

Grundsätze zur Erstvergabe

I. Allgemeine Hinweise

1. Die Zuweisung einer Wohnung und der diesbezügliche Vertragsabschluss mit dem Mitglied erfolgt durch den Vorstand aufgrund seiner Aufgabe zur Leitung und Vertretung der Genossenschaft (§ 23 der Satzung).

2. Die Grundsätze zur Erstvergabe von Wohnungen (nachfolgend auch „Erstvergabe“) sind Teil der *Grundsätze zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen*. Die *Grundsätze zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen* beschließen gemäß § 29 Buchstabe b) der Satzung „Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstands nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung“. Die Mitgliederversammlung beschließt über diese von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Grundsätze (§ 36 Buchstabe q).

3. Unter dem Begriff „Erstvergabe“ ist die erstmalige Vermietung einer Wohnung (bis zum Abschluss eines rechtsverbindlichen Dauernutzungsvertrages mit einem Mitglied) zu verstehen.

4. Die Grundsätze legen den verbindlichen Rahmen für die Erstvergabe der Wohnungen fest. Auf ihrer Grundlage wird ein detailliertes Vergabeverfahren entwickelt und vom Vorstand beschlossen und durchgeführt. Der Vorstand kann zur Beratung und Unterstützung Mitglieder oder Externe hinzuziehen.

Bei den *Grundsätzen zur Erstvergabe* und dem zur Umsetzung dieser Grundsätze festzulegenden detaillierten Vergabeverfahren ist das Ziel, die Vergabe der Wohnungen in einem transparenten Verfahren nach eindeutigen, objektiven und nachvollziehbaren Kriterien zu ermöglichen. Nur auf diese Weise ist maximale Transparenz möglich und kann dem Vorwurf von willkürlichen Entscheidungen von vornherein die Grundlage entzogen werden.

5. Alle noch nicht zugewiesenen Wohnungen der Möckernkiez eG sollen in die Erstvergabe einbezogen werden. Der Vorstand kann einzelne Wohnungen, für die besondere Nutzungen vorgesehen sind (z.B. Inklusive-WG), vom Verfahren ausnehmen und separat vergeben. Welche Wohnungen dies sind, wird rechtzeitig vor der Aufforderung zur Abgabe der Wohnungswünsche bekannt gegeben (siehe dazu nachfolgend I. 6).

6. Für alle am Verfahren teilnehmenden Wohnungen stehen den Mitgliedern Exposés mit Angaben zum Grundriss, zur Lage, zur Wohnwertkategorie und weiteren für die Anmietung relevanter Daten rechtzeitig vor der Aufforderung zur Abgabe der Wohnungswünsche zur Verfügung (siehe dazu nachfolgend I.7).

7. Mitglieder werden über Fristen zur Abgabe von Wohnungswünschen, die Details zum Vergabeverfahren und die in I. 5 und I. 6 genannten Punkte sowie ggf. weitere Fristen so früh wie möglich informiert. Mitglieder, die aus terminlichen oder anderen Gründen selbst diese Wünsche oder Informationen nicht abgeben können, können andere Personen dafür bevollmächtigen.

8. Die Erstvergabe wird vollständig dokumentiert. Auf Wunsch können Mitglieder in die anonymisierte Dokumentation Einblick nehmen.

9. Mitglieder, die sich im Laufe des Verfahrens oder nach dem Verfahren ungerecht behandelt fühlen, können vom Aufsichtsrat eine Prüfung ihrer Beschwerde verlangen.

II. Vergabekriterien

1. Vergabekriterium

Als **Vergabekriterium** gilt für die Wohnungsvergabe der Tag des Einganges einer verbindlich unterzeichneten Wohnungsbewerbung durch das Mitglied, entweder im Briefkasten der Genossenschaft, durch persönliche Abgabe in der Geschäftsstelle oder per Mail, wobei am Samstag sowie an Sonn- und Feiertagen eingehende Bewerbungen als am nächsten Arbeitstag eingegangen behandelt werden.

