

Satzung der Raum Union eG

Präambel

Die Raum Union eG ist eine Sozialimmobilien-genossenschaft und fördert eine gemeinwohlorientierte Gewerbe- und Wohnraumversorgung im Sinne der Grundsätze der internationalen Genossenschaftsbewegung, die Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung beinhalten.

Die Raum Union eG fördert gemeinschaftliche Formen des Zusammenlebens, den sozialen Zusammenhalt in den Gewerbe- und Wohnquartieren und berücksichtigt angemessen ökologische Aspekte beim Bauen und Umbauen von Gewerbe- und Wohngebäuden. Die „eingetragene Genossenschaft“ ist nicht nur die Rechtsform, sondern ist gleichzeitig Anspruch und Programm.

Soloselbstständige, Kleinst- und Kleinunternehmen, sowie soziale Institutionen in Bremen sollten ihre Einkünfte, Mitgliedsbeiträge, Spenden, Stiftungserträge und öffentliche Zuschüsse nicht für teure Mieten, die dem Profit privater Anteilseigner steigern, ausgeben müssen. Dem Verwertungsdruck dem alle Kleingewerbetreibenden, sozialen Vereine, Verbände, Stiftungen, Anstalten, Kunst-, Musik-, Kulturbereiche, Genossenschaften und Wohnungsmieter*innen, auf dem Bremer Immobilienmarkt ausgesetzt sind, setzt die Genossenschaft eine kollektive Idee entgegen, die auf gegenseitiger Unterstützung beruht und sich selbst trägt. Die Raum Union eG hilft solidarische Erfahrungen zu machen und politische Energien zu Entwickeln.

1. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Name und Sitz

(1) Die Genossenschaft führt den Namen: Raum Union eG.

(2) Sitz der Genossenschaft ist Bremen.

2. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere, ökologisch verantwortliche und sozial gemischte Gewerbe- und Wohnungsversorgung.

(2) 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, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft realisiert sozial geförderten Wohnraum.

(3) Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder in der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumbewirtschaftung. Bei Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit in besonderem Maße berücksichtigt. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen in umweltbewusstem Handeln unterstützt.

(4) Die Genossenschaft fördert, in Ergänzung zu den individuellen Gewerbe-, Kultur- und Wohnbedürfnissen, Formen gegenseitiger solidarischer Nachbarschaftshilfe nach Richtlinien, die die Generalversammlung beschließt.

(5) Die Genossenschaft unterstützt die Planung und Durchführung gemeinsamer Projekte der Mieter*innen in den Quartieren (z.B. für die Bereiche Ernährung, Energieversorgung, Mobilität).

(6) Die Genossenschaft beteiligt sich aktiv an Maßnahmen zur Schaffung eines autoarmen Quartiers. Sie unterstützt die Nutzer*innen und BewohnerInnen bei der Reduzierung der Kfz-Nutzung.

(7) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig. Die Grundsätze für die Nichtmitgliedergeschäfte werden gemeinsam vom Vorstand und Aufsichtsrat unter Berücksichtigung von § 12 der Satzung (Nutzung von Gewerbe- und Wohnraum nur durch Mitglieder) festgelegt. Die Rechte von Mieterinnen und Mietern, die in den von der Genossenschaft zu übernehmenden/übernommenen Häusern schon vor Übernahme wohnen, bleiben hiervon unberührt.

(8) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn es dem Zweck der Genossenschaft dienlich ist.

3. Mitgliedschaft

§ 3 Mitgliedschaft

(1) Mitglieder können werden:

a) Soloselbstständige, Kleinst- und Kleinunternehmen,

b) Personengesellschaften,

c) juristische Personen nach einer gesonderten Prüfung durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates,

d) Einzelpersonen

e) soziale Institutionen.

(2) Voraussetzung ist:

a) die Nutzung der Leistungen der Genossenschaft und /oder

b) die aktive Mitarbeit in der Genossenschaft, durch Mitarbeit in deren festen Arbeitsgruppen. Die Arbeitsgruppen legen dem Vorstand jährlich einen Rechenschaftsbericht vor.

(3) Wer nicht die Voraussetzungen des § 3 Absatz 2 erfüllt, kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates als investierendes Mitglied aufgenommen werden. Es hat Einschränkungen hinsichtlich der Stimmberechtigung nach § 8 Absatz 2 Satz 2 GenG hinzunehmen.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von der Bewerber:in unterzeichneten unbedingten Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand, unter Berücksichtigung der Richtlinien, die von der Generalversammlung beschlossen werden.

