

§ 1 Präambel

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten und berücksichtigt alle Generationen. Gegenüber Einzelinteressen haben solche Merkmale Vorrang, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden. Es ist beabsichtigt die Genossenschaft auf den Geschäftsbereich der Spareinrichtung zu erweitern.

§ 2 Name, Sitz, Gegenstand

(1) Die Genossenschaft heißt LAWOG E eG. Sitz ist Landau.

(2) Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder durch eine dauerhafte, gute, sichere sowie eine sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung, die Möglichkeit des Eigentumserwerbs von Wohnraum 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 Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, gebäudetechnische Anlagen und Anlagen zur Energieerzeugung und -versorgung, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann mit Spareinrichtungen bestehender Genossenschaften kooperieren. Die Genossenschaft kann Orderschuldverschreibungen und Genussscheine, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, begeben.

(3) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.

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

§ 3 Geschäftsanteil, Zahlungen, Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 100,00 €. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet 5 Anteile (Pflichtanteile) zu übernehmen. 10 % sind sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann mit dem Mitglied eine Ratenzahlungsvereinbarung über die restlichen 90 % abschließen. Die Pflichtanteile

müssen spätestens innerhalb eines Jahres voll eingezahlt sein.

(2) Die Mitglieder können über die Pflichtanteile hinaus weitere Geschäftsanteile übernehmen. 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 festgelegt werden. Ist eine solche Richtlinie aufgestellt, hat der Vorstand im Zusammenhang mit der Reservierung bzw. Überlassung von Wohnraum zur Nutzung mit den betreffenden Mitgliedern wohnungsbezogene Vereinbarungen abzuschließen, die diese zur Übernahme der weiteren Geschäftsanteile gemäß Richtlinie verpflichten. Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für diese erforderlichen Anteile zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

(3) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.

(4) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20 % des Jahresüberschusses, abzüglich eines eventuellen Verlustvortrages aus Vorjahren, zuzuführen, bis mindestens 100 % des Nominalwerts der zum jeweiligen Bilanzstichtag von den verbleibenden Mitgliedern übernommenen Geschäftsanteile erreicht sind.

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

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

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

§ 4 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 sowie das Recht auf Erwerb einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht vorrangig Mitgliedern zu.

- b) Den Mitgliedern wird unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall eingeräumt, dass die Mehrheit der in dem bewohnten Objekt wohnenden Mitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat.
- (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 oder des Wohngruppenbeirates beschlossenen Grundsätze zu leisten;
 - d) und der Genossenschaft jede Änderung der Anschriften unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Weitere Pflichten der Mitglieder können durch die Generalversammlung beschlossen werden. Insbesondere kann die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes eine Beitragsordnung für Leistungen, welche die Genossenschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß § 2 Absatz 2 den Mitgliedern erbringt oder zur Verfügung stellt, beschließen. Eine solche Beitragsordnung hat die Höhe der Beiträge in Abhängigkeit davon festzusetzen, ob es sich um unversorgte oder Wohnraum nutzende oder investierende Mitglieder handelt. 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 Beiträgen zu entrichten.

§ 5 Investierende Mitglieder

- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig.
- (2) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 2 % 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 über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist. Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalver-

sammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 6 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.

§ 7 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.

(3) Die Mitglieder haben, soweit sie keine investierenden Mitglieder sind, bei einer Summe der Geschäftsanteile von bis zu 150.000 € eine Stimme, und bei einer Summe von mehr als 150.000 € zwei 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/ darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten/-gattinnen, Lebenspartner/-innen, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds sein.

(5) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung.

(6) Die Generalversammlung beschließt eine Geschäftsordnung. Darin kann eine virtuelle

Mitgliederversammlung zur Vorbereitung der Generalversammlung vorgesehen werden.

(7) 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
- e) der Nichtmitgliedergeschäfte.

Die Generalversammlung beschließt außerdem über die Begebung und Ausgestaltung von Orderschuldverschreibungen und Genussscheinen.

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

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

§ 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. In dringenden Fällen bestellt er Mitglieder des Vorstandes bis zur nächsten Generalversammlung.

§ 9 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und 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 Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied.

(4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie über den Abschluss von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern aufstellen.

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

- a) Geschäftsordnungsbeschlüsse,
- b) den Haushaltsplan des Folgejahres,

c) Geschäfte, deren Wert 20.000 € übersteigt, 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.

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

§ 10 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 nach § 6 (3) b) aufgestellten 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 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.

§ 11 Beendigung der Mitgliedschaft, Ausschluss, Tod, Auseinandersetzung

(1) Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres.

(2) Mitglieder können ausgeschlossen werden, wenn:

- a) sie die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen, außer sie sind investierende Mitglieder,
- b) sie die Genossenschaft schädigen,
- c) sie trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommen
- d) oder wenn ihr dauernder Aufenthaltsort unbekannt ist.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden. Erst nach dessen Entscheidung kann gegen den Ausschluss gemäß §12 der Satzung vorgegangen werden.

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

(5) 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.

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

(7) Mitglieder, die ihre Geschäftsanteile voll eingezahlt haben, haben im Falle der Beendigung der Mitgliedschaft einen Anspruch auf Auszahlung eines Anteils an einer zu diesem Zweck aus dem Jahresüberschuss gebildeten Ergebnisrücklage. Die Generalversammlung beschließt im Rahmen der Verwendung des Jahresüberschusses über den Betrag, der in

diese Ergebnisrücklage eingestellt wird. Der Anspruch der ausscheidenden Mitglieder errechnet sich nach dem Anteil an den eingestellten Beträgen für die Geschäftsjahre, in denen die Mitgliedschaft bestand. Teilgeschäftsjahre werden nicht berücksichtigt. Der Anteil je Jahr wird nach Maßgabe der Geschäftsguthaben zu Beginn des betreffenden Geschäftsjahres berechnet.

§ 12 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.

§ 13 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz“.