

# Satzung

der **OEKOGENO WIN eG**



Stand: 05. November 2018

### **§ 1 Präambel**

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. **OEKOGENO WIN** steht für **WOHNEN INKLUSIV NÜRTINGEN**. 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. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

### **§ 2 Name, Sitz, Gegenstand**

(1) Die Genossenschaft heißt **OEKOGENO WIN eG**, der Sitz ist Freiburg im Breisgau.

(2) Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial wie ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung, sowie die Beförderung der Vermögensbildung der Mitglieder. 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, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(3) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind im Rahmen einer vom Vorstand mit Zustimmung des Generalversammlung aufzustellenden Richtlinie zulässig.

### **§ 3 Mitgliedschaft**

(1) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:

a) Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen und

b) andere Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.

(2) Wer nicht die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, der kann vom Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung als investierendes Mitglied zugelassen werden.

(3) Voraussetzung für die Mitgliedschaft ist die Mitgliedschaft in der **OEKOGENO eG** mit mindestens fünf Geschäftsanteilen.

### **§ 3a Bereicherungsverbot**

Mitglieder, die eine Genossenschaftswohnung nutzen, dürfen sich nicht dadurch bereichern, dass sie diese Wohnung oder Teile davon zu höheren Preisen, als die sie selbst zahlen, untervermieten. Im Falle einer Untervermietung müssen Verträge und vereinbarte Mietzahlungen dem Vorstand vorgelegt werden. Bei Verstoß gegen das Bereicherungsverbot muss der Mehrerlös an die WIN eG abgeführt werden. Bei fortgesetzter Zuwiderhandlung kann das Mitglied/können die Mitglieder wegen genossenschaftsschädigendem Verhalten (§ 7 Abs 1c der Satzung) aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

### **§ 4 Kündigung**

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft und einzelner freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Mitglieder die eine Wohnung bezogen haben, können frühestens zur Beendigung des Mietverhältnisses kündigen. Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft entspricht § 4 Satz 1.

### **§ 5 Übertragung des Geschäftsguthabens**

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist, und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist, oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

### **§ 6 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft**

1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über (Fördergenossen). Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfall 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.

(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.

#### **§ 7 Ausschluss**

(1) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:

- a) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht vorlagen oder nicht mehr vorliegen,
- b) sie ihren Pflichten gegenüber der Genossenschaft trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht nachkommen,
- c) sie die Genossenschaft schädigen,
- d) sie unter der, der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift länger als 1 Jahr nicht erreichbar sind.

(2) Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 3 Abs. 1 nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann können die Mitglieder ausgeschlossen werden, wenn die Mitglieder nicht bereit sind, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes nicht ermittelt werden kann.

(4) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

(5) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstandes kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich Widerspruch gegenüber der

Generalversammlung eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung der Generalversammlung kann der Ausschluss ersichtlich angefochten werden.

#### **§ 8 Auseinandersetzung / Auszahlungsregelung**

(1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied, bzw. dessen Erben und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.

(2) Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Generalversammlung festgestellten Jahresabschlusses.

Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

(3) Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied, vorbehaltlich der Regelung in Abs. 4, binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuführen.

(4) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter Berücksichtigung der Liquidität der Genossenschaft einen von § 73 Abs. 2 GenG abweichenden Zeitpunkt und ggf. die Raten für die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens festlegen.

(5) Die Genossenschaft ist berechtigt, bei Auseinandersetzung, die gegen das ausscheidende Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben zu verrechnen.

#### **§ 9 Geschäftsanteil, Zahlungen**

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €. Der Pflichtanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.

(2) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Richtlinie aufstellen, wonach die Anmietung von Räumen von der Beteiligung mit weiteren Anteilen abhängig gemacht wird. Die Richtlinie kann für unterschiedliche Nutzungsarten eine unterschiedliche Anteilsanzahl vorsehen. Die weiteren Anteile sind sofort in voller Höhe einzuzahlen. Der Vorstand kann in besonderen Fällen eine Ratenzahlungsvereinbarung binnen zwei Jahren zulassen.

