

## § 1 Präambel

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. 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 zur Verfügung gestellt werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf den generationen-integrierenden Wohnformen, die die Belange junger Familien und älterer Menschen in besonderer Weise berücksichtigen.

## § 2 Name, Sitz, Gegenstand

- (1) Die Genossenschaft heißt Genoviva eG. Sitz ist Kassel.
- (2) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.
- (3) Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung, die Ermöglichung des Eigentums erwerbs von Wohnraum durch Mitglieder sowie die Förderung 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 Wohnungs-wirtschaft, 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. Die Genossenschaft unterstützt Gruppen bei der Realisierung von Wohnprojekten, die innerhalb der Genossenschaft oder in eigenen, vorrangig genossenschaftlichen Strukturen, durchgeführt werden.
- (4) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (5) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Beteiligungen sind nur zulässig, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient (§ 1 GenG) und die Beteiligungen eine untergeordnete Hilfs- oder Nebentätigkeit der Genossenschaft darstellen.

## § 3 Nutzungsrechte

- (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschafts-wohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Den Mitgliedern steht unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall zu, dass die Mehrheit der in dem Objekt wohnenden Mitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat.

## § 4 Investierende Mitglieder

- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig. Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 2% verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so soll der Zinssatz nach Abs. 2 in den Folgejahren entsprechend erhöht werden.
- (2) In den Aufsichtsrat kann ein investierendes Mitglied gewählt werden. Jedoch darf die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

## § 5 Geschäftsanteil, Zahlungen, Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjähung

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 52,00 €. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet 5 Anteile (Pflichtanteile) zu übernehmen. Der Vorstand kann mit dem Mitglied eine Ratenzahlungsvereinbarung über die Einzahlung der Pflichtanteile abschließen. In diesem Fall müssen sie jedoch spätestens innerhalb eines Jahres voll eingezahlt sein.
- (2) Die Mitglieder können mehrere Geschäftsanteile übernehmen.
- (3) Der Vorstand kann im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung von Wohnraum und mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit Mitgliedern wohnungsbezogene Vereinbarungen treffen, die diese zur Übernahme weiterer Geschäftsanteile verpflichten. Dabei soll der Wert der pro Wohnung vereinbarten weiteren Geschäftsanteile sowie der übernommenen

Pflichtanteile 35 % der auf die Wohnung entfallenden Investitionskosten nicht übersteigen.

(4) Der Vorstand kann wohnungsbezogene Vereinbarungen i.S. Abs. 2 auch mit Mitgliedern abschließen, die die Wohnung, auf die sich die Vereinbarung bezieht, nicht selbst bewohnen (Solidaritätsbeteiligung). Die von den Mitgliedern nach Absatz 1 übernommenen Pflichtanteile werden in diesem Fall nicht angerechnet. An ihre Stelle treten die übernommenen Pflichtanteile des von der Solidaritätsbeteiligung begünstigten Mitglieds. Für die Dauer der Nutzung der Wohnung durch das von der Solidaritätsbeteiligung begünstigte Mitglied sind die die Solidaritätsbeteiligung ausmachenden weiteren Geschäftsanteile nicht nach § 67b GenG kündbar. Die Übertragung von Geschäftsguthaben, das auf eine Solidaritätsbeteiligung eingezahlt ist, ist nur zulässig, wenn der Erwerber die Übernahme als Solidaritätsbeteiligung im Sinne von Satz 1 erklärt, oder bisher von einer Solidaritätsbeteiligung begünstigt wurde und die Begünstigung ganz oder teilweise beendete. Der eine Solidaritätsbeteiligung ganz oder teilweise beendende Erwerber tritt insoweit der wohnungsbezogenen Vereinbarung i.S. Abs. 2 bei.

(5) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Eintrittsgeld festlegen, das den Rücklagen zugeführt wird. Das Eintrittsgeld kann für nutzende Mitglieder, nicht nutzende Mitglieder, oder investierende Mitglieder in unterschiedlicher Höhe festgelegt werden.

(6) Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstandes eine Beitragsordnung für Leistungen beschließen, die die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß § 2 Absatz 2 den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt. Eine solche Beitragsordnung hat die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festzusetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende oder investierende Mitglieder handelt und in welchem Objekt die nutzenden Mitglieder wohnen. Der Beitrag darf eine Höhe von 80 € pro Monat nicht überschreiten. Eine 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.

(7) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses bis zu 50% der Summe der Geschäftsanteile zuzuführen.

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

(9) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand beschlossene Rückvergütung.

(10) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit, die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

(11) Mitglied kann ab dem 1.1.2008 nur werden, wer über eine Emailadresse verfügt und darüber die Kommunikation in der Genossenschaft organisiert.

## § 6 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform, vorrangig durch E-Mail, einberufen. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben oder per email versandt werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben oder per email versandt werden.

(2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

(3) Jedes Mitglied hat eine Stimme.

