

# **Satzung Waldrain eG**

## **§ 1 Präambel**

Die Genossenschaft verpflichtet sich zu sozialen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, auf nachbarschaftliches Wohnen, auf nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier und auf Klimaschutz abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

## **§ 2 Name und Sitz**

- (1) Die Genossenschaft heisst Waldrain eG.
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist Lörrach.

## **§ 3 Zweck und Gegenstand**

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.
- (2) Der Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere, sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (3) Ziel ist es, einen Wohnzusammenhang zu schaffen, der Gemeinschaft fördert.
- (4) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (5) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.

## **§ 4 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) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung, über die der Vorstand entscheidet.
- (3) Die Mitgliedschaft endet durch
  - a) Kündigung,
  - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
  - c) Tod, oder
  - d) Ausschluss.

## **§ 5 Geschäftsanteil und Nachschusspflicht**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 100 €. Er ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Für die Hälfte des Geschäftsanteils kann der Vorstand Ratenzahlung binnen zwei Jahren zulassen.
- (2) Für die Mitgliedschaft müssen die Mitglieder mindestens 10 Geschäftsanteile übernehmen.
- (3) Die Mitglieder können bis zu 500 Geschäftsanteile übernehmen.
- (4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl bzw. Höhe festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.
- (5) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 4 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell oder allgemein) als Ersatz für die Anteile nach Abs.4 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).
- (6) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
- (7) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.

## **§ 6 Rechte der Mitglieder**

Die Mitglieder sind berechtigt,

- a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
- b) an der Generalversammlung teilzunehmen,
- c) jederzeit Einsicht in Buchhaltung und Zahlungsverkehr zu nehmen,

- d) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Berichts über die Prüfung des Prüfungsverbands zu nehmen,
- e) sich auf Verlangen von einem Drittel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
- f) die Protokolle der Generalversammlung einzusehen und
- g) die Mitgliederliste einzusehen.

## **§ 7 Nutzung von Genossenschaftswohnungen**

- (1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht vorrangig Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.
- (3) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (4) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im individuellen Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

## **§ 8 Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
- b) die Interessen der Genossenschaft zu fördern,
- c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
- d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen und
- e) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

## **§ 9 Kündigung**

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 10 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 die erwerbende Person Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen die erwerbende Person beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

## **§ 11 Tod oder Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft**

- (1) Mit dem Tod eines Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf den Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.
- (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.

## **§ 12 Ausschluss**

- (1) Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn
  - a) sie die Genossenschaft schädigen,
  - b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung des Vorstands unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,
  - c) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht bestanden oder sie nicht mehr bestehen,
  - d) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder
  - e) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift nicht erreichbar sind.
- (2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss vorher angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes 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 Generalversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand.
- (3) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber der Generalversammlung Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung der Generalversammlung kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

(4) Über Ausschlüsse von Vorstandsmitgliedern, des Bevollmächtigten und der Revisoren entscheidet die Generalversammlung.

### **§ 13 Auseinandersetzung und Mindestkapital**

(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. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied vorbehaltlich der Regelung des Abs. 4 binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

(3) Die Generalversammlung kann beschliessen, dass beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.

(4) Bei der Auseinandersetzung gelten 20 % der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelnen Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens 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.

### **§ 14 Generalversammlung**

(1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform durch den Vorstand einberufen.

(2) Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.

(3) Die Generalversammlung soll am Sitz der Genossenschaft stattfinden.

(4) Jede ordnungsgemäss einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmenden beschlussfähig.

(5) Jedes Mitglied hat eine Stimme.

(6) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Keine bevollmächtigte Person darf mehr als zwei Mitglieder vertreten.

(7) Die Generalversammlung beschliesst mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine grössere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt. Gibt es bei einer Wahl mehr Bewerbende als Mandate vorhanden sind, so hat jede wahlberechtigte Person so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Es sind diejenigen Bewerbenden gewählt, die die meisten Stimmen auf sich vereinigen (relative Mehrheit).

(8) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Vorstandes.

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

### **§ 15 Bevollmächtigte und Revisionskommission**

(1) Es wird kein Aufsichtsrat gebildet. Die Generalversammlung wählt aus ihrer Mitte eine bevollmächtigte Person und bestimmt deren Amtszeit. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Die Bevollmächtigte vertritt gemäss § 39 Abs. 1 S. 2 GenG die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung und übernimmt gemäss § 57 Abs. 6 GenG im Rahmen der gesetzlichen Prüfung die Aufgaben, die ansonsten eine Aufsichtsratsvorsitzende gehabt hätte (gesetzliche Aufgaben).

(3) Zusätzlich übernimmt die Bevollmächtigte nach § 38 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 3 GenG die Prüfung des Jahresabschlusses und die Kenntnisnahme des Prüfungsberichts und berichtet der Generalversammlung über die Ergebnisse; die grundsätzliche Verantwortlichkeit der Generalversammlung bleibt hiervon unberührt.

(4) Die Generalversammlung kann zur Unterstützung der Bevollmächtigten bei der Erfüllung der Aufgaben nach Absatz 3 Revisoren wählen. Die Amtszeit der Revisoren entspricht der Amtszeit der gewählten Bevollmächtigten.

## **§ 16 Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens einem Mitglied. Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl, wählt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt die Amtszeit. Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Generalversammlung drei Jahre nach der Wahl.
- (2) Besteht der Vorstand aus mehreren Mitgliedern, kann er auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.
- (3) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten. Hat die Genossenschaft nur ein Vorstandsmitglied, vertritt dieser die Genossenschaft allein.
- (4) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für
  - a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 10.000 €,
  - b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 3 Jahren oder einer jährlichen Belastung von mehr als 5.000 €,
  - c) die Errichtung und Schließung von Filialen,
  - d) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
  - e) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,
  - f) sämtliche Grundstücksgeschäfte,
  - g) Erteilung von Prokura und
  - h) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.
- (5) Der Vorstand hat mit der Generalversammlung den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat der Generalversammlung mindestens vierteljährlich, auf Verlangen oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen.
- (6) Der Vorstand bedarf für die Aufnahme des 21. Mitgliedes der Zustimmung der Generalversammlung. Bei der Einladung zu dieser Generalversammlung soll der Vorstand Wahlen zum Aufsichtsrat und ggfs. Vorstand, sowie entsprechende Satzungsänderungen auf die Tagesordnung zu setzen.

## **§ 17 Gemeinsame Vorschriften für die Organe**

- (1) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.
- (2) Wird über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

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

- (1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.
- (2) Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf die neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen.
- (3) Bei einem Gewinn kann die Generalversammlung nach Zuführung des erforderlichen Anteils in die gesetzliche Rücklage und der Verzinsung von Geschäftsguthaben den verbleibenden Gewinn in die freie Rücklage einstellen, auf die neue Rechnung vortragen oder diesen an die Mitglieder verteilen.
- (4) Die Verteilung von Verlust und Gewinn auf die Mitglieder geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.
- (5) Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.
- (6) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.
- (7) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand beschlossene Rückvergütung.
- (8) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

## **§ 19 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen in der Badischen Zeitung, Ausgabe Lörrach.