

Dachgenossenschaft **Wohnen für Alle eG**

Satzung Stand 03. Juli 2020



Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG

Satzung der Genossenschaft

Gliederung

Präambel

§ 1 Name, Sitz, Gegenstand, Geschäftsjahr

§ 2 Mitgliedschaft

§ 3 Geschäftsanteil, Einzahlung, Eintrittsgeld

§ 4 Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 5 Überlassung von Wohnungen

§ 6 Mindestkapital

§ 7 Verlustbeteiligung

§ 8 Generalversammlung

§ 9 Aufsichtsrat

§ 10 Vorstand

§ 11 Hausprojekte und Hausvereine

§ 12 Hausprojektebeirat

§ 13 Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

§ 14 Beendigung der Mitgliedschaft, außerordentliche Kündigung, Tod

§ 15 Übertragung, Auseinandersetzung

§ 16 Ausschluss

§ 17 Mediationsklausel

§ 18 Auflösung und Abwicklung

§ 19 Bekanntmachungen

Präambel

Die Genossenschaft „Wohnen für Alle eG“ Freiburg setzt sich zum Ziel, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen und zu entwickeln.

Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang.

Den unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Verhältnissen der Bewohner:innen, ihrer Lebenssituation und Lebensphase, soll durch bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum Rechnung getragen werden. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Zu den von der Genossenschaft verfolgten Wohnkonzepten gehören ökologische Standards, Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeinsparung, ein Mobilitätskonzept und die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern. Diese orientieren sich am Bedarf der Mitglieder sowie der Wirtschaftskraft der Genossenschaft und der einzelnen Hausprojekte.

Umgesetzt werden soll eine Selbstorganisationsstruktur, deren Ziel es ist, aktives gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen in den einzelnen Hausprojekten als auch über die gesamte Genossenschaft hinweg zu ermöglichen. Hierfür gehört das Interesse am Anderen zu den wesentlichen Grundlagen. So können u.a. Patenschaften entstehen, die auch bei Not und Krankheit einen stabilen Boden bereiten.

Eine soziale und kulturelle Einbindung der Hausprojekte in das jeweilige Wohnquartier ist wünschenswert.

§ 1 Name, Sitz, Gegenstand, Geschäftsjahr

- (1) Der Name der Genossenschaft lautet:
Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG. Sitz ist Freiburg.
- (2) Zweck der Genossenschaft ist, die Wirtschaft ihrer Mitglieder sowie deren soziale und kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.
- (3) Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, im weitesten Sinne inklusive, sichere sowie eine sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder, organisiert in Hausprojekten.
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, neue Formen urbaner Mobilität sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (4) Die Genossenschaft unterstützt Hausprojekte innerhalb der Genossenschaft sowohl beim Aufbau als auch beim Betrieb ihres gemeinschaftlichen Wohnprojektes. Bei der Bewirtschaftung werden Formen der weitgehenden Autonomie und Selbstorganisation der einzelnen Hausprojekte angestrebt.
- (5) Die Genossenschaft überlässt die Wohn- und Geschäftsräume vorrangig ihren Mitgliedern für ein Nutzungsentgelt.
- (6) Die Rechte von Bestandsmieter:innen und Nutzer:innen, die in von der Genossenschaft zu übernehmenden Häusern schon vor der Übernahme wohnen, bleiben unberührt.
- (7) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (8) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen und Kooperationsverträge abschließen, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.
- (9) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Es beginnt am Tag der Gründung der Genossenschaft und endet am 31.12. des Gründungsjahres.

