

Mustersatzung genossenschaftliches Wohnprojekt Martini Brauerei Baufeld 2

§ 1 Präambel

Die Verwirklichung von sozialen gehört zu den Zielen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Bei der Umsetzung von Bauprojekten sollen alle Generationen berücksichtigt werden.

Engagement, das auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielt, hat Vorrang vor Einzelinteressen. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

§ 2 Name, Sitz, Gegenstand, Geschäftsjahr

(1) Die Genossenschaft heißt, Sitz ist Kassel.

(2) Zweck der Genossenschaft ist die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.

(3) Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, gute, sichere sowie eine sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, gebäudetechnische Anlagen und Anlagen zur Energieerzeugung und -versorgung, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(4) Die Genossenschaft überlässt die Wohn- und Geschäftsräume vorrangig ihren Mitgliedern zu angemessenen Nutzungsgeldern.

(5) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.

(6) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen und Kooperationsverträge abschließen.

(7) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Genossenschaft und endet am 31.12. dieses Jahres.

§ 3 Mitgliedschaft, Geschäftsanteil, Zahlungen

(1) Mitglieder können natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften werden.

(2) Mieter und Nutzer der von der Genossenschaft verwalteten und vermieteten Räumlichkeiten sollen Mitglieder sein oder werden.

(3) Die Mitgliedschaft von natürlichen Personen wird erworben durch die formgerechte vom Beitretenden zu unterzeichnende Beitrittserklärung und die Zulassung durch den Vorstand. Das Mitglied ist unmittelbar in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon zu unterrichten. Die Mitgliedschaft von juristischen Personen sowie Personengesellschaften wird erworben durch die formgerechte vom Beitretenden zu unterzeichnende Beitrittserklärung und die Zulassung durch den Vorstand nach Zustimmung der Generalversammlung. Das Mitglied ist unmittelbar in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon zu unterrichten. (4) Der Geschäftsanteil beträgt 500 EUR. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens einen Anteil (Pflichtanteil) zu übernehmen. Er ist unmittelbar einzuzahlen.

(5) Die Mitglieder können über den Pflichtanteil hinaus weitere Geschäftsanteile übernehmen.

(6) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, nach der die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes sowie nach Fläche und Qualität der Wohnung eine unterschiedliche Anzahl an Pflichtanteilen festgelegt werden. Ist eine solche Richtlinie aufgestellt, hat der Vorstand im Zusammenhang mit der Reservierung bzw. Überlassung von Wohnraum zur Nutzung mit den betreffenden Mitgliedern wohnungsbezogene Vereinbarungen abzuschließen, die diese zur Übernahme der weiteren Geschäftsanteile gemäß der Richtlinie verpflichten.

(7) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder

eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für diese erforderlichen Anteile zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

(8) Als Eintrittsgeld wird ein Betrag von 500 € festgelegt. Werden Eintrittsgelder oder Bauzuschüsse erhoben, so sind diese einer sonstigen Kapitalrücklage zuzuweisen. Über deren Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

§ 4 Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

(1) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20 % des Jahresüberschusses, abzüglich eines eventuellen Verlustvortrages aus Vorjahren, zuzuführen, bis mindestens 100 % des Nominalwerts der zum jeweiligen Bilanzstichtag von den verbleibenden Mitgliedern übernommenen Geschäftsanteile erreicht sind.

(2) Neben der gesetzlichen kann eine andere Rücklage gebildet werden, deren Dotierung die Satzung festlegt oder die Generalversammlung beschließt. Über ihre Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

(3) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.

(4) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossene Rückvergütung.

(5) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

§ 5 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder haben insbesondere folgende Rechte:

- a) die Einrichtungen der Genossenschaft nach Maßgabe der dafür getroffenen Bestimmungen zu benutzen;
- b) im Rahmen der Verfügbarkeit eine Genossenschaftswohnung zu nutzen;
- c) angebotene Dienstleistungen der Genossenschaft in Anspruch zu nehmen;
- d) an der Generalversammlung, an ihren Beratungen, Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und dort Auskünfte über Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen;
- e) Anträge für die Tagesordnung der Generalversammlung gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzureichen;
- f) Anträge auf Berufung einer außerordentlichen Generalversammlung gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzureichen;
- g) an den satzungsgemäß beschlossenen Ausschüttungen teilzunehmen.

