

Vertrag über ein Mitgliederdarlehen

für Mitglieder der **Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG** als „Mitgliederdarlehen Waidmannsluster Damm 81/83“ nach § 21 b Genossenschaftsgesetz (GenG).

§ 1 Vertragsparteien

Der/die Darlehensgeber/in

_____ (Name, Vorname)

_____ (Anschrift)

_____ - nachfolgend das „Mitglied“ genannt -
(Mitglieds-Nr.)

und die Darlehensnehmerin **Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG**
- nachfolgend Genossenschaft, Baugenossenschaft oder „Freie Scholle“ genannt -
schließen folgenden Vertrag.

§ 2 Mitgliederdarlehensbetrag

(1) Das Mitglied stellt der Genossenschaft ein Mitgliederdarlehen in Höhe von

€ _____ **00,00 (in Worten:**

_____ **EURO)**
(durch 100 ohne Rest teilbaren Betrag ab € 500)

zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83 zur Verfügung. Die Darlehenssumme darf für jedes Mitglied € 24.400 nicht übersteigen. Der maximal mögliche Darlehensbetrag reduziert sich in Abhängigkeit von der Laufzeit auf bis zu € 20.000 bei einer Laufzeit von 15 Jahren.¹

(2) Das Mitgliederdarlehen soll mit einer Laufzeit von ____ Jahren zum Zinssatz von ____, ____% bereitgestellt werden².

§ 3 Zweckbindung

Die Genossenschaft verpflichtet sich, dieses Mitgliederdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83 (Bauvorbereitungskosten und Baukosten) zu verwenden. Die „Freie Scholle“ plant auf dem Grundstück (Amtsgericht Mitte - Grundbuch von Lübars - Blatt 6326 Flur 1 Flurstück 625) die Errichtung von 62 Mietwohnungen, die sie ausschließlich ihren Mitgliedern überlassen will.

Die „Freie Scholle“ verpflichtet sich, das Neubauvorhaben nach Fertigstellung in ihr Anlagevermögen zu übernehmen.

Die Genossenschaft stellt während der gesamten Laufzeit des Darlehens die Einhaltung der Zweckbindung sicher. Eine Änderung der Zweckbindung zugunsten eines anderen zulässigen Investitionsvorhabens der Genossenschaft ist gestattet, wenn das Mitglied der Änderung schriftlich zugestimmt hat, nachdem es die wesentlichen Informationen über das andere Investitionsvorhaben erhalten hat.

Der Vorstand hat für die Einhaltung der Zweckbindung Sorge zu tragen. Im Rahmen der regelmäßigen Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 GenG wird dieses durch den Prüfungsverband der Genossenschaft (BBU) überwacht. Der Vorstand verpflichtet sich, über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung zur Einhaltung der Zweckbindung im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung regelmäßig zu berichten.

Die „Freie Scholle“ verpflichtet sich für diesen Zweck von ihren Mitgliedern Mitgliederdarlehen im Gesamtbetrag von höchstens € 2.500.000 anzunehmen.

§ 4 Wirksamkeit und Auszahlungszeitpunkt

Dieser Vertrag wird ohne aufschiebende Bedingungen geschlossen.

Das Mitglied wird das Mitgliederdarlehen unmittelbar nach der Unterzeichnung dieses Vertrags auf das von der Genossenschaft benannte Konto einzahlen. Der Anspruch des Mitgliedes auf Zinszahlung beginnt mit dem Tag des Eingangs des vollständigen Darlehensbetrages auf dem Bankkonto der Genossenschaft. Auf das Rücktrittsrecht des Mitglieds gemäß § 11 wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen.

§ 5 Mitgliedschaft

Voraussetzung für die Zeichnung des Mitgliederdarlehens ist die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG.

Personen, die noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind und gleichwohl Mitgliederdarlehen bereitstellen wollen, müssen zunächst Mitglied der Genossenschaft werden.

