Allgemeine Geschäftsordnung (AGO) der Petersburger 29 eG

(ergänzend zur Satzung; maßgeblich bleibt die Satzung. Bei Widersprüchen geht die Satzung vor.)

§ 1 Zweck, Geltungsbereich, Rangfolge

(1) Diese Allgemeine Geschäftsordnung konkretisiert organisatorische Abläufe und Grundsätze der Petersburger 29 eG zur praktischen Umsetzung des Förderzwecks, insbesondere im Zusammenhang mit Mitgliedschaft, Einzahlungen, Mitgliedsbeiträgen sowie der Einräumung und Durchführung von Nutzungsrechten an Wohnraum.

(2) Die AGO gilt für alle Mitglieder. Sie wird den Mitgliedern in Textform zugänglich gemacht.

(3) Die Satzung sowie die aufgrund der Satzung wirksam gefassten Beschlüsse der Generalversammlung gehen dieser AGO vor.

§ 2 Mitgliedschaftsformen

(1) Die Genossenschaft kann – entsprechend der Satzung – unterschiedliche Formen der Mitgliedschaft vorsehen:
   a. Mitglieder mit Wohnnutzung (Mitglieder, denen durch Nutzungsvereinbarung ein Nutzungsrecht an Wohnraum eingeräumt ist),
   b. Investierende Mitglieder (Anwartschaft): Mitglieder, die zur Sicherung eines zukünftigen Wohnraums bereits bei Eintritt den Dauernutzungsvertrag unterzeichnen und einen objektbezogenen Bau-/Sanierungsbeitrag leisten. Solange die Wohnung nicht übergeben wurde, fallen keine monatlichen Kosten an.

(2) Alle Mitglieder haben die gleichen mitgliedschaftlichen Grundrechte nach Satzung, insbesondere das Stimmrecht („ein Mitglied – eine Stimme"). Unterschiede bestehen ausschließlich in nutzungsbezogenen Rechten und Pflichten aus einer Nutzungsvereinbarung.

(3) Aus der Mitgliedschaft allein folgt kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnung oder auf Abschluss/Fortführung einer Nutzungsvereinbarung; dies ergibt sich allein aus Satzung und gesonderter Nutzungsvereinbarung.

§ 3 Beitritt, Aufnahmeablauf, Beginn

(1) Der Beitritt erfolgt durch Beitrittserklärung. Die Mitgliedschaft entsteht erst mit Annahme durch den Vorstand gemäß Satzung.

(2) Der Vorstand kann zur ordnungsgemäßen Bearbeitung des Aufnahmeantrags Nachweise verlangen, soweit sie für die Mitgliedschaft oder eine beabsichtigte Wohnnutzung erforderlich sind (z. B. Identitätsnachweis, Kontaktdaten, bei Wohnnutzung Haushaltsangaben).

(3) Der organisatorische Beginn der Mitgliedschaft wird auf den nächstmöglichen Monatsersten festgelegt, sofern die Annahme bis dahin erfolgt ist. Dies berührt nicht den satzungsmäßigen Zeitpunkt der Begründung der Mitgliedschaft.

Mit CamScanner gescannt

§ 4 Geschäftsanteile – Zeichnung und Einzahlung

(1) Jedes Mitglied übernimmt bei Eintritt einen Pflichtanteil (1.500 €)

(2) Die Verpflichtung zur Zeichnung und Einzahlung der weiteren, wohnflächenabhängigen Geschäftsanteile sowie des Baukostenzuschusses entsteht erst mit Abschluss einer konkreten Nutzungsvereinbarung oder einer Anwartschaftsvereinbarung über eine bestimmte Wohnung.

(3) Einzahlungen erfolgen grundsätzlich wie folgt:

a. Pflichtanteil: Sofortige Einzahlung innerhalb von 14 Kalendertagen nach Annahme der Mitgliedschaft.
b. Wohnflächenabhängige Anteile & Baukostenzuschuss: Die Fälligkeit regelt die jeweilige Nutzungs- oder Anwartschaftsvereinbarung. Soweit dort nichts anderes vereinbart ist, sind diese Beträge ebenfalls innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zeichnung der weiteren Anteile einzuzahlen.

(4) Zahlungen erfolgen unbar auf das Geschäftskonto der Genossenschaft. Der Vorstand kann SEPA-Lastschriftverfahren vorsehen.

(5) In begründeten Fällen kann der Vorstand eine Ratenzahlung oder Stundung zulassen, sofern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nicht gefährdet wird und dies mit dem Förderzweck vereinbar ist. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

§ 5 Zahlungsverzug, Mahnung, soziale Härte, Stundung

(1) Bei Zahlungsverzug kann der Vorstand Mahnkosten nach angemessenem Aufwand erheben und eine angemessene Frist zur Zahlung setzen.

(2) Kommt ein Mitglied trotz Mahnung nachhaltig seinen Zahlungspflichten nicht nach, kann dies – nach Maßgabe der Satzung – einen wichtigen Grund für Maßnahmen bis hin zum Ausschluss darstellen.

(3) Bei nachgewiesenen sozialen Härten kann der Vorstand im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft Stundungen oder Ratenzahlungen zulassen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

§ 6 Übertragung und Vererbung

(1) Übertragung/Übergang/Fortführung der Mitgliedschaft erfolgen nach Satzung. Die Genossenschaft kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.
(2) Anträge auf Übertragung oder Eintritt eines Rechtsnachfolgers sind in Textform an den Vorstand zu richten. Beizufügen sind geeignete Nachweise (z. B. Erbnachweis, Abtretungs-/Übertragungsvereinbarung, Identitätsnachweis).
(3) Die Übertragung/Vererbung begründet keinen Anspruch auf eine bestimmte Wohnung und keinen automatischen Anspruch auf Abschluss/Fortführung einer Nutzungsvereinbarung; darüber entscheidet der Vorstand gesondert nach Satzung und dieser AGO.