(2) Die Mitglieder haben insbesondere folgende Pflichten:

- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten;
- b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern;
- c) genossenschaftliche Selbsthilfe im Rahmen der von der Generalversammlung oder des Wohngruppenbeirates beschlossenen Grundsätze zu leisten und
- d) der Genossenschaft jede Änderung der Anschrift und der E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.

(3) Weitere Pflichten der Mitglieder können durch die Generalversammlung beschlossen werden. Insbesondere kann die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes eine Beitragsordnung für Leistungen, die die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß § 2 Absatz 2 den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen.

Eine solche Beitragsordnung hat die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festzusetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende oder investierende Mitglieder handelt. Der Beitrag darf eine Höhe von 50,00 EUR pro Monat nicht überschreiten.

Eine Beitragsordnung soll auch die Modalitäten der Beitragsentrichtung regeln. Für den Fall, dass die Generalversammlung eine entsprechende Beitragsordnung beschlossen hat, ist jedes Mitglied verpflichtet, die gemäß Beitragsordnung festgesetzten laufenden Beiträge zu entrichten.

§ 6 Investierende Mitglieder

- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig.
- (2) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 1,5 % verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so soll die Auszahlung der Zinsen nach Abs. 2 in den Folgejahren entsprechend nachgeholt werden.
- (3) Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder. Sie haben kein Recht auf die Nutzung einer Wohnung. Die gültig abgegebenen Stimmen investierender Mitglieder auf der Generalversammlung dürfen nicht mehr als 10 % der gültig abgegebenen Stimmen der förderfähigen Mitglieder ausmachen. Das Verhältnis der Ja- und Nein-Stimmen der investierenden Mitglieder ist beizubehalten.
- (4) Die investierenden Mitglieder sollen einen Förderbeirat bilden, der mindestens jährlich über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist.

§ 7 Mindestkapital

- (1) Das Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf, beträgt 20 % des Anlagevermögens, das zum jeweiligen Bilanzstichtag ausgewiesen wird.
- (2) Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in Höhe des das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt. Das Auseinandersetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder überschritten, werden die ausgesetzten Auseinandersetzungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangsweise, wobei die ältesten Jahrgänge zunächst fällig werden; bei Teilzahlung wird nach Satz 2 vorgegangen.

§ 8 Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben werden. Die Information der Mitglieder kann auch per Fax oder auf elektronischem Wege erfolgen.
- (2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.
- (3) Jedes Mitglied hat eine Stimme.
- (4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein/e Bevollmächtigte/r darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten/-gattinnen, Lebenspartner/-innen, Eltern, Kinder, Geschwister eines Mitglieds oder der gesetzliche Betreuer sein.
- (5) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung.
- (6) Die Generalversammlung beschließt eine Geschäftsordnung. Darin kann eine virtuelle Mitgliederversammlung zur Vorbereitung der Generalversammlung vorgesehen werden.
- (7) Die Generalversammlung beschließt über die Durchführung neuer Wohnprojekte sowie den Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.
- (8) Die Generalversammlung beschließt über die Grundsätze
 - a) der Vergabe von Wohnungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
 - b) der genossenschaftlichen Selbsthilfe,
 - c) der Veräußerung, Errichtung und Betreuung von Wohnungen und Einrichtungen,
 - d) der Wohnungsbewirtschaftung,
 - e) der Nichtmitgliedergeschäfte.
- (9) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.
- (10) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und bestimmt ihre Amtszeit.

§ 9 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter.
- (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) Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Generalversammlung gewählt. Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf $\frac{1}{4}$ der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.
- (4) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft. In dringenden Fällen bestellt er Mitglieder des Vorstandes bis zur nächsten Generalversammlung.

