

# Entwurf Verschmelzungsvertrag

Zwischen dem

Bauverein 1894 zu Kassel eG  
Untere Königsstraße 103, 34117 Kassel  
vertreten durch den Vorstand

und der

Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG  
Holunderstraße 10, 34128 Kassel  
vertreten durch den Vorstand

wird im Einvernehmen mit den jeweiligen Aufsichtsräten und vorbehaltlich der Zustimmungen der Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften folgender Verschmelzungsvertrag abgeschlossen:

Die Erschienenen baten den Notar um die Beurkundung des folgenden

## Verschmelzungsvertrages

und erklärten, nachdem sie die vom Notar gestellte Frage nach einer außernotariellen Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1. Nr. 7 BeurkG verneint hatten:

### Einleitung

Durch die Verschmelzung werden die Verbesserung der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit und die langfristige Existenzsicherung der beteiligten Genossenschaften angestrebt. Sie dient damit dem Auftrag gemäß § 1 GenG, den Erwerb und die Wirtschaft der Mitglieder zu fördern. Damit soll das genossenschaftliche organisierte Wohnen in der heimischen Region langfristig gesichert werden.

### I. Vermögensübertragung

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG überträgt ihr gesamtes Vermögen mit allen Rechten und Pflichten unter Ausschluss der Abwicklung auf den Bauverein 1894 zu Kassel eG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme.

Der Bauverein 1894 zu Kassel eG gewährt den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG als Ausgleich hierfür Mitgliedschaften.

Beide Genossenschaften versichern, dass sie ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Verschmelzungsvertrages keine neuen Verpflichtungen, die außerhalb des neuen Geschäftsbetriebes liegen ohne Abstimmung mit der Partnergenossenschaft eingehen werden. Sie verpflichten sich weiterhin, ab Unterzeichnung des Vertrages ihre geschäftlichen Aktivitäten und Entscheidungen in organisatorischer und personeller Hinsicht miteinander abzustimmen.

### II. Name und Sitz der Genossenschaft

Die vereinigte Genossenschaft firmiert künftig unter

Bauverein 1894 zu Kassel eG.

Sitz der Genossenschaft ist Kassel.

### III. Gegenleistung, Geschäftsanteil, Nachschusspflicht

Der Bauverein 1894 Kassel eG gewährt mit Wirksamwerden der Verschmelzung jedem Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG die Mitgliedschaft im Bauverein 1894 zu Kassel eG mit allen Rechten und Pflichten.

Die Mitgliedschaften werden kostenfrei und mit Gewinnbezugsberechtigung ab dem 01.01.2026 gewährt.

Der Geschäftsanteil beträgt bei dem Bauverein 1894 Kassel eG 200,00 € und der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG als übertragende Genossenschaft aktuell 160,00 €. Nach der durchgeführten Verschmelzung beträgt die Höhe eines Geschäftsanteils bei der verschmolzenen Genossenschaft 200,00 €.

Die Parteien sind sich einig, dass die durch die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG erbrachten Pflichteinzahlungen nach der Verschmelzung entsprechend der Regelung des § 17 der Satzung des Bauverein 1894 Kassel eG von 160,00 € auf 200,00 € anzupassen sind.

Jedes Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG wird mit mindestens einem Geschäftsanteil (mitgliedschaftsbegründender Pflichtteil) und im Übrigen mit so vielen Geschäftsanteilen bei dem Bauverein 1894 zu Kassel eG beteiligt, wie durch Anrechnung seines Geschäftsguthabens bei der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG als voll bzw. für einen weiteren als teilweise eingezahlt anzusehen sind.

Die Anzahl der nutzungsbezogenen und weiteren Anteile ist in § 17 der Satzung der übernehmenden Genossenschaft geregelt.

Laut Anlage zu § 17 richtet sich die erforderliche Anzahl der nutzungsbezogenen Pflichtanteile für eine Genossenschaftswohnung nach der Anzahl der Zimmer:

1-Zimmerwohnung = 2 Geschäftsanteile à 200,00 €,

2-Zimmerwohnung = 3 Geschäftsanteile à 200,00 €

usw.