(2) Die Mitgliedschaft entsteht nach Vorlage der Beitrittserklärung durch die Zustimmung des Vorstands sowie gegebenenfalls des Aufsichtsrats.

§ 5 Beendigung der Mitgliedschaft durch Kündigung

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Erstmals kann die Kündigung ausgesprochen werden zum 31.12.2024.

§ 6 Übertragung des Geschäftsguthabens

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem Anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern die Erwerber*in Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen die Erwerber*in beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

§ 7 Ausschluss

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn

- a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter der Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von drei Monaten die ihm im Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
- b) wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft und unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
- c) es unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar ist.

(2) Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 3 Absatz 2 nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann kann das Mitglied zum Schluss des nächsten Geschäftsjahres nach der Feststellung der fehlenden bzw. entfallenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden, wenn das Mitglied nicht bereit ist, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand mit Zustimmung der Schlichtungskommission. Das Mitglied muss angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt des Mitgliedes nicht ermittelt werden kann.

(4) Gegen den Ausschlussbeschluss kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

(5) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

§ 8 Beendigung der Mitgliedschaft durch Tod

(1) Stirbt ein nutzendes Mitglied (§ 3 Absatz 2 a), so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit der Erblasser:in in einer Genossenschaftswohnung

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall eine Erb*in zu benennen, die die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.

(2) Stirbt ein aktives Mitglied (§ 3 Absatz 2 b), dann muss die Erb:in diese Voraussetzungen auch erfüllen oder einen Antrag auf Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft beantragen, über die der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates entscheidet. Erfüllt die Erb:in diese Voraussetzungen nicht und stellt nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall den Antrag auf Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft, dann scheidet sie zum Schluss des Geschäftsjahres, zu dem die Erklärung hätte erfolgen müssen, aus der Genossenschaft aus.

(3) Stirbt ein investierendes Mitglied (§ 3 Absatz 3), so setzen die Erben die Mitgliedschaft in der Genossenschaft fort.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person

Wird eine juristische Person aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 10 Auseinandersetzung, Mindestkapital

(1) Die Genossenschaft hat sich mit dem ausgeschiedenen Mitglied auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

(2) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

(3) Das Auseinandersetzungsguthaben muss binnen 6 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, ausgezahlt werden, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz.

(4) Die Generalversammlung kann beschließen, dass beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.

(5) Bei der Auseinandersetzung gelten 20% der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens 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.

4. Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder

§ 11 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder sind berechtigt,

a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,

b) an der Generalversammlung teilzunehmen,

c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,

d) auf der Generalversammlung Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen,

e) sich an dem Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,

f) das Protokoll der Generalversammlung und

g) die Mitgliederliste einzusehen.

h) Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht vorrangig Mitgliedern zu.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet,

a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,

b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,

c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,

d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen,

e) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

f) Mitglieder, die die gewerbliche oder wohnliche Versorgung der Genossenschaft in Anspruch nehmen, verpflichten sich zur Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums, Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Generalversammlung beschließt.

§ 12 Recht auf gewerbliche oder wohnliche Versorgung

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftsimmobilie steht ausschließlich den Mitgliedern zu. Im Wohnungsbestand muss mindestens ein Haushaltsmitglied einen vollen Pflichtanteil für den Erwerb der Mitgliedschaft gezeichnet haben. Bei sozialen Institutionen kann in begründeten Fällen von einer Mitgliedschaft abgesehen werden.

§ 13 Überlassung von Genossenschaftsflächen und -wohnungen

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftsfläche oder -wohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftsfläche oder -wohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

(2) Das Verfahren der Immobilienbelegung wird durch Richtlinien zur Vergabe geregelt, die von der Generalversammlung erlassen werden. Objektbeiräte (§ 21) haben bei der Vergabe freier Flächen ein Vorschlagsrecht.

(3) Die Nutzungsgebühr für die Überlassung einer Gewerbefläche oder Wohnung wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt. Sie soll eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamrentabilität der Genossenschaft ermöglichen (Kostenmietprinzip).