§ 2 Mitgliedschaft

- (1) Vorrangig sollen natürliche Personen die Mitgliedschaft erwerben, die zugleich Mitglied eines Hausprojekts werden. Natürliche Personen, die den Zielen der Genossenschaft (Präambel) positiv gegenüberstehen oder zu einem späteren Zeitpunkt einem Hausprojekt beitreten wollen, können ebenfalls die Mitgliedschaft erwerben. Ausnahmsweise können unter der Voraussetzung des Absatzes 4 Satz 2 auch juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, Personengesellschaft oder Gebietskörperschaften der Genossenschaft beitreten.
- (2) Mieter:innen und Nutzer:innen der von der Genossenschaft verwalteten und vermieteten Räumlichkeiten sollen Mitglieder sein oder werden.
- (3) Dem Antragsteller ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung eine Abschrift der Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen; es reicht aus, wenn die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft abrufbar ist und dem Antragsteller ein Ausdruck der Satzung angeboten wird.
- (4) Die Mitgliedschaft von natürlichen Personen wird erworben durch die formgerecht vom Beitretenden zu unterzeichnende Beitrittserklärung und die Zulassung durch den Vorstand. Die Mitgliedschaft von juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, Personengesellschaften sowie Gebietskörperschaften wird erworben durch die formgerecht vom Beitretenden zu unterzeichnende Beitrittserklärung und die Zulassung durch den Vorstand nach Zustimmung des Aufsichtsrates.

- (5) Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon zu unterrichten.

§ 3 Geschäftsanteil, Einzahlung, Eintrittsgeld

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 100 EUR. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, fünf Anteile als Pflichtbeteiligung zu übernehmen.
- (2) Die Pflichtbeteiligung ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Der Vorstand kann die ratenweise Einzahlung in der Weise zulassen, dass die Zahlung in zehn Raten über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfolgt.
- (3) Die Mitglieder können über die Pflichtbeteiligung hinaus weitere Geschäftsanteile übernehmen.
- (4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, nach der die Nutzung von Wohnraum in einem Hausprojekt abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen. Dabei kann unter Beachtung des Grundsatzes relativer Gleichbehandlung je nach Förderart des Wohnraumes sowie nach Fläche und Qualität der Wohnung eine unterschiedliche Anzahl an weiteren Geschäftsanteilen festgelegt werden, die übernommen werden müssen. Ist eine solche Richtlinie aufgestellt, hat der Vorstand im Zusammenhang mit der Reservierung bzw. Überlassung von Wohnraum mit den betreffenden Mitgliedern nutzungsbezogene Beteiligungsvereinbarungen abzuschließen. Die vom Vorstand mit dem Mitglied abzuschließende Vereinbarung bedarf der Schriftform. Soweit diese gesonderte Vereinbarung mit der Genossenschaft das Mitglied zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen verpflichtet, kommt diesen Geschäftsanteilen der Charakter einer Pflichtbeteiligung im Sinne des § 67b Abs. 1 Halbsatz 3 Alternative 2 GenG zu. Zielsetzung der Vereinbarung ist, dass die nutzenden Mitglieder in jedem Hausprojekt selbst oder durch solidarische Mitglieder das erforderliche Eigenkapital für ihre Immobilie aufbringen.
- (5) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 4 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl weiterer Geschäftsanteile für das konkrete Nutzungsverhältnis oder allgemein als Ersatz für die fehlenden Geschäftsanteile nach Abs. 4 zur Verfügung stellen und im Rahmen der Beitrittserklärung gemäß § 15b GenG einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsbeteiligung).
- (6) Bereits gemäß Abs. 3 übernommene Geschäftsanteile werden auf Antrag des Mitglieds auf Beteiligungen nach Abs. 4 oder 5 angerechnet.
- (7) Als Einzahlung auf übernommene Geschäftsanteile sind auch Sacheinlagen zugelassen, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dem zustimmen. Der gemeine Wert der Sacheinlage ist durch einen fachlich geeigneten Gutachter festzustellen.
- (8) Für neu hinzukommende Mitglieder, die Wohnungen dauerhaft nutzen wollen, kann ein Eintrittsgeld erhoben werden, dessen Höhe durch Beschluss der Generalversammlung festgelegt wird.
- (9) Werden Eintrittsgelder oder Baukostenzuschüsse erhoben, so sind diese einer Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zuzuweisen. Über deren Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.
- (10) Wird ein Eintrittsgeld erhoben, kann es dem:der Ehepartner:in bzw. dem:der eingetragenen Lebenspartner:in, dem:der die Mitgliedschaft fortsetzenden Erbberechtigten durch Entscheidung des Vorstands erlassen werden.

