



# **Satzung**

## **OEKOGENO GLH eG**

Herrenstr. 45 | 79098 Freiburg

Stand 18. März 2019

## **§ 1 Präambel**

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. GLH steht für Gemeinschaftlich Leben Hochrhein-Bodenseeregion. 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 GLH eG (OEKOGENO – Gemeinschaftlich Leben Hochrhein-Bodenseeregion), 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, wie natürliche oder juristische 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. Hinsichtlich der Stimmrechte gilt § 11 Abs. 3.

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

## **§ 4 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. Untervermietungen jeglicher Art bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Vorstand. Bei Verstoß gegen das Bereicherungsverbot muss der Mehrerlös an die OEKOGENO GLH eG abgeführt werden. Bei fortgesetzter Zuwiderhandlung kann das Mitglied/können die Mitglieder wegen genossenschaftsschädigendem Verhalten aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

## **§ 5 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.

## **§ 6 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.

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

1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in einer Wohnung

der Genossenschaft, 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 der OEKOGENO GLH eG, 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**

(1) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:

- a) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht vorliegen oder nicht mehr vorliegen,
- b) sie ihren Pflichten gegenüber der Genossenschaft trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht nachkommen,
- c) sie die Genossenschaft schädigen, die Hausordnung mehrfach trotz Aufforderung zur Beachtung verletzen oder sich schwerwiegend gemeinschaftsschädigend verhalten,
- d) sie unter der, der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift länger als ein Jahr nicht erreichbar sind.

Das Mitglied kann beim Aufsichtsrat Einwendungen gegen seinen Ausschluss vortragen.

(2) Liegen 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 auf Verlangen 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 gerichtlich angefochten werden.

#### **§ 9 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 auszuzahlen.

(4) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter Berücksichtigung der Liquidität der Genossenschaft einen von § 73 Abs.2 GenG und § 9, Abs. 3 dieser Satzung abweichenden Zeitpunkt und ggf. die Raten für die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens festlegen. Die Auszahlung hat spätestens innerhalb von drei Jahren nach Ausscheiden vollständig zu erfolgen.

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

#### **§ 10 Geschäftsanteil, Zahlungen**

(1) Ein Geschäftsanteil beträgt 100,00 €. Es muss mindestens ein Geschäftsanteil gezeichnet werden. Der Nominalwert der Geschäftsanteile ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.

(2) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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 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 (individuell oder allgemein) 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.

### **§ 11 Generalversammlung**

(1) Die Generalversammlung wird seitens des Vorstands durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform (postalisch und/oder elektronisch) 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. Investierende Mitglieder haben kein Stimmrecht.

(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. Personen, an welche die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist, können nicht bevollmächtigt werden. Stimmberechtigte gesetzliche Vertreter oder Bevollmächtigte müssen ihre Vertretungsbefugnis dem Versammlungsleiter schriftlich nachweisen.

(5) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt.

(6) Wahlen erfolgen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder; Stimmenthaltungen wirken dabei wie Neinstimmen.

(7) die Generalversammlung wählt den Aufsichtsrat

(8) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung.

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

(10) Die Generalversammlung findet am Sitz der Genossenschaft statt, sofern nicht Vorstand und Aufsichtsrat einen anderen Tagungsort festlegen.

(11) Satzungsänderungen sind nur mit einer  $\frac{3}{4}$  Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.

### **§ 12 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 abzurufen. 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, wie die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung einer Geschäftsordnung für den Vorstand,

- c) Belastungen von Grundstücken,
  - d) den Haushaltsplan des Folgejahres,
  - e) Abweichungen vom Haushaltsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis in der Betriebsphase um mehr als 30.000,00 € beeinflussen und
  - f) Abweichungen vom Haushaltsplan durch Mehrausgaben oder Mindereinnahmen, die das Jahresergebnis in der Bauphase um mehr als 100.000,00 € beeinflussen und
  - g) die Erteilung von Prokura und Handlungsvollmacht.
- (4) Der Vorstand bedarf insbesondere der Zustimmung des Aufsichtsrates 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.

#### **§ 13 Aufsichtsrat**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter. Bei mehr als drei Aufsichtsratsmitgliedern ist eine ungerade Zahl der Mitglieder einzuhalten.
- (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.

#### **§ 14 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.

#### **§ 15 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. Eine Auszahlung der Dividende entfällt, sofern die Einlage nicht mindestens 1.000,00 EUR beträgt. Alles Weitere regelt die Generalversammlung.

Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen eines 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.

#### **§ 16 Bekanntmachungen**

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

*Satzungsbeschluss vom: 18.03.2019*