

Satzung Ölberg eG

Stand 19.09.2011

Präambel

Die Genossenschaft „Ölberg eG“ will durch eine sozial orientierte Investitions- und Bewirtschaftungspraxis preiswerten Wohnraum im Stadtteil Wuppertal Ölberg sichern.

Sie will durch vorbildliche Lösungen im ökologischen und energetisch orientierten Wohnungsbau neue Standards und Lösungen etablieren und Nachahmer im Stadtteil motivieren.

Sie will durch vorbildliche Lösungen des zielgruppenspezifischen Wohnungsbaus altersgerecht neue Standards und Lösungen etablieren und Nachahmer motivieren.

§ 1 Name, Sitz, Gegenstand

(1) Die Genossenschaft führt die Firma „Ölberg eG“. Sie hat ihren Sitz in Wuppertal.

(2) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch gemeinschaftliches Vorgehen zur sozialen und ökonomischen Stabilisierung des Ölbergs als zukunftsfähiges Stadt- und Wohnquartier, in dem günstiges, ökologisches und selbstbestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen möglich ist. Hierbei widmet die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren sowie wirtschaftlichen Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder besonderes Augenmerk.

(3) Zur Zweckerreichung bringt sich die Genossenschaft aktiv in ein immobilienwirtschaftlich und städtebaulich orientiertes Beratungsnetzwerk ein, das ihre Mitglieder und weitere Hauseigentümer im Quartier bei der umfassenden Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestandes berät und fördert. Insbesondere unterstützt werden vorbildliche Lösungen im ökologischen und energieeffizienten Wohnungsbau sowie im Bereich des zielgruppenspezifischen Wohnungsbaus, der auf die Schaffung neuer Standards und Lösungen bei altersgerechten Umbaumaßnahmen im Bestand ausgerichtet ist.

Die Genossenschaft kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, Erbbaurechte vergeben, Nutzungsverträge abschließen und Wohnungen bewirtschaften. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen wie Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(4) Zur Finanzierung ihrer zweckgerechten Investitionen kann die Genossenschaft Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte ausgeben, wenn diese Wertpapiere keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch gewähren oder wenn für die Erwerber dieser Wertpapiere Grundpfandrechte an im Inland belegenen Immobilien so als Sicherheit bestellt werden, dass sich die

Erwerber im Sicherungsfall unmittelbar befriedigen können. Die Generalversammlung beschließt die jeweiligen Bedingungen der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen bzw. Genussrechten.

(5) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.

(6) Die Genossenschaft wird vornehmlich im Stadtteil Ölberg, Wuppertal tätig.

(7) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Über die Voraussetzungen beschließt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 11 Abs. 4 der Satzung.

§ 2 Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Die Mitgliedschaft wird erworben durch eine von dem Beitretenden zu unterzeichnende formgerechte und unbedingte Beitrittserklärung, die Unterzeichnung eines Mediations- und Schiedsvertrages und die Zulassung durch den Vorstand.

(2) Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu unterrichten.

§ 3 Geschäftsanteil, Zahlungen

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 150,00 €.

(2) Mitglieder, die der Genossenschaft beitreten ohne in diesem Zusammenhang einen Nutzungsvertrag für eine Wohnung der Genossenschaft abzuschließen oder über einen solchen bereits zu verfügen, sind verpflichtet, fünf Geschäftsanteile (Pflichtanteile) zu übernehmen.

(3) Mitglieder, die der Genossenschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages oder der bereits erfolgenden Nutzung einer Genossenschaftswohnung beitreten, sind verpflichtet, in Abhängigkeit von der bei Abschluss eines Nutzungsvertrages vereinbarten oder der bei Beitritt geltenden monatlichen Nettokaltmiete, Geschäftsanteile als Pflichtanteile zu übernehmen.

Für eine Nettokaltmiete bis zu € 100 sind zwei Geschäftsanteile zu übernehmen. Je angefangene € 75, die über die ersten € 100 Nettokaltmiete hinausgehen, ist jeweils ein weiterer Anteil zu übernehmen.

(4) Die Mitglieder können über die Pflichtanteile hinaus weitere Geschäftsanteile übernehmen.