§ 4 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) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen;
 - f) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Berichts über die Prüfung durch den Prüfungsverband zu nehmen;
 - g) sich an Verlangen gemäß § 45 GenG von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen, wobei eine Zahl von 50 Mitgliedern in jedem Fall ausreichend ist;
 - h) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen;
 - i) die Mitgliederliste einzusehen und
 - j) an den satzungsgemäß beschlossenen Ausschüttungen teilzunehmen.
- (2) Die Mitglieder haben insbesondere folgende Pflichten:
- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen sowie sonstige Zahlungen, zu denen sie verpflichtet sind, zu leisten;
 - b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern;
 - c) genossenschaftliche Selbsthilfe im Rahmen der von der Generalversammlung oder den Mitgliedern des jeweiligen Hausprojekts beschlossenen Grundsätze zu leisten;
 - d) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen und
 - e) der Genossenschaft jede Änderung der Anschrift, der Telefonnummer und der E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Weitere Pflichten der Mitglieder können durch die Generalversammlung oder beschränkt auf die Mitglieder eines Hausprojekts durch den jeweiligen Hausverein beschlossen werden. Letztere dürfen den Grundsätzen der Dachgenossenschaft nicht widersprechen.
- (4) Ebenfalls kann die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes eine Beitragsordnung für Leistungen, die die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß § 1 Abs. 3 den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen. Eine solche Beitragsordnung kann die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festsetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende Mitglieder handelt. Der Beitrag darf eine Höhe von 50,00 EUR im Monat pro Wohnung oder pro unversorgtem Mitglied nicht überschreiten.
Die 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.
- (5) Absatz 4 ist beschränkt auf die Mitglieder eines Hausprojektes entsprechend anzuwenden, wenn der jeweilige Hausverein eine eigene Beitragsordnung beschließt. Letztere darf den Grundsätzen der Dachgenossenschaft nicht widersprechen.
- (6) Beiträge, die gemäß Abs. 4 oder 5 zu entrichten sind, dürfen auch insgesamt 50,00 EUR im Monat pro Wohnung oder pro unversorgtem Mitglied nicht überschreiten. Im Verhältnis der Zahlungsverpflichtungen aus konkurrierenden Beitragsordnungen geht jene aus der älteren Beitragsordnung der aus der jüngeren vor.

§ 5 Überlassung von Wohnungen

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
- (3) Das Verfahren der Wohnungsbelegung wird durch Richtlinien zur Wohnungsvergabe geregelt, die von der Generalversammlung beschlossen werden. Hausvereine (§ 11) haben bei der Vergabe freier Wohnungen ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Jeder Hausverein hat die allgemeinen Gesetze und den Wirtschaftsplan zu beachten. Bei Nichtbeachtung, z.B. durch verzögerte Belegung, sind die Kosten dafür von den Mitgliedern des jeweiligen Hausprojektes zu tragen.
- (4) Mitglieder sollen nur Wohnraum in angemessener Größe bewohnen. Die Genossenschaft soll gegebenenfalls Angebote für Verkleinerungen oder Vergrößerungen unterbreiten.
- (5) Die Nutzungsgebühr für die Überlassung einer Wohnung wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Absprache mit dem jeweiligen Hausverein festgesetzt. Sie soll eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft ermöglichen (Kostenmietenprinzip).
- (6) Die Genehmigung der Untervermietung einer ganzen oder des überwiegenden Teils einer Genossenschaftswohnung für einen mehr als dreimonatigen Zeitraum obliegt den jeweiligen Hausvereinen. Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht für die Untermieter:in. Eine Vermietung über Plattformen wie AirBnB oder als Ferienwohnung ist unzulässig.