Der vorliegende Mitgliederdarlehensvertrag kann demzufolge erst wirksam abgeschlossen werden, wenn der Beitritt zur Genossenschaft durch den Vorstand zugelassen worden

¹ die maximal möglichen Darlehensbeträge sind in der Mitgliederinformation zu Mitgliederdarlehen auf S. 8 dargestellt.

² die möglichen Konditionen sind in der Mitgliederinformation zu Mitgliederdarlehen auf S. 8 dargestellt.

ist (§ 15 GenG) und somit die Mitgliedschaft wirksam begründet wurde.

Der Darlehensvertrag bleibt während seiner Laufzeit von einem Erlöschen der Mitgliedschaft unberührt.

§ 6 Weitere Darlehensbedingungen

(1) Bei dem Mitgliederdarlehen handelt es sich um ein Darlehen mit Nachrangabrede (siehe dazu auch § 8 Rangrücktrittsklausel). Dies bedeutet, dass die Genossenschaft zur Rückzahlung der Darlehen, wie weiter unten beschrieben, und zur Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen, wie weiter unten beschrieben, nur verpflichtet ist, wenn sie dazu auch finanziell in der Lage ist. Das ist nach übereinstimmender Einschätzung der Vertragsparteien dann der Fall, wenn ein ausreichendes Liquiditätspolster (im Folgenden als „Mindestliquidität“ bezeichnet) zur Verfügung steht.

(2) Die Mindestliquidität ist auf den 31. Dezember des Jahres zu berechnen, für das während der Laufzeit des Darlehens Zinsansprüche und zum Ende der Laufzeit Rückzahlungsansprüche entstanden sind. Sie ist wie folgt zu berechnen:

Bankguthaben am 31. Dezember eines Jahres
- verpfändete und zweckgebundene Bankguthaben
<hr/>
= frei verfügbare Liquidität
- Kontokorrentkredite (davon in Anspruch genommener Teil)
- zum Stichtag fällige, aber noch nicht geleistete Zins- und Tilgungsleistungen gegenüber Banken und anderen Fremdkapitalgebern (ausgenommen aus Mitgliederdarlehen)
- zum Stichtag bestehende und innerhalb von drei Monaten fällige sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen
<hr/>
= Mindestliquidität

Die Mindestliquidität muss mindestens € 800.000 zum Stichtag betragen. Die Richtigkeit der Ermittlung der Mindestliquidität zum Zweck der Leistung der Kapitaldienste aus dem Mitgliederdarlehen ist der Genossenschaft vom BBU schriftlich zu bestätigen.

(3) Eine Auszahlung der zum Ende der Laufzeit fällig werdenden Tilgungs- und Zinsleistungen aus dem Mitgliederdarlehen setzt voraus, dass zunächst alle eventuell noch fälligen Tilgungsleistungen aus dem Vorjahr, die Mitgliederdarlehen betreffen, geleistet wurden und die Mindestliquidität von € 800.000 dadurch nicht unterschritten wurde.

(4) Eine Auszahlung der am Ende der Laufzeit vertragsgemäß fällig werdenden Tilgungsleistungen und Zins- sowie Zinseszinszahlungen aus dem Mitgliederdarlehen setzt weiter voraus, dass durch die Auszahlung die Mindestliquidität von € 800.000 zum Ende der vereinbarten Laufzeit nicht unterschritten wird.

(5) Wird die Mindestliquidität unterschritten, werden zunächst alle fälligen Tilgungsleistungen aus dem Mitgliederdarlehen erfüllt, sofern die Mindestliquidität dadurch nicht unterschritten wird. Die Tilgungen kommen nicht zum Ende der vereinbarten Laufzeit, sondern spätestens 3 Monate danach zur Auszahlung. Für den genannten Fälligkeitszeitraum von maximal 90 Tagen werden auf den Rückzahlungsbetrag keine zusätzlichen Zinsen und Zinseszinsen berechnet.