(5) 10 % eines jeden übernommenen Geschäftsanteils sind sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann mit dem Mitglied eine Ratenzahlungsvereinbarung über die restlichen 90 % abschließen. Die Pflichtanteile müssen spätestens innerhalb eines Jahres vollständig eingezahlt sein.

(6) Im Zuge des Beitritts ist ein Eintrittsgeld zu zahlen, das den Rücklagen zugeführt wird. Die Höhe des Eintrittsgeldes wird von der Generalversammlung festgelegt.

§ 4 Rücklagen

(1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.

(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 100% der Summe der gezeichneten Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum jeweiligen Bilanzstichtag erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei Aufstellung des Jahresabschlusses zu bilden.

§ 5 Nachschusspflicht

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder haben insbesondere folgende Rechte:

a) Sie sind berechtigt, die Einrichtungen der Genossenschaft nach Maßgabe der dafür getroffenen Bestimmungen zu benutzen. Sie haben im Rahmen der Verfügbarkeit das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht vorrangig Mitgliedern zu.

(2) Die Mitglieder haben insbesondere folgende Pflichten: Sie sind verpflichtet

a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten;

b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern;

c) genossenschaftliche Selbsthilfe im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen Grundsätze zu leisten;

d) und der Genossenschaft jede Änderung der Anschriften unverzüglich mitzuteilen.

§ 7 Investierende Mitglieder

(1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig.

(2) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 2 % p.a. verzinst.

(3) Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder. Sie haben jedoch kein Stimmrecht in der Generalversammlung.

(4) Die investierenden Mitglieder bilden einen Förderbeirat, der mindestens jährlich durch den Vorstand über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist. Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalversammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 8 Mindestkapital

(1) Das Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf, beträgt 20 % des Anlagevermögens, das zum jeweiligen Bilanzstichtag ausgewiesen wird.

(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 Jahrgänge zunächst fällig werden; bei Teilzahlung wird nach Satz 2 vorgegangen.

§ 9 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen.

Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung zur Post gegeben werden. Die Information der Mitglieder kann auch per Fax oder auf elektronischem Wege erfolgen.

(2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Sie wird vom Vorstand geleitet.

(3) Die Mitglieder haben, soweit sie keine investierenden Mitglieder sind, bei einer Summe der Geschäftsanteile von bis zu 10.000 € eine Stimme, bei einer Summe von bis zu 20.000 € zwei Stimmen und bei einer Summe von mehr als 20.000 € drei Stimmen. Die Einschränkungen des § 43 Abs. 3 Nr. 1 GenG hinsichtlich der Ausübung gewährter Mehrstimmrechte bleiben unberührt.

(4) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein/e Bevollmächtigte/r darf mehr als ein Mitglied vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten/-gattinnen, Lebenspartner/-innen, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds sein.

(5) Die Generalversammlung beschließt eine Geschäftsordnung.

- (6) Die Generalversammlung beschließt über die Grundsätze
- a) der Vergabe von Wohnungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
 - b) der genossenschaftlichen Selbsthilfe,
 - c) der Veräußerung, Errichtung und Betreuung von Eigenheimen, Wohnungen und Einrichtungen,
 - d) der Wohnungsbewirtschaftung und Höhe der Pflichtbeteiligung und
 - e) der Nichtmitgliedergeschäfte.
- (7) Die Generalversammlung beschließt die jeweiligen Bedingungen der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen bzw. Genussrechten.
- (8) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

§ 10 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat wird für eine Amtszeit von 3 Jahren von der Generalversammlung gewählt und besteht aus mindestens drei Mitgliedern.
- (2) Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf $\frac{1}{4}$ der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied der Beschlussfassung widerspricht.
- (4) Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und die Geschäftsführung der Genossenschaft.
- (5) Der Aufsichtsrat kann jederzeit Mitglieder des Vorstandes bestellen, unabhängig von der Generalversammlung.

§ 11 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und anschließend verschriftlicht sowie auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt die Amtszeit. Die Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig durch die Generalversammlung widerrufen werden.
- (3) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie über den Abschluss von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern aufstellen.