§ 6 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 25 % des Anlagevermögens, das zum jeweiligen Bilanzstichtag ausgewiesen wird.
- (2) Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens (Geschäftsguthaben nach Ausscheiden) 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; sofern nur Teilauszahlung möglich ist, wird nach Satz 2 vorgegangen.

§ 7 Verlustbeteiligung

- (1) Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist.
- (2) Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

§ 8 Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung ist mindestens 14 Tage vor ihrer Einberufung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft anzukündigen. Sie wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben oder per E-Mail abgesendet werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens 10 Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben oder per E-Mail abgesendet werden.
- (2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.
- (3) Jedes Mitglied hat eine Stimme.
- (4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Keiner Bevollmächtigte darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten:innen, Lebenspartner:innen, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds sein.
- (5) Die Generalversammlung wird durch ein Mitglied des Organs eröffnet, das sie einberufen hat, und bestimmt auf dessen Vorschlag oder abweichenden Antrag aus dem Kreis der erschienenen Mitglieder die Versammlungsleitung.
- (6) Die Generalversammlung beschließt über die Veräußerung von Immobilien und Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten.
- (7) Die Generalversammlung beschließt über die Grundsätze
 - a) der Vergabe von Wohnungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
 - b) der genossenschaftlichen Selbsthilfe,
 - c) der Selbstorganisation der Hausprojekte,
 - d) der Bildung, Verfügbarkeit und Verwaltung einer anderen Ergebnisrücklage für den Solidaritäts- und Sozialfonds;
 - e) der Wohnungsbewirtschaftung und der Bewirtschaftungsverträge,
 - f) der Realisierung neuer Hausprojekte sowie die Grundsätze ihrer Einbindung in die Genossenschaft,
 - g) des Erwerbs von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie ihrer Belastung,
 - h) des Erwerbs, der Veräußerung, Errichtung und Betreuung von Wohnungen und Einrichtungen,
 - i) des Erwerbs, der Verwaltung und der Verwendung von Anlagen, Fahrzeugen und Geräten zur gemeinschaftlichen Nutzung,
 - j) der Nichtmitgliedergeschäfte.
- (8) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.
- (9) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands für die Dauer von drei Jahren und bestimmt ihre Anzahl, sofern mehr Mitglieder als die jeweilige Mindestanzahl gewählt werden sollen. Der Aufsichtsrat ist verpflichtet, der Generalversammlung für die Wahl des Vorstandes geeignete Vorschläge zu machen. Darüber hinaus hat jedes Mitglied das Recht, selbst für den Vorstand zu kandidieren oder weitere Kandidaten:innen vorzuschlagen. Entsprechende Kandidaturerklärungen bzw. Kandidaturvorschläge müssen spätestens 17 Tage vor dem gemäß Abs. 1 Satz 1 angekündigten Termin der Generalversammlung in Textform beim Aufsichtsrat der Genossenschaft eingegangen sein.

§ 9 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, möglichst sechs und höchstens zwölf Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter.
- (2) Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Generalversammlung gewählt.

- (3) Sofern die Stadt Freiburg Genossenschaftsmitglied ist, hat sie das Recht, eine natürliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden. Das Entsenderecht wird der Genossenschaft gegenüber durch schriftliche Erklärung einer zur Vertretung der Stadt Freiburg befugten Person ausgeübt, in der die entsandte Person benannt und deren Einverständnis mit der Entsendung bezeugt wird.
- (4) Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand der Genossenschaft. Er übt die Rechte nach § 40 GenG aus.
- (5) 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.