(6) Wird die Mindestliquidität auf Grund des § 6 Abs. 5 unterschritten, werden diese Tilgungen nicht teilweise ausgeführt, sondern der Tilgungszeitpunkt wird um ein volles Jahr verschoben und die Tilgungen werden damit erst ein Jahr später fällig. Der nicht ausgezahlte Tilgungsbetrag wird ab

dem 1. Tag nach dem Ende der Laufzeit, an dem die Auszahlung vertragsgemäß fällig gewesen wäre, zu gleichen Konditionen verzinst.

(7) Wenn der dann noch verbleibende Restbetrag für die Erfüllung der fälligen Zins- und Zinseszinszahlungen ausreicht und durch die Auszahlung die Mindestliquidität nicht unterschritten wird, werden auch diese erfüllt.

(8) Reicht der Betrag nicht aus, werden die Zinsen und Zinseszinsen nicht teilweise ausgezahlt, sondern in voller Höhe auf die Darlehensschuld der Genossenschaft gegenüber den Mitgliederdarlehensgebern zugeschrieben, die sich dadurch entsprechend erhöht. Der sich dadurch erhöhende Mitgliederdarlehensbetrag wird ab dem 1. Tag nach dem Ende der Laufzeit, ab dem die Zuschreibung zur Darlehensschuld als Ausgleich für nicht gezahlte Zinsen und Zinseszinsen erfolgt, ebenfalls zu gleichen Konditionen verzinst.

§ 7 Wesentlichen Informationen über das Investitionsvorhaben sowie mögliche Risiken

Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Mitglied vor Vertragsschluss die wesentlichen Informationen über das Investitionsvorhaben sowie mögliche Risiken aus der Darlehensgewährung zur Verfügung gestellt werden. Das Mitglied bestätigt, dass es die diesem Vertrag als Anlage beigefügten „Mitgliederinformation zur Zeichnung von Mitgliederdarlehen“ erhalten und zur Kenntnis genommen hat.

§ 8 Rangrücktrittsklausel

Bei dem Mitgliederdarlehen handelt es sich um nachrangiges Darlehen. Wie vorstehend erläutert kann die Rückzahlung des Mitgliederdarlehens und die Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen nicht verlangt werden, solange die Genossenschaft dieses Kapital zur Erfüllung ihrer fälligen, grundpfandrechtl. gesicherten Verbindlichkeiten benötigt. Die Mitgliederdarlehensgeber können ihren Anspruch auf Rückzahlung der Mitgliederdarlehen und die Auszahlung von Zinsen und Zinseszinsen nicht geltend machen, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall treten die Mitgliederdarlehensgeber mit ihren Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Mitgliederdarlehens kann insofern von der Genossenschaft nicht garantiert werden, d. h. es handelt sich nicht um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

§ 9 Laufzeit und Zinsen und Zinseszinsen der Mitgliederdarlehen

(1) Die Mitgliederdarlehen werden während der Laufzeit **nicht** getilgt.

(2) Wird das Mitgliederdarlehen nicht mit einer Frist von 3 Monaten vor Laufzeitende gekündigt, verlängert es sich zu sonst gleichen Konditionen in allen Laufzeitvarianten um jeweils ein Jahr.

(3) Die Laufzeit des Darlehens beginnt am *1. März 2018.

(4) Die Zinsberechnung gemäß § 9 Abs. 5 beginnt mit dem Tag der Gutschrift des vollständigen Darlehensbetrages auf dem von der Genossenschaft benannten Bankkonto, frühestens jedoch am *1. März 2018.

(5) Die Zinsen und Zinseszinsen werden nach deutscher Zinsrechnung berechnet, bei der für jedes Jahr 12 Monate zu 30 Tagen, zusammen also 360 Tage, unterstellt werden. Die Zinsen und Zinseszinsen werden erst nach dem Ende der Laufzeit des Darlehens ausgezahlt.

(6) Die Zinsen und Zinseszinsen kommen in Hinblick und unter Berücksichtigung der o. g. Nachrangabrede **nicht** zum 31. Dezember eines jeden Jahres zur Auszahlung. Sie werden zu diesem Termin der Darlehensschuld zugeschrieben und fortan zu den gleichen Konditionen verzinst. Sie kommen zum Ende der Laufzeit zur Auszahlung, wenn für den vorhergehenden Bilanzstichtag eine ausreichende Mindestqualität gemäß § 6 festgestellt wurde.