§ 7 Kündigung und Beendigung

Mit CamScanner gescannt

(1) Kündigung, Ausschluss und Beendigung der Mitgliedschaft richten sich ausschließlich nach der Satzung.

(2) Erklärungen sind in Textform gegenüber dem Vorstand abzugeben; der Vorstand bestätigt den Eingang in Textform.

§ 8 Nutzungsrecht

(1) Nutzungsrechte an Wohnraum werden ausschließlich durch eine gesonderte Nutzungsvereinbarung begründet. Die Nutzungsvereinbarung ist Grundlage für die laufende Nutzung und die Abwicklung im Fall von Änderungen.

(2) Die Nutzungsvereinbarung begründet kein Mietverhältnis im Sinne der §§ 535 ff. BGB und vermittelt keine eigentumsähnlichen Rechte.

(3) Das Nutzungsentgelt dient ausschließlich der kostendeckenden Bewirtschaftung. Es setzt sich insbesondere zusammen aus:

a. laufenden Finanzierungsaufwendungen (z. B. Zins- und Tilgungsleistungen),
b. Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Versicherung),
c. umlagefähigen Betriebskosten nach sachgerechten Maßstäben,
d. Rücklagenzuführungen nach Satzung und Beschlüssen der Generalversammlung.
e. Sonstige Kosten der Bewirtschaftung und Verwaltung

(4) Die Verteilung erfolgt nach transparenten, sachlichen Maßstäben. Primärmaßstab ist die Wohnfläche; verbrauchsabhängige Kosten werden nach Verbrauch umgelegt. Sozial verantwortbare Ausgleichsmechanismen sind zulässig, sofern transparent beschlossen und wirtschaftlich tragfähig.

(5) Anpassungen des Nutzungsentgelts erfolgen bei veränderter Kostenlage, insbesondere bei Zinsanpassungen, Kostensteigerungen oder erforderlichen Instandhaltungen/Modernisierungen. Anpassungen werden in Textform angekündigt und nachvollziehbar erläutert.

§ 9 Zuweisung von Wohnraum – Kriterien und Verfahren

(1) Über die Einräumung oder Fortführung eines Nutzungsrechts entscheidet die Genossenschaft gesondert nach Satzung und dieser AGO.

(2) Kriterien können insbesondere sein:

a. Verfügbarkeit und Eignung der Wohnung,
b. Haushaltsgröße und nachvollziehbarer Bedarf,
c. Dauer der Mitgliedschaft,
d. soziale Gesichtspunkte,
e. Erfüllung der finanziellen Pflichten (Anteile/Beiträge),
f. ordnungsgemäßes Verhalten in der Genossenschaft (Hausfrieden).

(3) Grundsätzlich besteht aus der reinen Mitgliedschaft heraus kein Anspruch auf Zuteilung einer bestimmten Wohnung. Ein Anspruch auf Überlassung und Nutzung einer konkreten Wohnung entsteht erst mit Abschluss der entsprechenden Nutzungs- oder Anwartschaftsvereinbarung und der Zeichnung der dafür erforderlichen Geschäftsanteile sowie der Vereinbarung über den Baukostenzuschuss.

§ 10 Pflichten im Zusammenleben (Hausfrieden, Mitwirkung, Transparenz)

Mit CamScanner gescannt

(1) Mitglieder verpflichten sich zu genossenschaftlichem Verhalten, Rücksichtnahme und Wahrung des Hausfriedens.

(2) Mitglieder haben der Genossenschaft Änderungen mitzuteilen, die für Mitgliedschaft oder Nutzungsvereinbarung erheblich sind (z. B. Kontaktdaten, Haushaltszusammensetzung bei Wohnnutzung).

(3) Wiederholte oder schwere Verstöße gegen Satzung, AGO oder Nutzungsvereinbarung können Maßnahmen bis hin zum Ausschluss nach Satzung begründen.

§ 11 Kommunikation, Bekanntmachungen, Dokumentenzugang

(1) Mitteilungen an Mitglieder erfolgen in Textform (E-Mail ist ausreichend), soweit Gesetz oder Satzung nicht Schriftform verlangen.
(2) Wichtige Dokumente (Satzung, AGO, Beschlüsse mit Außenwirkung, wesentliche wirtschaftliche Grundsätze) werden Mitgliedern in Textform zugänglich gemacht.

§ 12 Datenschutz

(1) Die Genossenschaft verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich zur Durchführung der Mitgliedschaft, zur Verwaltung von Einzahlungen/Beiträgen sowie zur Abwicklung von Nutzungsvereinbarungen und zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten.

(2) Mitglieder erhalten die gesetzlich erforderlichen Informationen nach Datenschutzrecht in Textform.

§ 13 Änderung der AGO, Inkrafttreten

(1) Änderungen der AGO erfolgen durch Beschluss der Generalversammlung oder – soweit die Satzung dies zulässt und es sich um reine Ausführungsdetails handelt – durch Vorstandsbeschluss mit nachfolgender Information an die Mitglieder bei der Generalversammlung. Im Zweifel beschließen die Mitglieder auf Antrag des Vorstandes auf der Generalversammlung.

(2) Diese AGO tritt mit Beschluss der Generalversammlung in Kraft.

(3) Diese Geschäftsordnung wird regelmäßig geprüft und bei Bedarf durch Beschluss der Mitglieder auf der Generalversammlung angepasst.

27.02.26, Berlin x , Alexander Zorin

Datum Vorstand Name, Unterschrift

Mit CamScanner gescannt