(4) Die Genehmigung der Untervermietung einer ganzen oder des überwiegenden Teils einer Genossenschaftsfläche oder -wohnung für einen mehr als dreimonatigen Zeitraum obliegt dem Vorstand nach Zustimmung des betroffenen Objektbeirats. Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht für die Untermieter*in.

5. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

§ 14 Geschäftsanteil

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 250 €. Er ist sofort in voller Höhe einzuzahlen

(2) Soweit ein Mitglied mehr als 200 Geschäftsanteile übernehmen will, bedarf es zusätzlich einer Zustimmung des Aufsichtsrats.

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

(4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Genossenschaftsfläche oder Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Der Vorstand ist verpflichtet, bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.

(5) Der Vorstand darf eine Nutzung ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für die Anteile nach Absatz 4 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

(6) Über die Pflichtanteile hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Absatz 1 entsprechend.

(7) Die Einzahlungen auf den / die Geschäftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

(8) 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 § 10 der Satzung.

(9) Investierende Mitglieder dürfen nicht mehr als 100 Anteile erwerben.

§ 15 Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder sind nicht zu Leistungen von Nachschüssen verpflichtet.

6. Organe der Genossenschaft

§ 16 Organe

(1) Die Genossenschaft hat folgende Organe:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Beiräte
4. Generalversammlung

(2) Die Generalversammlung kann beschließen, dass als weitere Organe weitere Beiräte und/oder Arbeitsgruppen eingerichtet werden.

§ 17 Grundsätze der Geschäftsführung

(1) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine bezahlte Tätigkeit nur ausüben, oder Geschäfte im Sinne des § 2 mit der Genossenschaft nur abschließen, wenn der Vorstand und Aufsichtsrat dies gemeinsam beschlossen haben.

(2) Beschlüsse gemäß Absatz 1 sind den Mitgliedern spätestens auf der nächsten Generalversammlung zu berichten.

§ 18 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens Zwei und höchstens sieben Mitgliedern. Die Zahl der Vorstandsmitglieder soll ungerade sein. Er wird von der Generalversammlung gewählt mit einer Amtszeit von drei Jahren bis zur ordentlichen Generalversammlung drei Jahre nach der Wahl.

(2) Der Vorstand kann vorzeitig nur von der Generalversammlung abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstands vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben.

(3) Sofern der Vorstand gegen Entgelt tätig sein soll, schließt der Aufsichtsrat mit dem Vorstand einen Dienstvertrag. Die Generalversammlung kann einen Rahmen für die Vorstandsvergütung festlegen.

(4) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig.

(5) Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst.

(6) Die Mitglieder des Vorstands sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen, wenn nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrats die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen.

(7) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

(8) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

(9) Der Vorstand bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

a) die Richtlinie zur Beteiligung mit weiteren Anteilen (§ 14 Abs. 4),

b) *die konkrete Planung und die* Durchführung neuer Projekte, bzw. den Bau neuer Objekte,

c) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft und

d) den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken.

(10) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für

a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 20.000,- €,

b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 3 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 2.000,- €,

c) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,

d) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,

e) die Erteilung von Prokura und

f) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.

(11) Er bedarf der Zustimmung des Objektbeirats in den in § 21 (4) Satz 3 lit. d) aufgeführten Fällen.

(12) Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat den Aufsichtsrat mindestens halbjährlich auf Verlangen, oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über die beabsichtigte Geschäftspolitik und die Unternehmensplanung (wie die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen. Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

(13) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

§ 19 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Sie sind ehrenamtlich tätig. Der Aufsichtsrat wird durch zwei Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam vertreten. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder soll ungerade sein.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für jeweils drei Jahre gewählt.

(3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(4) Der Aufsichtsrat wählt eine Vorsitzende und gibt sich eine Geschäftsordnung.

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

§ 20 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen. In dringenden Fällen bestellt er die Mitglieder des Vorstandes bis zur nächsten Generalversammlung.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Generalversammlung.
- (3) Der Aufsichtsrat hat die Generalversammlung über seine Tätigkeit zu unterrichten.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes und dem Inhalt des Prüfungsberichtes Kenntnis zu nehmen.
- (5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstandes zur Deckung eines Jahresfehlbetrages oder Verwendung eines Jahresüberschusses zu prüfen und der Generalversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.
- (6) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Vorbereitung der Prüfung zu unterstützen.
- (7) Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die den Aufsichtsratsmitgliedern durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