§ 10 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei, möglichst und höchstens drei Mitgliedern, die die Voraussetzungen von § 9 Absatz 2 GenG erfüllen müssen. Beschlüsse des Vorstands können auch schriftlich, telefonisch und oder auf elektronischem Wege gefasst werden. Eine einfache Mehrheit bei Beschlüssen des Vorstands ist erforderlich.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden durch die Generalversammlung gewählt. Die Wiederwahl ist zulässig. Die Wahl kann vorzeitig durch die Generalversammlung widerrufen werden.
- (3) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einer Person, der Prokura erteilt wurde. 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) die Verabschiedung oder Veränderungen einer etwaigen Geschäftsordnung des Vorstands,
 - b) den Wirtschaftsplan 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 Wirtschaftsplan aufgeführt sind oder für sie aufgrund ihrer Gleichartigkeit bereits eine generelle Zustimmung erteilt ist,
 - d) Vermögensanlageangebote jeglicher Art an die Mitglieder wie qualifizierte Nachrangdarlehen, Genussrechte, stille Beteiligungen etc.,
 - e) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
 - f) den Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband,
 - g) die Festsetzung der Höhe der Rückvergütung,
 - h) Anträge an die Generalversammlung zwecks Veräußerung von Immobilien und Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten.

§ 11 Hausprojekte und Hausvereine

- (1) Die Genossenschaft dient der Realisierung selbstorganisierten Wohnens in Hausprojekten. Die Überlassung von Wohnraum soll vorrangig an Mitglieder erfolgen, die sich in Hausprojekten organisieren. Bei der Bewirtschaftung werden Formen der dezentralen Selbstorganisation realisiert. Jedes Hausprojekt ist verpflichtet, seine (Miet-)Einnahmen und Ausgaben so zu organisieren, dass ein ausgeglichenes Ergebnis (Kostendeckung) vorliegt.
- (2) Ein Hausprojekte sind Zusammenschlüsse von Bewohner:innen, die in Wohnprojekten zusammenleben und sich als Verein organisieren. Für die Nutzung von Wohnungen in einem Hausprojekt ist die Mitgliedschaft in dem jeweiligen Hausverein Voraussetzung.
- (3) Einem Hausverein gehören alle Genossenschaftsmitglieder an, die ein Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben, es nutzen zu wollen. Die

Hausvereine verwalten ihre Hausprojekte bzw. Liegenschaften und sind für deren Instandhaltung gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.

- (4) Jeder Hausverein wählt zwei vertretungsberechtigte Mitglieder (Hausprojektsprecher:innen). Sie sind Ansprechpartner:in und Vertreter:in der Hausprojekte gegenüber dem Vorstand. Diese Funktion nehmen sie unter anderem durch die Teilnahme an den gemeinsamen Sitzungen des Hausprojektebeirats mit dem Vorstand wahr.
- (5) Grundlage für die weitgehende Autonomie der Hausprojekte ist ein sogenannter „Haus-TÜV“: Beauftragte der Genossenschaft führen jährlich mit den Hausprojektsprecher:innen eine Begehung des Objekts inklusive aller Wohnungen durch, in der alle zu erledigenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen erfasst werden. Hierfür ist den Beauftragten der Genossenschaft und Hausprojektsprecher:innen Zugang zu allen Bereichen des Hauses zu gewähren. Die Gegenstände der Begutachtung und Prüfung im Rahmen der Objektbegehung sowie die Priorität, Verantwortlichkeit und Art und Weise für die im Ergebnis der Begehung zu erledigenden Arbeiten werden in einer von der Generalversammlung zu beschließenden „Verordnung Haus-TÜV“ geregelt. Alle anfallenden Arbeiten sind fachgerecht zu erledigen. Sollten die Arbeiten, für die das Hausprojekt verantwortlich ist, nicht fachgerecht und zum festgelegten Zeitpunkt erledigt worden sein, ist die Genossenschaft nach Abmahnung berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Hausprojekts, umgelegt auf die dortigen Mieter:innen, selbst durchführen zu lassen.
- (6) Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern bzw. den Hausprojekten Dienstleistungen zum Wohnen und Leben in gemeinschaftlich verwalteten Wohnanlagen an. Die Rechte und Pflichten (Autonomie und Bindung) werden in einem individuellen Hausprojektvertrag bzw. Bewirtschaftungsvertrag niedergelegt. Sie sind für alle nutzenden Mitglieder des jeweiligen Hausprojekts bindend.

