem Erwerb von gemeinschaftlich genutzten Ausstattungen. Dazu zählen insbesondere Möbel, Geräte, Fahrzeuge und Hausrat.
6. Ein ausgetretenes oder ausgeschlossenes Mitglied hat über seine Geldeinlagen und den Geldwert seiner Sacheinlagen hinaus keinen Anspruch auf das Vereinsvermögen.
7. Kostenumlagen dienen ausschließlich der Deckung von Miet- und Nebenkosten sowie von gemeinschaftlichen Aufwendungen. Dazu zählen auch die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinsam genutzten Ausstattungen sowie Versicherungen, haushaltsnahe Dienstleistungen, Wohnungsverwaltung und Nebenkostenabrechnung.
8. Der Vorstand oder eine Kassenwartin oder ein Kassenwart hat über die Kassengeschäfte Buch zu führen und eine Jahresrechnung zu erstellen. Zahlungen dürfen nur aufgrund von Auszahlungsanordnungen des Vorstands geleistet werden. Belegführung ist Pflicht.
9. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 10 Organe des Vereins

Organe des Vereins sind:

- die Mitgliederversammlung,
- der Vorstand.

§ 11 Mitgliederversammlung

1. In der Mitgliederversammlung haben alle erschienenen Mitglieder ein Stimm-, Rede- und Antragsrecht. Mitgliederversammlungen werden nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich durch die Vorsitzenden einberufen, die auch den Vorsitz der Mitgliederversammlung führen. Mitgliederversammlungen müssen außerdem von den Vorsitzenden einberufen werden, wenn das Vereinsinteresse es erfordert oder wenn ein Viertel der Mitglieder dies schriftlich unter Angabe eines Grundes vom Vorstand fordert.
2. Die Einberufung der Mitgliederversammlung erfolgt in Textform mit Brief oder elektronisch durch die Vorsitzenden unter Wahrung der Einladungsfrist von mindestens 14 Tagen bei gleichzeitiger Bekanntmachung der vom Vorstand vorgeschlagenen Tagesordnung. Die Frist beginnt mit dem auf die Absendung der Einladung folgenden Tag. Die Einladung gilt dem Mitglied als zugegangen, wenn es an die letzte vom Mitglied dem Verein in Textform bekannt gegebene Post- oder E-Mail-Adresse gerichtet ist.
3. Die Mitgliederversammlung kann die Tagesordnung ändern, ergänzen oder die Nichtbefassung mit einzelnen Anträgen beschließen.
4. Die Mitgliederversammlung ist insbesondere für folgende Angelegenheiten zuständig:
 - Wahl/ Abberufung und Entlastung der Vorstandsmitglieder,
 - Wahl/ Abberufung und Entlastung der Rechnungsprüferinnen und Rechnungsprüfer,
 - Anträge von Mitgliedern,
 - Aufnahmeanträge und Ausschlüsse von Mitgliedern, wenn dies nicht an den Vorstand übertragen wurde,
 - Festlegung der Beitragshöhe, der Umlagen und der Einlagen,
 - Festlegung von Aufwandsentschädigungen,
 - Änderungen der Satzung,
 - Änderungen des Vereinszwecks,
 - Projekte, Arbeitsgruppen und Projektbudgets. Diese Aufgaben können auf Widerruf an den Vorstand übertragen werden.

5. Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit einfacher Mehrheit gefasst, soweit die Satzung keine Sonderregelung enthält. Hierbei kommt es auf die abgegebenen gültigen Stimmen an. Stimmenthaltungen gelten als ungültige Stimmen. Die in den Vorstandssitzungen und Mitgliederversammlungen gefassten Beschlüsse sind schriftlich zu protokollieren und von den Vorsitzenden und den Protokollführenden zu unterzeichnen.
6. Jede satzungsmäßig einberufene Mitgliederversammlung wird als beschlussfähig anerkannt. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Bei Verhinderung kann die Stimme mit schriftlicher Vollmacht übertragen werden. Ein Mitglied kann nur ein weiteres Mitglied durch Vollmacht vertreten.
7. Wahlen müssen geheim durchgeführt werden, wenn von einem anwesenden Mitglied darum gebeten wird. Eine Abstimmung muss nur dann geheim erfolgen, wenn ein Drittel der anwesenden Mitglieder dies beantragt.
8. Nach Ermessen des Vorstands können einige oder alle Mitglieder auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektronischen Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und andere Mitgliederrechte ausüben. Wird eine hybride oder virtuelle Versammlung einberufen, so muss bei der Berufung auch angegeben werden, wie die Mitglieder ihre Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können.