§ 21 Beiräte

- (1) Über Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus. Sie haben, soweit dies durch die Satzung eingeräumt ist, Informations-, Anhörungs- und Mitbestimmungsrechte. Neben von der Generalversammlung eingesetzten Beiräten werden je einzeltem Objekt Wohngruppenbeiräte gebildet.
- (2) Die Generalversammlung kann die Bildung eines **ständigen Projektbeirats** beschließen, dessen Aufgabe es ist, neue Projektmöglichkeiten zu erörtern. Dazu gehört auch die Kontaktaufnahme mit bestehenden Gruppen, die mit der Genossenschaft ein Projekt umsetzen möchten. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder und bestimmt deren Amtszeit. Dem ständigen Projektbeirat gehören als Mitglieder zusätzlich jeweils ein Mitglied des Vorstandes und des Aufsichtsrats an. Der Beirat berichtet auf jeder ordentlichen Generalversammlung über potenzielle Projekte.
- (3) Beschließt der Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung, dass ein konkretes Projekt geplant werden soll, so sind diejenigen Mitglieder, die schriftlich erklärt haben, dieses Projekt nutzen zu wollen, teilnahmeberechtigt am **Objektbeirat**. In der Planungsphase hat der Beirat die Aufgabe zusammen mit dem Vorstand das Projekt zu entwickeln. Soweit eine Finanzierung sichergestellt werden kann und baurechtliche Gründe nicht entgegenstehen, soll der Vorstand den Vorschlägen des Beirats folgen. Der Beirat hat das Recht bei der Generalversammlung angehört zu werden, wenn der Vorstand bei der Generalversammlung die Zustimmung zur Umsetzung des Projekts beantragt. Während der Bauphase hat der Beirat das Recht regelmäßig über den Baufortschritt informiert zu werden. Bei notwendigen Änderungen hat der Wohngruppenbeirat ein Recht auf Anhörung, soweit es bei der Umsetzung Alternativen gibt oder die Änderung finanzielle Auswirkungen haben wird.
- (4) Während der Nutzungsphase wird je Projekt ein Objektbeirat gebildet. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder, die das Projekt im Rahmen eines Dauernutzungsvertrages nutzen. Der Objektbeirat hat folgende Rechte:

a) Er kann sich jederzeit mit Vorschlägen, die das Projekt betreffen, an den Vorstand wenden. Insbesondere hat er das Recht eine Person vorzuschlagen, an die der Vorstand im Rahmen eines Auftragsverhältnisses Aufgaben der Objektverwaltung delegieren kann. Die Delegation durch den Vorstand erfolgt nach dessen Ermessen.

b) Er hat ein Recht auf Information bezüglich aller projektbezogenen Angelegenheiten, soweit dem nicht Gesetz oder Satzung entgegenstehen oder nachfolgend weitergehende Rechte bestehen.

c) Er hat ein Recht auf Anhörung vor der Beschlussfassung über Geschäftsführungsmaßnahmen bezüglich folgender Gegenstände:

- Änderung der Höhe der Nutzungsentgelte oder der Betriebskostenpauschalen/Betriebskostenvorauszahlungen für das Projekt,
- Begründung, Änderung oder Beendigung von projektbezogenen Vertragsverhältnissen mit Dritten (z.B. Hauswart, Sach- und Haftpflichtversicherung),
- notwendige bauliche Veränderungen des Projekts, die über eine reine Instandhaltung hinausgehen,
- Erneuerung oder sonstige Änderung notwendiger technischer Ausstattung (z.B. Heizungsanlage, Warmwasserversorgung) des Projekts,
- Genehmigung von Außenanbauten oder -anbringungen durch die Nutzer des Projekts,
- Genehmigung von Tierhaltung (ausgenommen Kleintierhaltung) durch die Nutzer des Projekts,
- das Projekt betreffende nachbarrechtliche Belange,
- sonstige Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Nutzungsverhältnisse – insbesondere auf Nutzungsentgelte oder die Betriebskosten – des Projekts haben.

d) Er hat ein Recht auf Mitbestimmung (Zustimmungsvorbehalt) in folgenden Fällen:

