

**Satzung**  
**der Wohnungsgenossenschaft**  
**zak Wohnpakt eG**  
**Trier**

Stand nach der Mitgliederversammlung vom 30.11.2017

## Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
§ 1 Name und Sitz.....	3
§ 2 Zweck und Gegenstand.....	3
§ 3 Bekanntmachungen.....	4
§ 4 Mitgliedschaft.....	4
§ 5 Kündigung der Mitgliedschaft.....	5
§ 6 Übertragung des Geschäftsguthabens.....	5
§ 7 Tod bzw. Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft.....	5
§ 8 Ausschluss.....	6
§ 9 Auseinandersetzung.....	6
§ 10 Rechte der Mitglieder.....	7
§ 11 Pflichten der Mitglieder.....	8
§ 12 Organe.....	9
§ 13 Grundsätze der Geschäftsführung.....	9
§ 14 Die Mitgliederversammlung.....	10
§ 15 Stimmrecht in der Mitgliederversammlung .....	11
§ 16 Aufsichtsrat.....	11
§ 17 Der Vorstand.....	12
§ 18 Bewohnerversammlung.....	12
§ 19 Geschäftsanteile, Pflichtbeteiligung .....	13
§ 20 Mindestkapital.....	14
§ 21 Geschäftsguthaben und Nachschusspflicht.....	14
§ 22 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen.....	14
Anlagen.....	15
Anlage 1	
Aufbringung von Eigenleistung bei Überlassung einer Wohnung (§ 19,2).....	15
Anlage 2	
Grundsätze für die Einzahlung von Geschäftsanteilen (§ 19, 3).....	15

## **Präambel**

Die Genossenschaft „zak Wohnpakt eG“ ist hervorgegangen aus dem Verein „z a k e.V.“. Ihr Verständnis von Gemeinschaft, Nachbarschaft und generationenübergreifendem Zusammenleben bildet die Grundlage der Genossenschaft, z.B. für ihre zu verwirklichenden Bauprojekte und der darin lebenden Hausgemeinschaften. Ziel ist die nachhaltige Sicherung dieser Werte unter Beachtung ökologischer Zielsetzungen. Das Nutzungsentgelt für die genossenschaftlichen Wohnungen soll sich dauerhaft am Kostenmietenprinzip auf der Grundlage des Finanzierungsplans des Objektes orientieren.

### **§ 1 Name und Sitz**

Die Genossenschaft führt die Firma „zak Wohnpakt eG“. Der Sitz der Genossenschaft ist Trier.

### **§ 2 Zweck und Gegenstand**

- 1) Die Genossenschaft baut bzw. modernisiert, erwirbt und bewirtschaftet Wohnungen für ihre Mitglieder. Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen.
- 2) Das Nutzungsentgelt der genossenschaftlichen Wohnungen orientiert sich am Kostenmietenprinzip des jeweiligen Objektes.
- 3) Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert.
- 4) Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder in der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumbewirtschaftung.
- 5) Bei Neubauten, Bewirtschaftung wie auch bei Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung werden Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit berücksichtigt.
- 6) Die Genossenschaft fördert die Reduzierung der Kfz-Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner in Form umweltverträglicher Mobilitätskonzepte, z.B. von Car-Sharing.
- 7) Gemeinschaftsräume für gemeinsame Aktivitäten und zur Versammlung sind vorzusehen.
- 8) Die Genossenschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume

für Gewerbebetriebe errichten oder erwerben sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen übernehmen.

- 9) Die Genossenschaft kann Formen der solidarischen Nachbarschaftshilfe, z.B. bei Krankheit, Pflege nach Maßgabe von Richtlinien, durch die Mitgliederversammlung beschließen. Zur Bewältigung von sozialer und pflegerischer Hilfe ist ggf. die Kooperation mit Einrichtungen oder Organisationen der Wohlfahrtspflege zu suchen.

### **§ 3 Bekanntmachungen**

- 1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht. Sie werden von dem Organ unterzeichnet, von dem sie ausgehen.
- 2) Bekanntmachungen der Genossenschaft, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen im „Wochenspiegel“, Trier.