§ 10 Kündigung

Der Mitgliederdarlehensvertrag kann während der Laufzeit jederzeit durch übereinstimmende Willenserklärung der Vertragsparteien beendet werden.

Eine Kündigung durch nur eine Vertragspartei ist während der Vertragslaufzeit ausgeschlossen.

Eine vorzeitige Auszahlung an Erbberechtigte wird ausgeschlossen.

Soll eine Kündigung verbunden mit der Auszahlung der Darlehensschuld zuzüglich eventuell noch ausstehender Zinsen und Zinseszinsen zum Laufzeitende erfolgen, muss dies durch die kündigende Vertragspartei mit einer Frist von 3 Monaten vor dem Laufzeitende der anderen Vertragspartei mitgeteilt werden.

Wird von keiner Vertragspartei mit der erforderlichen Frist von 3 Monaten eine Kündigung ausgesprochen, verlängert sich die Laufzeit ohne weitere Veranlassungen um ein weiteres Jahr zu gleichen Konditionen wie in den Jahren zuvor.

§ 11 Rücktrittsrecht

Das Mitglied ist an seine Willenserklärung, die auf den Abschluss dieses Darlehensvertrags gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn es sie fristgerecht in Textform gegenüber der Genossenschaft widerrufen hat.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsabschluss. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Im Fall des Widerrufs ist der empfangene Darlehensbetrag unverzüglich zurück zu gewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung des Darlehensbetrages des Mitglieds an die Genossenschaft und der Rückzahlung an das Mitglied hat die Genossenschaft den vereinbarten Sollzinssatz zu zahlen.

§ 12 Risikobelehrung

Das Mitglied bestätigt, dass es vor seiner Entscheidung die als Anlage beigefügte Mitgliederinformation und insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren genau und vollständig durchgelesen hat und auf Nachfragen von der Genossenschaft umfassend informiert wurde. Dem Mitglied ist bekannt, dass es sich zu seiner eigenen Sicherheit von einem Sachverständigen seines Vertrauens (z. B. von einem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt) beraten lassen kann.

Das Mitglied ist sich bei Abschluss des Darlehensvertrages folgender Risiken bewusst, die im äußersten Fall den Totalausfall von Zins- und Tilgungsleistungen zur Folge haben können:

Es besteht ein nicht abschätzbares Risiko, dass die mit dem Neubauprojekt geschaffenen Wohnungen nicht zu den kalkulierten Nutzungsgebühren vermietet werden, bzw. die angestrebte Vollvermietung nicht erreicht wird.

Weitere Faktoren, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes, damit aber nicht das Projekt bzw. die Genossenschaft in ihrem Bestand gefährden, können weiterhin z. B. sein:

- Baukostensteigerungen gegenüber der vorliegenden Planung
- Steuerliche Veränderungen und Steuerlasten
- Veränderte Finanzierungsbedingungen
- Probleme mit Bauunternehmen
- zeitliche Verzögerungen

Inwieweit nicht kalkulierte Mehrausgaben ausgeglichen werden können und damit das Gesamtprojekt nicht gefährdet wird, kann nicht prognostiziert werden. Dies ist u. a. davon abhängig, in welcher Größenordnung diese Mehrausgaben eintreten.

Sollten Baukostenüberschreitungen in einem Maß eintreten, das die Wirtschaftlichkeit des Projektes bedroht, kann dies nur bei sehr erheblichen Baukostenüberschreitungen Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Rückzahlung der Mitgliederdarlehen und der Zins- und Zinseszinszahlung für die Mitgliederdarlehen haben.

Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Baukosten eintreten werden, die die Existenz der Genossenschaft gefährden könnten, da mit den Bauarbeiten erst begonnen werden soll, wenn die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erwarten lässt, dass die zu erwartenden Gesamtbaukosten nicht wesentlich überschritten werden.