- An- oder Abschaffung, Erneuerung oder sonstige Änderung nicht notwendiger technischer Ausstattung (z.B. Glasfaser-Internetanschluss, Elektroauto-Ladestation) des Projekts,
- Einrichtung und Ausstattung von Gemeinschaftsräumen, Co-Working Spaces und Gästeappartements des Projekts,
- Begrünung/Pflanzkonzept der Außenanlagen des Projekts,
- Aufstellung, Änderung oder Abschaffung einer Hausordnung für das Projekt,
- Aufstellung, Änderung oder Abschaffung einer Nutzungsordnung für Gemeinschaftsräume, Co-Working Spaces und Gästeappartements des Projekts.

e) Bei der Vergabe von freiem Gewerbe- und Wohnraum hat der Objektbeirat ein Vorschlagsrecht, dem der Vorstand folgen soll, soweit dem nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, kann der Vorstand die Flächen oder Wohnung eigenständig vergeben; er soll in diesem Fall dem Objektbeirat eine Möglichkeit zur Anhörung geben, dieses Recht muss in diesem Fall vom Objektbeirat innerhalb von drei Werktagen ausgeübt werden.

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

(5) Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. Die Generalversammlung legt in diesem Fall fest:

- die Themen, mit denen sich der Beirat beschäftigen soll,
- die Zusammensetzung des Beirats, insbesondere die Art der Bestellung der Beiratsmitglieder und deren Amtszeit.

(6) Für die Beiräte im Sinne dieses Paragraphen gelten die folgenden Grundsätze:

a) Die Beiräte und die anderen Organe der Genossenschaft arbeiten vertrauensvoll im Sinne des Zwecks und der in der Präambel angegebenen Ziele der Genossenschaft zusammen.

b) Jeder Beirat hat das Recht eine Geschäftsordnung aufzustellen, in der Regelungen für Sitzungen und Protokolle festgelegt werden können.

c) Jeder Beirat soll nicht mehr als zwei Sprecher/innen wählen.

(7) Die Sprecher/innen kommen einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zusammen, insbesondere um über

a) die Planung von neuen Projekten und

b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

§ 22 Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission nimmt die Aufgaben nach § 7 Absatz 3 wahr. Der Schlichtungskommission gehören drei ständige und drei stellvertretende Mitglieder an. Die Schlichtungskommission berät und entscheidet in einer Besetzung mit drei ständigen oder stellvertretenden Mitgliedern und zwei nichtständigen Mitgliedern. Je eines der nichtständigen Mitglieder wird von der antragstellenden Partei und der antragsgegnerischen Partei benannt. Alle Mitglieder der Schlichtungskommission sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Generalversammlung wählt die Schlichtungskommission. Weiteres regelt die Schlichtungsordnung.

§ 23 Gemeinsame Vorschriften für die Organe

(1) Niemand kann für sich oder eine Andere das Stimmrecht ausüben, wenn darüber ein Beschluss gefasst wird, ob sie oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen sie oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

(2) Wird über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm Kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

§ 24 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Sie findet am Sitz der Genossenschaft als Präsenzversammlung statt, sofern nicht der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates einen anderen Ort oder nach § 43b GenG eine andere Form (virtuell, hybrid oder im gestreckten Verfahren) festlegt. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen, der Aufsichtsrat kann die Generalversammlung einberufen, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung * Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

sind die Tagesordnung und die Form der Generalversammlung sowie ggf. Zugangsdaten, Angaben zur Nutzung der schriftlichen oder elektronischen Kommunikation und bei Versammlungen im gestreckten Verfahren zusätzlich die Form der Erörterungsphase bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesandt worden sind.

(2) Wahlvorschläge und Kurzbewerbung zum Vorstand müssen spätestens eine Woche vor der Versammlung in Textform eingereicht werden. Sie sollen mindestens eine Woche vor der Versammlung in dem Geschäftsraum der Genossenschaft oder an einer anderen durch den Vorstand bekannt zu machenden geeigneten Stelle zur Einsichtnahme der Mitglieder ausgelegt oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden.

(3) Die Generalversammlung muss einberufen werden bzw. es müssen weitere Beschlussgegenstände angekündigt werden, wenn 10 v.H. der Mitglieder dies in Textform unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangen.

(4) Die ordentliche Generalversammlung muss bis zum 30. Juni eines jeden Jahres stattfinden. Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der TeilnehmerInnen beschlussfähig, soweit nicht die Auflösung der Genossenschaft beschlossen werden soll. In diesem Fall müssen mindestens 2/3 der Mitglieder anwesend sein. Wenn die Beschlussfähigkeit in der ersten Versammlung nicht gegeben ist, wird nach der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, in der ohne Mindestzahl der Mitglieder eine Auflösung der Genossenschaft möglich ist.