§ 12 Hausprojektebeirat

- (1) Mindestens einmal jährlich findet eine gemeinsame Sitzung des Vorstands mit den vertretungsberechtigten Mitgliedern der Hausvereine (Hausprojektsprecher:innen) statt. Der Vorstand hat diese einzuberufen.
- (2) Gegenstände der gemeinsamen Sitzungen gemäß Abs. 1 sind im Wesentlichen die Beratungen über
 - a) die Planungen von Wohnungsneubau zur Versorgung der unversorgten Mitglieder;
 - b) die Aufnahme neuer Hausprojekte;
 - c) die Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft;
 - d) Themen und Regelungen der Wohnungsbelegung.

§ 13 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 können andere Ergebnisrücklagen gebildet werden, darunter eine, deren Zweck der Aufbau eines Solidaritäts- und Sozialfonds ist. Regeln für Bildung, Verfügbarkeit und Verwaltung dieser Rücklage werden in einer speziellen „Ordnung für den Solidaritäts- und Sozialfonds“ festgelegt. Diese wird beschlossen von der Generalversammlung. Der Ergebnisrücklage mit dem Zweck des Aufbaus eines Solidaritäts- und Sozialfonds werden mindestens 10% des Jahresüberschusses zugeführt. Das Recht der Generalversammlung, auch diese Ergebnisrücklage zur Verlustdeckung heranzuziehen, bleibt unberührt.
- (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.

§ 14 Beendigung der Mitgliedschaft, außerordentliche Kündigung, Tod

- (1) Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft zum Ende des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung muss in schriftlicher Form 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 Abs. 1 gilt auch für die Kündigung einzelner Geschäftsanteile.
- (3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe und unter den Voraussetzungen von § 67a GenG.
- (4) Mit dem Tode des Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf Erbberechtigte über. Lebte die allein erbende Person zum Zeitpunkt des Erbfalles mit der erblassenden Person in häuslicher Gemeinschaft in einem Wohnprojekt, so wird die Mitgliedschaft durch die erbende Person fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Hinterlässt der Erblasser mehrere Erbberechtigte und lebte eine:r von Ihnen in häuslicher Gemeinschaft in einem Wohnprojekt mit der erblassenden Person, so hat die Erbgemeinschaft binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall zu erklären, ob die erbende Person, die mit der erblassenden Person in häuslicher Gemeinschaft gelebt hat, 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. Ansonsten scheiden Erbgemeinschaften in jedem Fall bereits mit dem Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Generalversammlung nur durch eine gemeinschaftliche Vertretungsperson ausüben.

§ 15 Übertragung, Auseinandersetzung

- (1) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben nach Maßgabe von § 76 Abs. 1 GenG übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern die erwerbende Person die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erfüllt und dieser beitrifft oder bereits Mitglied der Genossenschaft ist.
- (2) Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist die festgestellte Bilanz für das Geschäftsjahr des Ausscheidens maßgebend. Insoweit ein Verlustvortrag nicht mehr durch die Ergebnistrücklagen, einen Jahresüberschuss und einen Gewinnvortrag gedeckt ist, ist er nach Maßgabe des § 19 Abs. 1 GenG bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens zu berücksichtigen.
- (3) Dem ausgeschiedenen Mitglied ist das Auseinandersetzungsguthaben binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden auszuführen. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung gegen das ausgeschiedene Mitglied die ihr zustehenden fälligen Forderungen gegen das auszuführende Guthaben aufzurechnen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das Mitglied keinen Anspruch.