Der Vorstand der Genossenschaft schließt mit einiger Sicherheit aus, dass die Rückzahlung der Mitgliederdarlehen nicht möglich ist und ebenfalls keine Zinszahlungen erfolgen. Ein Totalverlust für den Darlehensgeber hinsichtlich des gewährten Darlehens einschließlich Zinsen und Zinseszinsen kann dennoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Veräußerbarkeit

Beschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Darlehen bestehen darin, dass eine Übertragung nur unter Mitgliedern der „Freie Scholle“ möglich ist, da Darlehensgeber ein Mitglied der Genossenschaft sein muss.

Kreditfinanzierte Darlehensgewährung

Bei einer kreditfinanzierte Gewährung des Darlehens durch das Mitglied kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Teil- oder Totalausfall des Mitgliederdarlehens bzw. der Zinszahlungen oder zu verspäteten Zahlungen, muss der Darlehensgeber nicht nur den Verlust

aus der Anlage tragen, sondern auch den Kredit (laufende Zinsen und Zinseszinsen und Tilgung) bedienen.

Renditeminderung durch Steuern

Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können negative Auswirkungen auf die effektive Rendite der Darlehen haben.

Vorzeitige Rückzahlung

Eine Kündigung vor Ende der Vertragslaufzeit durch den Gläubiger allein ist ausgeschlossen.

Eine vorzeitige Beendigung ist nur durch beide Vertragsparteien durch übereinstimmende Willenserklärung möglich.

Veränderung des Marktzinses

Weiterhin besteht ein Risiko durch Veränderung des Marktzinses. Die Zinsen und Zinseszinsen sind für die Laufzeit des Darlehens fest und unveränderlich. In diesem Zeitraum können sich die Marktzinsen anders entwickeln als zum Anlagezeitpunkt. Bei steigenden Marktzinsen besteht die Gefahr, dass der vereinbarte Zinssatz unter den Marktzinssatz für vergleichbare Alternativenanlagen sinkt.

Rangrücktrittsklausel / ausreichendes Liquiditätsergebnis

Es handelt sich um Darlehen mit Nachrangabrede. Gemäß diesen Vertragsbestimmungen ist die Genossenschaft zur Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen und zur Rückzahlung nur verpflichtet, wenn sie dazu auch in der Lage ist. Voraussetzung hierfür ist eine Mindestliquidität.

Inwieweit diese Mindestliquidität im Sinne des Vertrages vorliegt, kann von der Genossenschaft nicht mit absoluter Sicherheit prognostiziert werden.

Die Rückzahlung des Mitgliederdarlehens und die Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen kann nicht verlangt werden,

solange die „Freie Scholle“ dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (im Rang dem Mitgliederdarlehen vorhergehend) fälligen Verbindlichkeiten benötigt. Ein Anspruch auf Rückzahlung und / oder Zins- und Zinseszinszahlungen kann nicht geltend gemacht werden, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft führt. Auch im Liquidations- oder Insolvenzfall treten die Darlehensgeber mit ihren gesamten Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Darlehens kann insofern von der Genossenschaft nicht garantiert werden, es handelt sich **nicht** um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

Keine grundbuchrechtliche Absicherung der Forderungen aus der Darlehensgewährung

Zu den möglichen Risiken aus der Darlehensgewährung gehört auch das Fehlen einer grundbuchrechtlichen Absicherung der Forderungen des Darlehensgebers.

§ 13 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nur wirksam, wenn sie schriftlich von beiden Parteien bestätigt wurden.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Berlin, den _____

Berlin, den _____

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

Unterschrift Mitglied

Hube

Schulze

Anlage:

- Mitgliederinformation zur Vergabe von Mitgliederdarlehen

Das Mitglied bestätigt mit der Unterschrift den Erhalt der Mitgliederinformation zur Vergabe von Mitgliederdarlehen (Stand: 25. Januar 2018)

Berlin, den _____

Unterschrift Mitglied