2. Vergabekriterien bei sich überschneidenden Wohnungswünschen

Haben Mitglieder sich überschneidende Wohnungswünsche angegeben, die im Laufe des Verfahrens zur Erstvergabe der Wohnungen eine Entscheidung zwischen Mitgliedern mit in Konflikt stehenden Wohnungswünschen erforderlich machen, so gilt bei taggleichem Zugang der Bewerbung von mehr als einem Mitglied die niedrigere Mitgliedsnummer als nachgeordnetes Entscheidungskriterium.

3. Zuschlagsvoraussetzungen

Die Genossenschaft wird das Mitglied, das den Zuschlag erhalten soll, unverzüglich per Mail (nur im Ausnahmefall auch auf dem Postweg, wenn keine Mailanschrift vorliegt) darüber **benachrichtigen**.

Gerechnet ab dem Tag des Zuganges der Benachrichtigungsmail (bei Schreiben auf dem Postweg ab dem Folgetag der Absendung) hat das Mitglied innerhalb von fünf Arbeitstagen (Montag bis Freitag) einen **Zeichnungsvertrag** über die gegebenenfalls noch fehlenden Geschäftsanteile (soweit erforderlich) der Genossenschaft zur Annahme vorzulegen. Nach

Ablauf der vorgenannten Frist ist die Genossenschaft bei Nichtvorliegen des Zeichnungsvertrages berechtigt, das Reservierungsangebot zurückzuziehen und die Wohnung dem Mitglied mit der zeitlich nächstfolgenden Bewerbung, bei mehreren taggleichen Bewerbungen dem Mitglied mit der niedrigsten Mitgliedsnummer anzubieten.

Nach Bestätigung des Zeichnungsvertrages durch den Vorstand hat das Mitglied innerhalb von längstens weiteren 10 Arbeitstagen, gerechnet ab dem Tag des Zuganges der Bestätigungsmail über die Annahme des Zeichnungsvertrages (bei Schreiben auf dem Postweg ab dem Folgetag der Absendung), mindestens 50 % des erforderlichen Geschäftsguthabens auf das angegebene Bankkonto der Genossenschaft **eininzahlen**. Nach erfolgtem Zahlungseingang des vorgenannten Betrages bei der Genossenschaft gilt die Wohnungsreservierung als verbindlich. Den noch ausstehenden Differenzbetrag für das erforderliche Geschäftsguthaben aus dem abgeschlossenen Zeichnungsvertrag hat das Mitglied bis spätestens 20 Arbeitstage, gerechnet ab dem Tag des Zuganges der Bestätigungsmail über die Annahme des Zeichnungsvertrages (bei Schreiben auf dem Postweg ab dem Folgetag der Absendung), auf das angegebene Bankkonto der Genossenschaft einzuzahlen. Maßgeblich für die Einhaltung der vorgenannten Fristen ist dabei der Eingang der Zahlung auf dem Bankkonto der Genossenschaft. Nach Ablauf von einer der vorgenannten Fristen ist die Genossenschaft bei nicht erfolgter und/oder nicht vollständiger Einzahlung des entsprechenden Geschäftsguthabens berechtigt, das Reservierungsangebot zurückzuziehen und die Wohnung dem Mitglied mit der zeitlich nächstfolgenden Bewerbung, bei mehreren taggleichen Bewerbungen dem Mitglied mit der niedrigsten Mitgliedsnummer anzubieten.

Besteht eine Partei, die sich um eine Wohnung bewirbt, aus mehreren Mitgliedern, richten sich die Entscheidungskriterien nach dem Mitglied der Partei mit der niedrigsten Mitgliedsnummer.

4. Nachfolgende Entscheidungskriterien

Mitglieder, die unter § 3 b) der Satzung fallen (Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts), können in der Erstvergabe mehrere Wohnungsreservierungen mit dem Recht zur Untervermietung unter den Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 der Satzung zugeteilt bekommen, sofern es für diese Wohnungen in einer Vergaberunde nachweislich keine anderen Bewerber aus dem Kreis der teilnahmeberechtigten Mitglieder gegeben hat und alle Voraussetzungen dieser Erstvergabegrundsätze erfüllt sind.