(4) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats für:

- a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- b) den Haushaltsplan des Folgejahres,
- c) Geschäfte, deren Wert 20.000 € übersteigen, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, soweit sie nicht ausdrücklich im Haushaltsplan aufgeführt sind,
- d) die Durchführung neuer Projekte,
- e) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- f) den Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband,
- g) die Aufnahme investierender Mitglieder und
- h) die Festsetzung der Höhe der Rückvergütung.
- i) die Festlegung der Voraussetzungen für das Nichtmitgliedergeschäft.

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

§ 12 Beendigung der Mitgliedschaft, Ausschluss, Tod, Auseinandersetzung

(1) Die Kündigung der Mitgliedschaft findet zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens 24 Monate vorher schriftlich erfolgen.

(2) Die Kündigungsfrist beträgt 24 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres und gilt auch für die Kündigung der Beteiligung des Mitglieds mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile, soweit das Mitglied nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist.

(3) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:

- a) sie die Genossenschaft schädigen,
- b) sie trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommen
- c) oder wenn ihr dauernder Aufenthaltsort seit 12 Monaten unbekannt ist.

(4) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat innerhalb von 6 Wochen schriftlich Widerspruch eingelegt werden. Erst nach dessen Entscheidung kann gegen den Ausschluss gemäß §12 der Satzung vorgegangen werden.

(5) Über Ausschlüsse von Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrats entscheidet die Generalversammlung.

(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.

(7) Für die Auseinsetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist die festgestellte Bilanz maßgebend; ein Verlustvortrag, der ganz oder teilweise durch die Ergebnissrücklagen, einen Jahresüberschuss und einen Gewinnvortrag nicht gedeckt ist, ist nach Maßgabe des §19 Abs. 1 GenG bei der Ermittlung des Auseinsetzungsguthabens zu berücksichtigen.

§ 13 Beteiligungsfonds

(1) Es ist ein Beteiligungsfonds gemäß § 73 Abs. 3 des Genossenschaftsgesetzes zu bilden, an dem ausscheidende Mitglieder einen Anspruch nach Maßgabe dieses Paragraphen haben.

(2) Dem Beteiligungsfonds ist der gesamte nach Abzug eines Verlustvortrages und der Dotierung der gesetzlichen Rücklage verbleibende Jahresüberschuss zuzuweisen.

(3) Ein Anspruch auf Auszahlung eines Anteils an dem Beteiligungsfonds steht nur ausscheidenden Mitgliedern zu, die im Laufe ihrer Mitgliedschaft mindestens 20 Geschäftsanteile übernommen und vollständig eingezahlt hatten, die mindestens 5 Jahre Mitglied der Genossenschaft waren, nicht durch Ausschluss ausgeschieden sind und ihren Pflichtanteil voll eingezahlt haben.

(4) Anspruchsinhaber, die im Wege der Übertragung von Geschäftsguthaben ohne Auseinsetzung aus der Genossenschaft ausscheiden, können ihren Anspruch auf Auszahlung eines Anteils an dem Beteiligungsfonds nicht geltend machen. Die Anwartschaftszeit kann jedoch auf den Erwerber des Geschäftsguthabens übertragen werden.

(5) Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind die zum Auflösungszeitpunkt bestehenden Ansprüche auf Auszahlung eines Anteils an dem Beteiligungsfonds nach den Ansprüchen gemäß § 91 Abs. 1 des GenG aber noch vor der Verteilung des Reinvermögens im Sinne von § 91 Abs. 2 des GenG zu befriedigen.

(6) Auf die Auszahlung von Beteiligungsfondsanteilen und sonstige Rechte der Genossenschaft und Dritter an diesen finden die für die Auseinsetzung geltenden Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und dieser Satzung entsprechende Anwendung.

§ 14 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) Der Text des Mediations- und Schiedsvertrages ist von der Generalversammlung zu genehmigen.

§ 15 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, die in einem öffentlichen Blatt erfolgen müssen, werden unter der Firma der Genossenschaft in der Tageszeitung „WZ“, Wuppertal veröffentlicht. Bekanntmachungen an die Mitglieder erfolgen auf der Homepage der Genossenschaft „Ölberg eG“.