(3) Die Mitglieder können sich mit weiteren Anteilen an der Genossenschaft beteiligen. Diese freiwilligen Anteile sind sofort in voller Höhe einzuzahlen.

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

(5) Mit Zustimmung des Aufsichtsrates kann der Vorstand Sacheinlagen als Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zulassen.

(6) Mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.

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

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

### **§ 10 Generalversammlung**

(1) Die Generalversammlung wird seitens des Vorstands durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen, Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens eine Woche vor der Generalversammlung erfolgen. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.

(2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.

(3) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Beschlüsse der Generalversammlung, bei denen investierende Mitglieder die übrigen Mitglieder überstimmen, sind unwirksam. Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung eine dreiviertel oder größere Mehrheit erfordern, sind gültig, auch wenn investierende Mitglieder in einer Anzahl gegen den Beschlussantrag stimmen, die für sich das Zustandekommen des Beschlussquorums verhindern würde.

(4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds sein.

(5) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt. Wahlen erfolgen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder; Stimmenthaltungen wirken dabei wie Neinstimmen.

(6) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung.

(7) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

### **§ 11 Vorstand**

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder vertreten gemeinsam. Die Vorstandsmitglieder des Mitglieds **OEKOGENO eG** sind geborene Mitglieder des Vorstandes. Die OEKOGENO eG ist befugt, an ihrer Stelle einen aus zwei Personen bestehenden Vorstand, der die Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 GenG erfüllt, zu berufen und ihn auch wieder abzuberufen. Der Aufsichtsrat kann ein weiteres Vorstandsmitglied bestellen und abberufen.

(2) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.

(3) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für

- a) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- b) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- c) Belastungen von Grundstücken,
- d) den Haushaltsplan des Folgejahres,
- e) Abweichungen vom Haushaltsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis um mehr als 30.000,00 € beeinflussen und
- f) die Erteilung von Prokura und Handlungsvollmacht.

(4) Der Vorstand bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

- a) die Durchführung neuer Bauprojekte
- b) den Kauf und Verkauf von Grundstücken

(5) Die Vorstandsmitglieder sind von der Beschränkung des § 181 Alt. II BGB befreit. Ihnen ist gestattet, im Namen der Genossenschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

### **§ 12 Aufsichtsrat**

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

(2) Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Generalversammlung drei Jahre nach der Wahl.

(3) 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.

(4) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung.

### **§ 13 Beirat**

Die Generalversammlung kann die Bildung von Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

### **§ 14 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Verzinsung, Rückvergütung, Verzinsung und Rücklagen**

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

(2) Der bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebende Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres kann durch die Generalversammlung

a) auf neue Rechnung vorgetragen werden,

b) durch Zuführung zu, bzw. Auflösung von Rücklagen verwendet, bzw. gedeckt werden oder

c) auf die Mitglieder verteilt werden.

Die Verteilung geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(3) Die Geschäftsguthaben, die auf die Pflichtanteile der nichtnutzenden Mitglieder, auf Solidaritätsanteile und freiwillige Anteile eingezahlt worden sind, und die der investierenden Mitglieder, werden mit mindestens 1% verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so ist der Zinssatz in den Folgejahren angemessen zu erhöhen.

(4) Bei unzureichenden Jahresüberschüssen in den Geschäftsjahren vor Abschluss der Baumaßnahme und vor Vermietungsbeginn kann eine angemessene Erhöhung des Zinssatzes auf die in diesen Geschäftsjahren eingezahlten Geschäftsguthaben begrenzt werden.

(5) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 5% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

### **§ 15 Nachschusspflicht**

Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet (siehe §9, Abs 7)

### **§ 16 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben sind, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im elektronischen Bundesanzeiger.

*Satzungsänderungen gemäß Beschluss der Generalversammlung vom 05.11.2018*