III. Grundsätze zum Verfahren

Es wird ein Verfahren entwickelt, vom Vorstand beschlossen und durchgeführt, das - vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit - folgende Anforderungen erfüllen muss:

1. Die Rangfolge der von den Mitgliedern angegebenen Wohnungen (Wunschwohnungen) ist für die Wohnungsvergabe verbindlich.
2. Die Anzahl der Wunschwohnungen wird nicht beschränkt.
3. Die Umsetzung der in II. genannten Entscheidungskriterien ist sichergestellt.
4. Die im Verfahren getroffenen Entscheidungen werden protokolliert und sind danach eindeutig und nachvollziehbar.
5. Das Verfahren ist rechtzeitig (s.o. I. 7) vor Abgabe der Wohnungswünsche vollständig und allgemein verständlich beschrieben und damit transparent.

Technisch umsetzbar sind die Anforderungen, sofern und soweit die Anforderungen mit angemessenem finanziellen und zeitlichen Aufwand umsetzbar sind. Ist das nicht der Fall, können Vorstand und Aufsichtsrat die aus technischen Gründen erforderlichen Abweichungen von diesen Anforderungen nach gemeinsamer Beratung beschließen.

IV. Teilnahmevoraussetzungen für die Erstvergabe der Wohnungen

1. An der Erstvergabe dürfen alle Mitglieder der Genossenschaft teilnehmen, wenn diese alle für die Mitgliedschaft erforderlichen Pflichtleistungen sowohl gezeichnet als auch vor Abgabe ihrer Bewerbung für eine oder mehrere Wohnungen vollständig gezahlt haben.
2. Mitglieder mit Zahlungsrückständen auf ihre bereits gezeichneten freiwilligen Anteile müssen vor Abgabe ihrer Bewerbung für eine oder mehrere Wohnungen die Zahlungsrückstände vollständig ausgeglichen haben.
3. Mitgliedern, denen aus nachweislich zwingenden Gründen eine vollständige, fristgemäße Einzahlung auf ihre Geschäftsanteile für eine Wohnung nicht möglich sein sollte, kann der Vorstand eine angemessene Nachfrist einräumen. Die Gründe sind im Einzelfall zu dokumentieren und in einem Vorstandsbeschluss festzuhalten. Eine Wohnungsreservierung ist in diesen Fällen nur vorläufig bis längstens zum Ablauf der Nachfrist einzuräumen.
4. Mitglieder, die gemeinsam in eine Wohnung einziehen wollen, nehmen nicht einzeln, sondern als Einheit an der Erstvergabe teil (es gilt II.3. letzter Absatz der Grundsätze zur Erstvergabe).
5. Mitglieder, die Ihre Mitgliedschaft gekündigt haben, sind vom Vergabeverfahren ausgenommen.

V. Schlichtungskommission

Sollte die Anwendung der in II. und IV. genannten Kriterien und Anforderungen in besonderen Einzelfällen unter Berücksichtigung der Gesamtumstände zu unbilligen Ergebnissen führen, beschließt eine Schlichtungskommission über eine Abweichung von den in II. und IV. genannten Kriterien. Diese Schlichtungskommission setzt sich zusammen aus je einem Vertreter des Vorstands, des Aufsichtsrats und zwei von der Mitgliederversammlung gewählten Vertretern.

VI. Inkrafttreten

Die vorstehenden Grundsätze zur Erstvergabe treten mit Wirkung zum 18. April 2016 in Kraft und ersetzen zu diesem Zeitpunkt die von der Mitgliederversammlung vom 19. Juni 2013 beschlossenen Grundsätze zur Erstvergabe.

Diese Grundsätze wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat auf der gemeinsamen Sitzung am 09. März 2016 beraten und auf der Mitgliederversammlung am 30. März 2016 beschlossen. Anschließend wurden sie vom Vorstand am 31.03.2016 und vom Aufsichtsrat am 13. April 2016 erneut beraten und beschlossen.