§ 12 Vorstand

1. Der Vorstand des Vereins im Sinne des § 26 BGB besteht aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern:
 - der/ dem ersten Vorsitzenden,
 - der/ dem zweiten Vorsitzenden.
2. Darüber hinaus können als weitere Vorstandsmitglieder bis zu zwei Beisitzende als Teil des Vorstands gewählt werden. Bei Abwesenheit von mehr als 4 Wochen oder sonstiger längerer Verhinderung eines oder beider Vorsitzenden übernehmen die Beisitzenden in Abstimmung mit dem Vorstand die jeweiligen Aufgaben.
3. Eine Kassenwartin oder ein Kassenwart wird als Teil des Vorstands gewählt.
4. Eine oder zwei Rechnungsprüfende werden gewählt.
5. Die Funktion der Schriftführung und Protokollführung wird von einer oder einem der Vorsitzenden ausgeübt. Die Mitgliederversammlung kann diese Aufgabe an ein anderes Vereinsmitglied übertragen.
6. Die Vorsitzenden vertreten den Verein gerichtlich und außergerichtlich. Jede Vorsitzende / jeder Vorsitzende ist einzelvertretungsberechtigt. Die Vertretungsmacht der eingetragenen Vorsitzenden ist dahingehend eingeschränkt, dass für Rechtsgeschäfte über einem Betrag von mehr als 1.000.- € die Zustimmung eines weiteren Vorstandsmitgliedes erforderlich ist.
7. Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung etwa mit Regelungen zur Aufgabenverteilung und Aufgabendelegation geben.
8. Etwaige formale Satzungsänderungen, die von den Gerichten, Aufsichtsbehörden oder Finanzämtern verlangt werden, können die Vorsitzenden selbst vornehmen.
9. Der Vorstand führt die laufenden Geschäfte des Vereins. Er ist an Beschlüsse der Mitgliederversammlung gebunden und ihr gegenüber zur Rechenschaft verpflichtet.
10. Ihm obliegen die Verwaltung und sparsame Verwendung des Vereinsvermögens sowie die Ausführung der ihm von der Mitgliederversammlung übertragenen Aufgaben. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.
11. Zu seinen Aufgaben gehören insbesondere:
 - Vorbereitung und Einberufung der Mitgliederversammlung,
 - Vorschlag für die Tagesordnung der Mitgliederversammlung,

- Beschlussfassung über Aufnahmeanträge und Ausschlüsse von Mitgliedern, wenn dies von der Mitgliederversammlung delegiert wurde,
 - Ausführung von Beschlüssen der Mitgliederversammlung,
 - Vorbereitung eines etwaigen Haushaltsplanes,
 - Buchführung,
 - Erstellung eines Jahresberichtes,
 - Vertretung der Ziele in der Öffentlichkeit, die sich aus der Satzung ergeben,
 - Erteilen von Arbeitsaufträgen.
12. Alle Beschlüsse des Vorstands müssen einstimmig gefasst werden.
13. Beschlüsse des Vorstandes können auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort schriftlich oder im Wege der elektronischen Kommunikation gefasst werden, wenn kein Vorstandsmitglied widerspricht. Die Vorstandsbeschlüsse sind schriftlich nieder zu legen und von beiden Vorsitzenden zu unterzeichnen.
14. Der Vorstand tritt je nach Bedarf zusammen. Vorstandssitzungen finden mindestens einmal vierteljährlich statt. Die Einladung zu Vorstandssitzungen erfolgt in Textform per Brief oder elektronisch unter Einhaltung einer Ladungsfrist von mindestens einer Woche durch die Vorsitzenden.
15. Der Vorstand steht der Vermieterin der Wohncluster als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung.
16. Der Vorstand und die Rechnungsprüfenden handeln ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung ist möglich.

§ 13 Wahlen

Die Vorsitzenden, die Kassenprüfenden und die Rechnungsprüfenden sowie eventuell Beisitzende werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Es ist jeweils eine absolute Mehrheit erforderlich. Wird diese im ersten Wahlgang nicht erreicht, folgt eine Stichwahl unter den beiden bestplatzierten Kandidatinnen oder Kandidaten.

Kandidatinnen oder Kandidaten müssen bei ihrer ersten Wahl anwesend sein. Wiederwahl ist möglich. Bei Bereitschaft zu einer erneuten Kandidatur muss bei Abwesenheit eine schriftliche Bereitschaftserklärung vorliegen. Vorstandsmitglieder bleiben bis zum Amtsantritt der Nachfolgenden im Amt.

Bei Ausscheiden einer oder eines Vorsitzenden kann der verbliebene Vorstand die Besetzung der Stelle, nicht jedoch die Stellentätigkeit, ruhen lassen und kommissarisch durch eine beisitzende Person besetzen. Bei der folgenden Mitgliederversammlung ist eine Nachwahl für die freie Stelle durchzuführen. Die Nachwahl gilt bis Ende der Wahlperiode.