§ 16 Ausschluss

- (1) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:
 - a) sie durch ihr Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigen,
 - b) sie trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommen,

- c) sie zahlungsunfähig geworden oder überschuldet sind oder wenn über ihr Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
 - d) sich ihr Verhalten mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbaren lässt oder
 - e) ihr dauernder Aufenthaltsort unbekannt ist.
- (2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand nach vorheriger Anhörung des Mitgliedes. Der Ausschluss ist dem Mitglied per eingeschriebenen Brief mitzuteilen. In den Fällen nach Abs. 1 Buchst. e) genügt die Veröffentlichung des Ausschlusses im Internet unter der Adresse der Genossenschaft. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung bzw. Veröffentlichung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe bzw. Veröffentlichung Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen und hat aufschiebende Wirkung. Die Widerspruchsentscheidung des Aufsichtsrats ist genossenschaftsintern endgültig.
 - (3) Über Ausschlüsse von Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrats entscheidet die Generalversammlung genossenschaftsintern endgültig.

§ 17 Mediationsklausel

- (1) Die Mitglieder und Organe der Genossenschaft verpflichten sich, vor der Inanspruchnahme des ordentlichen Rechtswegs Konflikte zur Beilegung durch Mediation zu bearbeiten. Konflikte in diesem Sinne sind Streitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis oder dieser Satzung.
- (2) Vorrangig sollen Konflikte von den beteiligten Mitgliedern selbst bzw. in den bestehenden Organen und Einrichtungen der Genossenschaft bearbeitet und gelöst werden. Gelingt dies nicht, sollen die Konfliktbeteiligten eine Mediation durchführen. Für das Verfahren wird ein:e Mediator:in beauftragt, der/die von allen Parteien gemeinsam bestellt wird. Sofern über die vermittelnde Person nicht innerhalb von zehn Werktagen nach Beginn des Mediationsverfahrens Einigkeit erzielt wird, wird der/die Mediator:in auf Antrag durch den Verein „KoKo - Konstruktive Konfliktbearbeitung e.V.“ mit Sitz in Freiburg bestimmt.
- (3) Vor Durchführung und während des Mediationsverfahrens ist die Geltendmachung von Ansprüchen in einem gerichtlichen Verfahren nicht zulässig. Hiervon unberührt und jederzeit zulässig sind Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, insbesondere zur Wahrung von sogenannten Not- oder Ausschlussfristen.

§ 18 Auflösung und Abwicklung

- (1) Für Auflösung und Abwicklung gelten die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, sofern die Satzung nichts Abweichendes regelt.
- (2) Beschlüsse zur Umwandlung der Genossenschaft durch Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel sowie zur Auflösung der Genossenschaft können nur gefasst werden, wenn nicht mehr als zwei der anwesenden Mitglieder dagegen stimmen.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.
- (4) Verbleibt bei der Abwicklung darüber hinaus ein Restvermögen, so ist dies an den Mietshäuser Syndikat Verein mit Sitz in Freiburg oder an die Stadtbau Freiburg zu übertragen mit der Auflage, mit diesen Geldern selbstorganisiertes Wohnen zu ermöglichen. Die Entscheidung, welche der beiden Organisationen das Restvermögen erhält, obliegt der Generalversammlung.

§ 19 Bekanntmachungen

- (1) Die Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung in öffentlichen Blättern durch Gesetz oder Satzung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im Internet auf www.genossenschaftsbekanntmachungen.de. Bei der Bekanntmachung sind die Namen der Personen anzugeben, von denen sie ausgeht.
- (2) Der Jahresabschluss und die in diesem Zusammenhang offenzulegenden Unterlagen werden, soweit gesetzlich vorgeschrieben, im Bundesanzeiger unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht.

Freiburg, 13. Juli 2020