(4) Stimmen alle investierenden Mitglieder gegen alle übrigen Mitglieder und würden damit die übrigen Mitglieder überstimmt, bzw. ein Beschluss, der nach der Satzung oder dem Genossenschaftsgesetz eine höhere Mehrheit als die einfache Mehrheit benötigt, verhindert, so zählen die Stimmen der investierenden Mitglieder nicht. Bei der Feststellung des Abstimmungsverhaltens bleiben Stimmenthaltungen unberücksichtigt.

## Satzung Genoviva eG

.(4) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.

(5) Die Generalversammlung beschließt eine Geschäftsordnung.

(6) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

(7) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und bestimmt ihre Amtszeit.

### § 7 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er wird vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt die Amtsdauer.

(2) Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat im Rahmen der Richtlinien der Generalversammlung abgeschlossen.

(3) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für

- a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- b) den Haushaltsplan des Folgejahres und
- c) Geschäfte, deren Wert 5.000,00 € übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, soweit sie nicht ausdrücklich im Haushaltsplan aufgeführt sind,
- d) die Durchführung neuer Objekte,
- e) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- f) der Erwerb von Grundstücken, Teil oder Wohnungseigentum und Erbbaurechten,
- g) die Veräußerung anderer Wohnungsbauten und unbebauter Grundstücke sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
- h) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- i) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums,
- j) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- k) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- l) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
- m) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
- n) Festlegung über Art und Höhe von Eintrittsgeldern, Bearbeitungsgebühren und Treuegutschriften,
- o) die Aufstellung der Nutzungsordnung und die Festlegung der Beteiligung mit weiteren Anteilen,
- p) die Erteilung einer Prokura und über die Anstellungsverträge mit Prokurist/inne/n und
- q) die Betriebsvereinbarungen.

Die Zustimmung kann für gleichartige Geschäfte im Sinne von c) generell erteilt werden.

(4) Der Vorstand bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen.

### § 8 Aufsichtsrat

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

(2) 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.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft.

(4) Der Aufsichtsrat ist befugt nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstandes vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben und wegen einstweiliger Fortführung derselben das Erforderliche zu veranlassen.

### § 9 Wohngruppenbeirat, weitere Beiräte

(1) Je einzeltem Objekt wird ein Wohngruppenbeirat gebildet. Diesem gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben es nutzen zu wollen. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.

(2) Der Wohngruppenbeirat berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze, die in der

Präambel festgelegten Grundsätze und den Haushaltsplan zu beachten. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach dem Zugang der Kündigung des Wohnraums ausgeübt, so entscheidet der Vorstand.

(3) Während der Bau- und Planungsphase soll der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Wohngruppenbeirats folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen und den in der Präambel festgelegten Grundsätzen übereinstimmen und eine Finanzierung sicher gestellt ist.

(4) Die Mitglieder, die nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden den Beirat der unversorgten Mitglieder. Dieser berät den Vorstand bei der Initiierung neuer Projekte.

(5) Die Beiräte nach Abs. 1 und 4 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

- a) die Planung von neuen Projekten und
- b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

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

### § 10 Beendigung der Mitgliedschaft, Ausschluss, Tod, Auseinandersetzung

(1) Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Schluss des Geschäftsjahres.

(2) Mitglieder, die die Genossenschaft schädigen, können ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere wenn Mitglieder, ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen und mehr als 3 Monate im Verzug sind.

(3) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre Anschrift bekannt zu geben. Mitglieder, die ab dem 1.1.2008 eingetreten sind, müssen zusätzlich eine Veränderung der E-Mailadresse bekannt geben. Nicht erreichbare Mitglieder können ausgeschlossen werden; bei Mitgliedern die nach dem 1.1.2008 beigetreten sind, darüber hinaus, wenn sie dauerhaft nicht per Email erreicht werden können.

(4) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden. Erst nach dessen Entscheidung kann der Ausschluss nach Maßgabe des § 10 angefochten werden. Über Ausschlüsse von Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrats entscheidet die Generalversammlung.

(5) Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen.

(6) Mit dem Tod geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Sind mehrere Erben vorhanden, und teilen diese nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist.

### § 11 Mediationsklausel / Schiedsgericht

(1) Streitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern werden durch ein Schiedsgericht entschieden, soweit es sich nicht um den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum handelt. Vor der Durchführung eines Schiedsverfahrens muß versucht werden ein Mediationsverfahren durchzuführen.

(2) Zu diesem Zweck ist von den Mitgliedern mit der Genossenschaft ein Mediations- und Schiedsvertrag abzuschließen. Der Text des Schiedsvertrages ist von der Generalversammlung zu genehmigen. Mitglieder, die den Schiedsvertrag in der jeweils von der Generalversammlung beschlossenen Fassung nicht unterzeichnen, sind auszuschließen.

### § 12 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen erfolgen unter dem Firmennamen der Genossenschaft in „die Hessische Niedersächsische Allgemeine“.

beschlossen im September 2014