§ 14 Vereinsöffentlichkeit

Die Sitzungen aller Organe des Vereins werden in einen vereinsöffentlichen und bei Bedarf in einen nichtöffentlichen Teil getrennt. Über die Sitzungen werden öffentliche und nichtöffentliche Protokolle geführt, die die getroffenen Entscheidungen dokumentieren.

§ 15 Ausschluss von Mitgliedern

1. Ein Mitglied kann aus dem Verein ausgeschlossen werden, wenn es in schwerwiegender Weise gegen die Satzung oder Vereinsinteressen verstößt, etwa:
- den Vereinszweck nicht mehr aktiv unterstützt,
 - den Vereinszweck nachhaltig gefährdet oder schädigt,

- wiederholt oder erheblich gegen Regelungen zur Nutzung der Wohn- und Gemeinschaftsflächen oder zur Sicherstellung eines gedeihlichen Zusammenlebens verstößt,
 - trotz Mahnung mit geschuldeten Einlagen mindestens über einen Zeitraum von 3 Monaten, Umlagen mindestens in Höhe von 3 Monatsmieten oder mit Beiträgen mindestens in Höhe eines Jahresbeitrages in Rückstand ist.
2. Über einen Ausschluss entscheidet die Mitgliederversammlung nach Anhörung des betroffenen Mitglieds mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen. Sie kann diese Aufgabe auf Widerruf an den Vorstand übertragen.
 3. Dem Mitglied muss vor Beschlussfassung persönlich oder schriftlich mit angemessener Frist Gelegenheit zur Rechtfertigung gegeben werden.
 4. Die Entscheidung über jeden Ausschluss ist schriftlich zu begründen.
 5. Gegen einen Ausschluss durch den Vorstand kann innerhalb von 3 Wochen Einspruch bei der Mitgliederversammlung eingelegt werden.

§ 16 Projekte und Arbeitsgruppen

Projekte und Arbeitsgruppen im Sinne der Aufgaben und Ziele des Vereins können von jedem Mitglied initiiert werden unter dem Vorbehalt der Bestätigung durch die nächste Mitgliederversammlung. Ein Projektbudget ist, falls erforderlich, zu definieren. Die Mitgliederversammlung kann dazu auch Sonderzahlungen und Umlagen beschließen.

§ 17 Satzungsänderung

Satzungsänderungen werden von der Mitgliederversammlung mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen beschlossen. Dies gilt auch für Änderungen des Vereinszwecks. Über Satzungsänderungen kann in der Mitgliederversammlung nur abgestimmt werden, wenn auf diesen Tagesordnungspunkt bereits in der Einladung hingewiesen wurde und der Einladung sowohl der bisherige als auch der vorgesehene Satzungstext beigelegt sind.

§ 18 Auflösung

1. Über die Auflösung des Vereins beschließt die Mitgliederversammlung mit drei Viertel der gültig abgegebenen Stimmen.
2. Die Einberufung der Mitgliederversammlung zur Auflösung des Vereins erfolgt durch den ersten Vorsitzenden oder durch dessen Stellvertreter unter Wahrung einer Einladungsfrist von 4 Wochen bei gleichzeitiger Bekanntmachung der Tagesordnung.
3. Wird mit der Auflösung des Vereins nur eine andere Rechtsform oder eine Verschmelzung mit einem gleichartigen anderen Verein angestrebt, so dass die unmittelbare, ausschließliche Verfolgung des bisherigen Vereinszwecks durch den neuen Rechtsträger weiterhin gewährleistet wird, geht das Vereinsvermögen auf den neuen Rechtsträger über.
4. Ansonsten geht das Vereinsvermögen in Höhe der unverbrauchten Umlagen und Einlagen an die Mitglieder, darüber hinaus an die Interessengemeinschaft Alte Brauakademie Gräfelfing e.V. über.

§ 19 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Pflichten aus dieser Satzung, insbesondere für Forderungen zu Beiträgen, Kostenumlagen sowie Geld- und Sacheinlagen ist ausschließlich das für den Sitz des Vereins zuständige Amtsgericht, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen Abweichendes regeln.

§ 20 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung unwirksam sein, so bleiben trotzdem alle übrigen Bestimmungen wirksam. Der Vorstand hat unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Im Übrigen gilt das gesetzliche Vereinsrecht.

Diese Satzung ist von der Mitgliederversammlung am 28. Mai.2026 errichtet und 11. August 2026 geändert worden.

Der Verein wurde am 25. August 2026 unter der Nummer VR 211716 beim Amtsgericht München in das Vereinsregister eingetragen.