§ 10 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt die Amtszeit. Die Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig durch die Generalversammlung widerrufen werden.
- (3) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne Vorstandsmitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.
- (4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie über den Abschluss von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern aufstellen.
- (5) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats für:
 - a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
 - b) den Haushaltsplan des Folgejahres,
 - c) Geschäfte, deren Wert 20.000 EUR übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, soweit sie nicht ausdrücklich im Haushaltsplan aufgeführt sind,
 - d) die Erteilung von Prokura,
 - e) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
 - f) den Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband,
 - g) die Aufnahme investierender Mitglieder,
 - h) die Festsetzung der Höhe der Rückvergütung.

Die Zustimmung für gleichartige Geschäfte im Sinne von c) kann generell erteilt werden.

§ 11 Wohngruppenbeirat, weitere Beiräte

- (1) Je einzeltem Objekt soll ein Wohngruppenbeirat gebildet werden. Diesem gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben es nutzen zu wollen. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.
- (2) Der Wohngruppenbeirat berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze, die in der Präambel festgelegten Grundsätze und den nach § 10 (5) b) aufgestellten Haushaltsplan zu beachten. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung des Wohnraums ausgeübt, so entscheidet der Vorstand.
- (3) Während der Bau- und Planungsphase soll der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Wohngruppenbeirats folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen und den in der Präambel festgelegten Grundsätzen übereinstimmen und eine Finanzierung sichergestellt ist.
- (4) Die Mitglieder, die nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden den Beirat der unversorgten Mitglieder. Dieser berät den Vorstand bei der Initiierung neuer Projekte.
- (5) Die Beiräte nach Abs. 1 und 4 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

- a) die Planung von neuen Projekten,
 - b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.
- (6) Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

§ 12 Beendigung der Mitgliedschaft, Tod, Übertragung, Auseinandersetzung

- (1) Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft schriftlich zum Ende des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie verkürzt sich um die Dauer der Mitgliedschaft bis zu einer Mindestkündigungsfrist von zwei Jahren.
- (2) Die Kündigungsfrist aus Absatz (1) gilt auch für die Kündigung einzelner Geschäftsanteile.
- (3) Das Kündigungsrecht des Pfändungsgläubigers des Mitglieds bestimmt sich nach § 66 Genossenschaftsgesetz.
- (4) Mit dem Tode des Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.
- (5) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftlichen Vertrag einem anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber an seiner Stelle Mitglied wird und die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft erfüllt sind.
- (6) Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist die festgestellte Bilanz maßgebend. Ein Verlustvortrag, der ganz oder teilweise durch die Ergebnisrücklagen, einen Jahresüberschuss und einen Gewinnvortrag nicht gedeckt ist, ist nach Maßgabe des §19 Abs. 1 GenG bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens zu berücksichtigen.
- (7) Dem ausgeschiedenen Mitglied ist das Auseinandersetzungsguthaben binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden auszuführen. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung mit ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das auszuführende Guthaben aufzurechnen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das Mitglied keinen Anspruch.

§ 13 Ausschluss

- (1) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:
- a) sie die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen, außer sie sind investierende Mitglieder,
 - b) sie die Genossenschaft schädigen,
 - c) sie trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommen,
 - d) sie zahlungsunfähig geworden oder überschuldet sind oder wenn über ihr Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
 - e) sich ihr Verhalten mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbaren lässt,
 - f) oder wenn ihr dauernder Aufenthaltsort unbekannt ist.
- (2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Schieds- und Mediationsverfahren gemäß § 14 setzen die Entscheidung des Aufsichtsrates voraus.
- (3) Über Ausschlüsse von Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates entscheidet die Generalversammlung.

§ 14 Mediationsklausel / Schiedsgericht

(1) Streitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern werden durch ein Schiedsgericht entschieden, soweit es sich nicht um den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum handelt. Vor der Durchführung eines Schiedsverfahrens muss ein Mediationsverfahren versucht werden.

(2) Zu diesem Zweck ist von den Mitgliedern mit der Genossenschaft ein Mediations- und Schiedsvertrag abzuschließen. Der Text des Schiedsvertrages ist von der Generalversammlung zu genehmigen. Mitglieder, die den Schiedsvertrag in der jeweils von der Generalversammlung beschlossenen Fassung nicht unterzeichnen, sind auszuschließen.

§ 15 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, werden unter der Firma der Genossenschaft in der Zeitung „Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA)“ veröffentlicht.