### **§ 4 Mitgliedschaft**

- 1) Mitglieder werden können natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung, über deren Annahme der Vorstand auf Vorschlag der Bewohnerversammlung (§ 18) entscheidet. In der Beitrittserklärung muss die Satzung der Genossenschaft anerkannt und die Verpflichtung enthalten sein, die nach Gesetz und Satzung geschuldeten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten.
- 2) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld in Höhe von 200 € zu zahlen. Dieses Eintrittsgeld entfällt für Fördermitglieder. Über die Veränderung der Höhe des Eintrittsgeldes beschließt die Mitgliederversammlung.
- 3) Die Mitgliedschaft endet durch:
  - a) Kündigung
  - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens
  - c) Tod bzw. Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft
  - d) Ausschluss.
- 4) Investierende Mitglieder (Fördermitglieder) sind solche Mitglieder, die an der wohnlichen Versorgung nicht teilhaben.
  - a) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder (Fördermitglieder) zulässig. Die Geschäftsguthaben der Fördermitglieder werden mit mindestens 1,25% verzinst. Muss die Zinszahlung wegen § 21a Abs. 2 GenG in einem Geschäftsjahr ganz

oder teilweise ausgesetzt werden, so ist dieser Umstand bei der Festsetzung des Zinssatzes in den Folgejahren im Rahmen des § 21a Abs. 2 GenG zu berücksichtigen.

- b) Fördermitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder mit der Maßgabe, dass eine Förderung durch die Genossenschaft für sie ausgeschlossen ist. Sie haben zudem kein Stimmrecht in der Mitgliederversammlung.
- c) In den Aufsichtsrat kann ein investierendes Mitglied (Fördermitglied) gewählt werden. Die Zahl der Fördermitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

## **§ 5 Kündigung der Mitgliedschaft**

- 1) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens zwei Jahre vorher schriftlich erfolgen.
- 2) Eine Kündigung kann erstmalig im dritten Geschäftsjahr nach dem Gründungsjahr erfolgen.

## **§ 6 Übertragung des Geschäftsguthabens**

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem anderen Mitglied ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile auf diese Weise verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist.

## **§ 7 Tod bzw. Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft**

- 1) Stirbt ein Mitglied, so wird dessen Mitgliedschaft durch die Erben und Erbinnen fortgesetzt und endet zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem das Mitglied gestorben ist. Mehrere Erben bzw. Erbinnen können das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter bzw. Vertreterin ausüben.
- 2) 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. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

## **§ 8 Ausschluss**

Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn sie

- a) trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht die ihnen nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen erfüllen,
- b) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift länger als 6 Monate nicht erreichbar sind.

Über den Ausschluss entscheidet die Mitgliederversammlung. Das Mitglied muss zuvor angehört werden, es sei denn, dass sein Aufenthalt nicht ermittelt werden kann.

Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Mitgliederversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.

Gegen den Ausschlussbeschluss kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

## **§ 9 Auseinandersetzung**

- 1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erben oder Erbinnen und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.
- 2) Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Mitgliederversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuführen, abweichend davon wird den Mitgliedern, die in den ersten fünf Jahren nach der Genossenschaftsgründung ausscheiden, das Guthaben frühestens im sechsten Geschäftsjahr ausgezahlt. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.
- 3) Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen.

## **§ 10 Rechte der Mitglieder**

- 1) Alle Mitglieder haben unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 4 b) der Satzung gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus.

2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht eines jeden Mitglieds, eine wohnliche Versorgung durch die Nutzung von genossenschaftlichem Wohnraum anzustreben. Die Nutzungsmöglichkeiten sind u.a. abhängig von der Raumkapazität der Genossenschaft. Einen Rechtsanspruch auf Einlösung und Zuweisung einer Wohnungsnutzung gibt es nicht. Die Überlassung einer Wohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsverhältnis des Mitgliedes. Für die Überlassung der Wohnung zahlt das Mitglied eine an den Kosten orientierte Nutzungsgebühr. Die Genossenschaft schließt mit dem Mitglied, dem eine Wohnung überlassen worden ist, einen Nutzungsvertrag. Das Nutzungsverhältnis an einer Wohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

3) Für das Einlösen einer Wohnungsnutzung gibt es folgende notwendige Voraussetzungen und Beschlüsse:

Freie Wohnung, Listenplatz, Mitgliedschaft und Übernahme eines angemessenen Beitrages zur Aufbringung des Eigenkapitals der Genossenschaft durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage (§ 19 Abs. 2 Satz 2 der Satzung) bzw.

in begründeten Ausnahmefällen Vertretungsanteile in gleicher Höhe durch ein anderes Mitglied

und

die Zustimmung der Bewohnerversammlung nach § 18 der Satzung.