Eine Verpflichtung zur sofortigen Aufzahlung besteht nicht. Das Mitglied bleibt aber entsprechend berechtigt. Sofern die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG keine anderslautende Weisung erteilen oder freiwillig aufzahlen, werden künftige Dividendenzahlungen vorrangig zur Aufzahlung der Pflichtanteile bzw. zur Aufzahlung nicht voll eingezahlter Geschäftsanteile verwendet.

Übersteigt das Geschäftsguthaben, welches das Mitglied bei der übertragenden Genossenschaft hat, den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen es bei der übernehmenden Genossenschaft beteiligt wird, so ist der übersteigende Betrag an das Mitglied gem. § 87 Abs. 2 UmwG auf Wunsch auszuführen. Die Auszahlung erfolgt für diesen Fall gem. § 87 Abs. 2 UmwG nach Ablauf von sechs Monaten seit dem Tage, an dem die Eintragung der Verschmelzung in das Genossenschaftsregister der übernehmenden Genossenschaft nach § 19 Abs. 3 UmwG bekannt gemacht worden ist.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG nehmen ab dem 01.01.2025 am Bilanzgewinn der übernehmenden Genossenschaft teil, soweit die Mitgliederversammlung der neuen Genossenschaft einen Gewinnausschüttungsbeschluss fasst.

Für die Feststellung des Geschäftsguthabens, welches das Mitglied bei der übertragenden Genossenschaft hat, ist der Zeitpunkt 31.12.2024 maßgebend.

Die Angaben zu der Mitgliedschaft im Bauverein 1894 Kassel eG ergeben sich aus dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Auszug aus der Satzung des Bauverein 1894 Kassel eG.

Die Mitglieder haben gem. § 19 der Satzung des Bauverein 1894 zu Kassel eG im Falle der Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 200,00 €.

## IV. Bilanzstichtag

Der Verschmelzung wird die mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in Frankfurt am Main versehene Bilanz der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG zum 31.12.2024 als Schlussbilanz zugrunde gelegt.

Die Parteien erklären, die Schlussbilanz zum 31.12.2024 gegen sich geltend zu lassen und Einwendungen aus zu geringer oder zu hoher Bewertung des Vermögens nicht zu erheben.

## V. Verschmelzungsstichtag

Die Übernahme des Vermögens der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2024.

Vom 01.01.2025 an gelten alle Handlungen und Geschäfte der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG als für Rechnung des Bauverein 1894 Kassel eG vorgenommen. Hierzu gehören auch die zwischen dem Stichtag der Schlussbilanz und dem

Wirksamwerden der Verschmelzung eingetretenen Veränderungen bei dem Geschäftsguthaben der Mitglieder der übertragenden Genossenschaft (z. B. aufgrund von Beitritten, Neuzeichnungen und Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, Zuschreibungen, Abschreibungen etc.).

## VI. Besondere Rechte

Besondere Rechte im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG bestehen bei dem Bauverein 1894 Kassel eG nicht.

Einzelnen Anteilsinhabern werden im Rahmen der Verschmelzung keine besonderen Rechte gewährt.

## VII. Besondere Vorteile

Besondere Vorteile im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG werden weder einem Mitglied eines Vertretungs- oder Aufsichtsorgans noch dem Abschlussprüfer oder dem Verschmelzungsprüfer gewährt.

## VIII. Folgen der Verschmelzung für Arbeitnehmer/-innen und ihrer Vertretungen

Folgen im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 9 UmwG bestehen für die Arbeitnehmer/-innen und ihre Vertretungen bei den beteiligten Genossenschaften nicht.

Der Bauverein 1894 zu Kassel eG setzt die Dienst- und Arbeitsverträge der Mitarbeiter/innen der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge § 613 a BGB fort.

Der Bauverein 1894 zu Kassel eG setzt ebenso die Beteiligungsverhältnisse der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG fort.