(5) Die Generalversammlung ist insbesondere zuständig für - Satzungsänderungen, - Wahl und Abberufung des Vorstands, - Wahl und Abberufung des Aufsichtsrats, - Wahl einer Schlichtungskommission, - Beschränkung der Leitungsmacht des Vorstandes durch Satzung, - Beschlussfassung über Prozesse gegen den Vorstand, - Wahl der Prozessbevollmächtigten bei Prozessen gegen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder, - Feststellung des Jahresabschlusses, - Beschluss über Gewinnverwendung, - Beschluss über Verlustdeckung, - Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, - Festlegung der Höchstkreditgrenzen, - Beschlussfassung über Beanstandung des Prüfberichts, - Auflösung der Genossenschaft und - die Beschlussfassung über Richtlinien und Grundsätze, deren Erlass von dieser Satzung vorgesehen sind.

(6) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates. (7) Jedes Mitglied hat unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Beschlüsse der Generalversammlung, bei denen investierende Mitglieder die übrigen Mitglieder überstimmen, sind unwirksam. Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung eine dreiviertel oder größere Mehrheit erfordern, sind gültig, auch wenn investierende Mitglieder in einer Anzahl gegen den Beschlussantrag stimmen, die für sich das Zustandekommen des Beschlussquorums verhindern würde.

(8) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Keine Bevollmächtigte darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, eingetragene Lebenspartner*innen, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds, bei juristischen Personen und Personengesellschaften auch deren Angestellte sein.

(9) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist. Insbesondere Satzungsänderungen und Beschlüsse über die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern können nur mit einer 3/4-Mehrheit beschlossen werden. Die Zustimmung der Generalversammlung zum Kauf oder Verkauf von Wohnungen, Gebäudeteilen oder Gebäuden bedarf einer 2/3-Mehrheit.

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

(10) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden dagegen nicht berücksichtigt. Bei Wahlen sind die BewerberInnen gewählt, die auf mehr als der Hälfte der gültig abgegebenen Stimmzettel bezeichnet sind. Die Gewählten haben unverzüglich zu erklären, ob sie die Wahl annehmen.

(11) Beschlüsse werden gemäß § 47 Genossenschaftsgesetz protokolliert.

(12) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben. Es sei denn, es besteht eine gesetzliche oder vertragliche Schweigepflicht.

7. Rücklagen, Verluste und Rechnungslegung

§ 25 Geschäftsjahr und Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

(1) Das Geschäftsjahr läuft vom 01.01. bis zum 31.12. eines Kalenderjahres.

(2) Der Jahresabschluss und ggf. der Lagebericht sind mit dem Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns bzw. der Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

(3) Der Jahresabschluss und ggf. der Lagebericht sowie der Bericht des Aufsichtsrats sollen mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in dem Geschäftsraum der Genossenschaft oder an einer anderen durch den Vorstand bekannt zu machenden, geeigneten Stelle zur Einsichtnahme der Mitglieder ausgelegt oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden.

§ 26 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Verzinsung, Rückvergütung, Rücklagen und Verjährung

(1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung. Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen. Bei einem Gewinn kann sie diesen in die gesetzliche Rücklage und freie Rücklage einstellen, auf neue Rechnung vortragen oder diesen nach Zuführung in die gesetzliche Rücklage an die Mitglieder verteilen. Die Verteilung geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(2) Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.

(3) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(4) Die Einzahlungen der investierenden Mitglieder auf die Geschäftsanteile und die Einzahlungen der anderen Mitglieder auf freiwillige Anteile (keine Pflichtanteile gem. § 14 Abs. 1, keine Anteile aufgrund der Nutzung von Genossenschaftsfläche oder Wohnraum gem. § 14 Abs. 4) sowie auf Solidaritätsanteile werden mit mindestens 0,5 % verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§21 a Absatz 2 GenG), so soll die Verzinsung in den Folgejahren angemessen erhöht werden.

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

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

8. Bekanntmachung

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.

§ 27 Bekanntmachungen

(1) Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma:

Raum Union eG

(2) Bekanntmachungen werden im Weser Kurier veröffentlicht.

* Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.