4) Ein Mitglied, dem eine Wohnung zur Nutzung überlassen worden ist, kann mit Zustimmung des Vorstandes der Genossenschaft und der Bewohnerversammlung (§ 18) mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit seine Wohnung untervermieten. Die Untervermietung ist nur auf Zeit zulässig und an die Dauer der Beteiligung des untervermietenden Mitgliedes nach § 19 Abs. 2 Satz 2 der Satzung gebunden. Die Genehmigung einer Untervermietung begründet kein Dauernutzungsrecht.

5) Die Mitglieder sind unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 4 b) der Satzung insbesondere berechtigt:

a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen, in erster Linie durch die Nutzung von genossenschaftlichem Wohnraum,

- b) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen und diese zu kündigen sowie das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf ein anderes Mitglied zu übertragen, das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben, Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen und auf dem schriftlich vorgelegten Antrag bei Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen anwesend zu sein und gehört zu werden,
- c) auf schriftlich vorgelegtes Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder eine Mitgliederversammlung einberufen oder Beschlussgegenstände auf der Mitgliederversammlung ankündigen zu lassen,
- d) Einsicht in die Bücher und Unterlagen der Genossenschaft zu nehmen (bei persönlichen Angaben bedarf es der Zustimmung der Betroffenen) und rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des ggf. erforderlichen Lageberichts und der Beschlüsse des Aufsichtsrats zu fordern,
- e) auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu erhalten, soweit das zur sachgerechten Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

## **§ 11 Pflichten der Mitglieder**

Alle Mitglieder haben die gleichen Pflichten. Sie sollen die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise fördern. Jedes Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft insbesondere verpflichtet:

- a) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
- b) die vorgeschriebenen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten,
- c) sich nach seinen Möglichkeiten an der Selbstverwaltung des von ihm bewohnten Objektes und der Genossenschaft als Ganzem zu beteiligen,
- d) für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft ein vereinbartes Entgelt zu entrichten und die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen,
- e) eine Änderung der Anschrift mitzuteilen.



## **§ 12 Organe**

Organe der Genossenschaft sind:

- 1) die Mitgliederversammlung
- 2) der Vorstand
- 3) der Aufsichtsrat

Alle Organe geben sich eine Geschäftsordnung und die Bewohner-Versammlung zusätzlich eine Hausordnung; die jeweilige Geschäftsordnung bedarf der Bestätigung durch die Mitgliederversammlung.

## **§ 13 Grundsätze der Geschäftsführung**

- 1) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine bezahlte Tätigkeit nur ausüben oder Geschäfte im Sinne des § 2 (Zweck und Gegenstand der Genossenschaft) mit der Genossenschaft nur abschließen, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies gemeinsam beschlossen haben.
- 2) Über Aufwandsentschädigungen für ehrenamtliche Tätigkeit entscheiden Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam.
- 3) Beschlüsse gemäß (1) und (2) sind den Mitgliedern spätestens auf der nächsten Mitgliederversammlung zu berichten.
- 4) Kein Mitglied kann gleichzeitig dem Aufsichtsrat und dem Vorstand angehören.

## **§ 14 Die Mitgliederversammlung**

- 1) Die Mitgliederversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform durch den Vorstand einberufen. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen, Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung erfolgen. Alle Mitglieder haben das Recht Beschlussgegenstände beim Vorstand anzumelden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.
- 2) Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist bei Anwesenheit und Vertretung mindestens der Hälfte der Mitglieder beschlussfähig. Andernfalls muss binnen zwei Wochen nochmals eingeladen werden; dann ist die Mitgliederversammlung in jedem Fall beschlussfähig.
- 3) Jedes Mitglied hat eine Stimme.