## IX. Vorstand

Zur Sicherstellung einer angemessenen Vertretung in der genossenschaftlichen Selbstverwaltung wird Folgendes vereinbart:

Das bisherige hauptamtliche Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG, Herr Matthias Quaß, wird in den Vorstand der neuen Genossenschaft bestellt. Die vertraglichen Regelungen sind mit der Bestellung an die des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes des Bauverein 1894 zu Kassel eG, Herrn Sven Hansen, entsprechend anzugleichen. Die Übernahme der vertraglichen Regelungen sowie die Bestellung gelten bis zum Ende der Amtszeit am 31.12.2028.

Die Amtszeit des bisherigen Vorstandsmitglieds des Bauverein 1894 zu Kassel eG, Herr Sven Hansen, endet am 30.05.2026.

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG, Herr Dr. Michael Raschbichler, scheidet zum 31.12.2025 als Vorstandsmitglied aus.

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied des Bauverein 1894 zu Kassel eG, Frau Dagmar Meyer, scheidet zum 31.12.2025 als Vorstandsmitglied aus.

Die Abgrenzung der Zuständigkeits- und Verantwortungsbereiche werden vom Vorstand der neuen Genossenschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates in einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

## X. Aufsichtsrat

Zur Sicherstellung einer angemessenen Vertretung in der genossenschaftlichen Selbstverwaltung wird vereinbart, dass die übertragende Genossenschaft zwei Vertreter/-innen des Aufsichtsrates in den Aufsichtsrat der neuen Genossenschaft stellt. Der künftige Aufsichtsrat besteht aus sieben Mitgliedern.

Das Amt im neuen Aufsichtsrat endet mit Ablauf der aktuellen Amtszeit. Wahl bzw. Wiederwahl kann gem. § 24 Abs. 1 der Satzung des Bauverein 1894 zu Kassel eG nur vor Vollendung des 75. Lebensjahres erfolgen.

## XI. Kosten

Die durch diesen Vertrag und seiner Durchführung bei beiden Genossenschaften entstehenden Kosten trägt der Bauverein 1894 zu Kassel eG.

Sollte die Verschmelzung nicht wirksam werden, tragen die Kosten dieses Vertrages die Genossenschaften zu gleichen Teilen; alle übrigen Kosten trägt die jeweils betroffene Genossenschaft allein.

## XII. Sonstiges

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder sich als nicht durchführbar erweisen, wird die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhaltes hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine Bestimmung ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten entspricht und dem Inhalt der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahekommt.

Zur Rechtswirksamkeit des Verschmelzungsvertrages sind die fristgerechten und formgerechten Zustimmungsbeschlüsse der Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften erforderlich (§§ 81 Abs. 1, 13 Abs. 1 UmwG).

Der Vertrag wird wirksam mit Eintragung der Verschmelzung im Genossenschaftsregister der übernehmenden Genossenschaft (§ 20 Abs. 1 UmwG).

**Die Niederschrift nebst Anlage wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:**

## Anlage zu Punkt III. des Verschmelzungsvertrages

- Auszug aus der Satzung des Bauverein 1894 zu Kassel eG -

---

### **§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.
- (2) Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit einem Anteil zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründender Pflichtanteil). Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, ein Haus oder ein Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe der Anlage, die fester Bestandteil dieser Satzung ist. Änderung der Anlage zur Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen sind Satzungsänderungen; §§ 35 Abs. 1 Buchst. a) und 36 Abs. 2 Buchst. a) sind zu beachten.
- (3) Soweit sich das Mitglied bereits mit weiteren Anteilen gemäß Abs. 5 beteiligt hat, werden diese auf die nutzungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet.
- (4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen.  
Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung 20,00 EUR je Pflichtanteil einzuzahlen. Von Beginn des folgenden Monats ab sind monatlich weitere 50,00 EUR einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.
- (5) Über die Pflichtanteile gemäß Abs. 2 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Anteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden weiteren Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Beteiligung zugelassen hat. Für die Einzahlung des zuletzt übernommenen Anteils gilt Abs. 4 entsprechend.
- (6) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Im Übrigen gilt § 41 Abs. 4.
- (7) Der Höchstsatz der Anteile, mit dem sich ein Mitglied beteiligen kann, beträgt 50.
- (8) Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.
- (9) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12.