- 4) Die Mitgliederversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist und falls keine Einstimmigkeit erreicht werden kann. Weitere Details zur Beschlussfassung der Mitgliederversammlung sind in der Geschäftsordnung geregelt.
- 5) Die Mitgliederversammlung bestimmt die Versammlungsleitung und einen Protokollanten bzw. eine Protokollantin. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Die Beschlüsse werden gemäß § 47 GenG protokolliert.
- 6) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über:
  - a) die Änderung der Satzung,
  - b) die Auflösung der Genossenschaft,
  - c) die Verschmelzung der Genossenschaft,
  - d) die Übertragung des Vermögens der Genossenschaft,
  - e) die Umwandlung der Genossenschaft in eine andere Rechtsform,bedürfen auf jeden Fall einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.
- 7) Die Mitgliederversammlung wählt und entlastet die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes. Sie bestimmt im Rahmen des § 16 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 17 Abs. 1 Satz 4 der Satzung ihre Amtszeit.

## **§ 15 Stimmrecht in der Mitgliederversammlung**

- 1) Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 4 b) der Satzung in der Mitgliederversammlung aus. Sie sollen ihre Rechte persönlich ausüben.
- 2) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Stimmrecht von geschäftsunfähigen oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkten natürlichen Personen sowie von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter bzw. Gesellschafterinnen ausgeübt.
- 3) Mitglieder können sich von Mitgliedern der Genossenschaft vertreten lassen. Die entsprechende schriftliche Vollmacht ist der Versammlungsleitung vorzulegen. Eine Bevollmächtigte bzw. ein Bevollmächtigter darf nicht mehr als zwei weitere Mitglieder vertreten.

- 4) Niemand kann für sich oder ein anderes Mitglied das Stimmrecht ausüben, wenn darüber zu beschließen ist, ob er oder sie oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist, oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder sie oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll. Er oder sie ist jedoch vor einer solchen Beschlussfassung anzuhören.

## **§ 16 Aufsichtsrat**

- 1) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung gewählt; sie müssen, außer in den Fällen des § 9 Abs. 2 Satz 2 GenG, Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Mitgliederversammlung bestimmt die Amtsdauer. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern. Er bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden.
- 2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt.
- 3) Der Aufsichtsrat kann schriftlich und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.
- 4) Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand; er berichtet der Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
- 5) Der Aufsichtsrat kann ein Mitglied des Vorstandes mit Zwei-Drittel-Mehrheitsbeschluss unter den Voraussetzungen des § 40 GenG sofort seines Amtes entheben. Die Mitgliederversammlung ist daraufhin unmittelbar einzuberufen.

## **§ 17 Der Vorstand**

- 1) Der Vorstand besteht aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern. Er wird von der Mitgliederversammlung gewählt und abberufen. Vorstandsmitglieder können durch die Mitgliederversammlung jederzeit abgewählt werden; sie müssen, außer in den Fällen des § 9 Abs. 2 Satz 2 GenG, Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Mitgliederversammlung bestimmt die Amtsdauer. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung. Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam vertreten.
- 2) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung der Mitgliederversammlung für:
  - a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
  - b) den Wirtschaftsplan des Folgejahres,

- c) Abweichungen vom Wirtschaftsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis um mehr als 5% beeinflussen,
- d) Vorstandsentscheidungen, die ein Ausgabevolumen von mehr als € 10.000,- zur Folge haben.

3) Der Vorstand kann schriftlich und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.

### **§ 18 Bewohnerversammlung**

- 1) Die Bewohner und Bewohnerinnen eines Wohnprojektes, die den entsprechenden Dauernutzungsvertrag unterschreiben, bilden die Bewohnerversammlung. Diese gibt sich eine Geschäfts- und eine Hausordnung; letztere regelt die das Zusammenleben betreffenden Fragen.
- 2) In der Geschäftsordnung ist insbesondere die Auswahl neuer Bewohner und Bewohnerinnen geregelt. Dabei schlägt die Bewohnerversammlung dem Vorstand für frei werdende Wohnungen geeignete Bewerber und Bewerberinnen vor. Folgt der Vorstand diesem Vorschlag nicht, muss er seine Ablehnung gegenüber der Bewohnerversammlung begründen.
- 3) Zur Verwirklichung der Ziele aus §2 Abs. 4. 5. 6. verpflichten sich die Bewohner und Bewohnerinnen zur Vorhaltung von nur einem Auto pro Wohneinheit.

### **§ 19 Geschäftsanteile, Pflichtbeteiligung**

- 1) Ein Geschäftsanteil beträgt € 250,00.
- 2) Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Geschäftsanteil zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen. Überlassene Geschäftsräume werden nicht über weitere Geschäftsanteile, sondern durch ein höheres Nutzungsentgelt finanziert. Diese Anteile sind Pflichtanteile. Die Gesamtzahl der Anteile bemisst sich nach den unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedingungen des jeweiligen Bauvorhabens und wird von der Mitgliederversammlung festgelegt.

Soweit das Mitglied bereits weitere Geschäftsanteile gemäß Abs. 4 gezeichnet hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

Der Vorstand kann eine Wohnungsnutzung ohne die nach Abs. 2, Satz 2 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile zeichnen und zahlen (individuell oder allgemein), als Ersatz für die Anteile nach Abs. 2, Satz 2 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

- 3) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Für andere Vereinbarungen werden durch die Mitgliederversammlung Grundsätze aufgestellt. Jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung des Beitritts mindestens 10% je Geschäftsanteil einzuzahlen.
- 4) Über die Geschäftsanteile gem. Abs. 2 hinaus können die Mitglieder freiwillig weitere Geschäftsanteile übernehmen. Jedes Mitglied kann 100 Geschäftsanteile übernehmen. Hiervon abweichend kann ein Mitglied bis zu 250 Geschäftsanteile übernehmen, wenn die 100 Geschäftsanteile überschreitende Beteiligung ausschließlich aus Solidaritätsanteilen i.S. des Absatz 2 besteht und der Vorstand diese Beteiligung mit Zustimmung des Aufsichtsrats zulässt.
- 5) Für die Kündigung freiwillig gezeichneter Geschäftsanteile gilt § 5 der Satzung entsprechend.

## **§ 20 Mindestkapital**

- 1) Das Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf, beträgt 80% aller Geschäftsguthaben, die zum jeweiligen Bilanzstichtag ausgewiesen werden.
- 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 Ansprüche zuerst fällig werden.

## **§ 21 Geschäftsguthaben und Nachschusspflicht**

- 1) Die Einzahlung auf den Geschäftsanteil, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bildet das Geschäftsguthaben des Mitglieds. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen.

- 2) Die Mitglieder haben für den Fall, dass die Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

## **§ 22 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen**

- 1) Der bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebende Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wird den Rücklagen zugeführt und der sich ergebende Jahresfehlbetrag wird aus Rücklagen gedeckt, es sei denn die Mitgliederversammlung beschließt diese auf die Mitglieder zu verteilen oder auf neue Rechnung vorzutragen.
- 2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuführen, bis die gesetzliche Rücklage mindestens 50% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.
- 3) Die Mitglieder haben Anspruch auf die von der Mitgliederversammlung beschlossene Rückvergütung.
- 4) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütung und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die so nicht auszahlbaren Beträge werden einer freien Rücklage zugeführt.

## **Anlagen**

### **Anlage 1**

#### **Aufbringung von Eigenleistung bei Überlassung einer Wohnung (§ 19,2)**

Als angemessener Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung (Satzung § 10,3) werden für frei finanzierte Wohnungen, Euro 1100 pro Quadratmeter festgesetzt, und für geförderte Wohnungen gemäß ISB-Regelungen über Förderungsmöglichkeiten nach §13, 2 des LWoFG mit Einkommensgrenzen, die bis zu 60% über den Grenzwerten liegen, Euro 1.075 pro Quadratmeter Wohnraum als Eigenleistung festgesetzt. Außerdem werden für geförderte Wohnungen, die nach den o.a. Vorgaben vollständig innerhalb der Einkommensgrenzen liegen, Euro 750 pro Quadratmeter Wohnraum festgesetzt. Der ermittelte Eigenanteil ist immer auf volle Geschäftsanteile aufzurunden.

### **Anlage 2**

#### **Grundsätze für die Einzahlung von Geschäftsanteilen (§ 19, 3)**

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft kann auf Antrag eines Mitglieds, das zum Zeitpunkt des Einzugs in eine gewünschte Wohnung nicht in der Lage ist oder in der Lage sein wird, den erforderlichen wohnungsbezogenen

Geschäftsanteil (Pflichtanteil) nach Anlage 1 dieser Satzung einzuzahlen, eine Einzahlungsvereinbarung (Stundungsvereinbarung) nach folgenden Grundsätzen abschließen, wobei 10% der gezeichneten Geschäftsanteile sofort nach Annahme des Zeichnungsantrages einzuzahlen sind:

- 1) Bei Haushalten, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 LWoFG des Landes Rheinland-Pfalz liegen, müssen mindestens weitere 60% der wohnungsbezogenen Pflichtanteile nach Aufforderung durch den Vorstand, spätestens bis zum Einzug in eine Wohnung der Wohnungsgenossenschaft eingezahlt werden. Über die höchstens restlichen 30% schließt der Vorstand eine Einzahlungsvereinbarung nach dieser Anlage ab.
- 2) Bei Haushalten, die innerhalb der um 60% erweiterten Einkommensgrenzen des § 13 LWoFG des Landes Rheinland-Pfalz müssen weitere 70% der wohnungsbezogenen Pflichtanteile nach Aufforderung durch den Vorstand, bis spätestens zum Einzug in eine Wohnung der Wohnungsgenossenschaft eingezahlt werden. Über die höchstens restlichen 20% schließt der Vorstand eine Einzahlungsvereinbarung nach dieser Anlage ab.
- 3) Bei Haushalten, die in eine frei finanzierte Wohnung einziehen wollen, müssen weitere 80% der wohnungsbezogenen Pflichtanteile nach Aufforderung durch den Vorstand bis spätestens zum Einzug in eine Wohnung der Wohnungsgenossenschaft eingezahlt werden. Über die höchstens restlichen 10% schließt der Vorstand eine Einzahlungsvereinbarung nach dieser Anlage ab.
- 4) Die Einzahlung der restlichen Geschäftsanteile nach Nr. 1-3 muss bis spätestens 10 Jahre nach Einzug geleistet werden. Der Vorstand soll unter Berücksichtigung der finanziellen Situation des antragstellenden Mitglieds eine kürzere Laufzeit vereinbaren. Einzahlende Beträge sind auf volle Geschäftsanteile aufzurunden.
- 5) Bei Haushalten, die innerhalb der Einkommensgrenzen oder die innerhalb der um 60% erweiterten Einkommensgrenzen des § 13 LWoFG des Landes Rheinland-Pfalz liegen und deren Geschäftsanteile zusätzlich durch unbefristete und namentlich zweckgebundene Nachrang-Darlehen Dritter dargestellt werden, kann der Vorstand für diese Geschäftsanteile eine Einzahlungsverpflichtung abschließen, in der der Einzahlungsbetrag mindestens 600 € im Jahr betragen muss. Der in der Nr. 4 genannte Zeitraum für die Einzahlung aller Geschäftsanteile entfällt in der Regelung der Nr. 5.  
Die Kündigung der o.g. namentlich zweckgebundenen Nachrang-Darlehen Dritter vor Auszug des Mitgliedes führt zum Aufleben der Einzahlungsverpflichtung nach Nr. 4 dieser Anlage.

- 6) Wird mit einem Mitglied keine Einzahlungsvereinbarung abgeschlossen, sind alle weiteren wohnungsbezogenen Geschäftsanteile sofort nach Aufforderung durch den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft einzuzahlen.

Bestätigung durch den Vorstand

03.12.2017

Anne Schiffmann      Petra Eickhoff      Peter Spürk

Der Aufsichtsratsvorsitzende      Dieter Reitemeyer