

# Satzung der bauen und leben eG (Stand: 23.04.2010)

## § 1 Name, Sitz, Gegenstand

(1) Die Genossenschaft heißt bauen und leben eG. Sitz ist Bremen.

(2) Der Gegenstand der Genossenschaft ist die Erarbeitung, Begleitung, Beratung, Initiierung und / oder Durchführung von Wohnprojekten, insbesondere für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, zum Zweck einer guten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, betreuen und veräußern. 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.

(3) Bei der Bewirtschaftung der Wohnungen der Genossenschaft werden Formen der Selbstverwaltung realisiert. Je einem Objekt wird ein Wohngruppenbeirat gebildet. Diesem gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen, bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben, es nutzen zu wollen. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.

(4) Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder bei der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung.

(5) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.

(6) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.

## § 2 Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von der Bewerberin oder vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss.

(2) Über die Aufnahme beschließt der Vorstand nach Richtlinien, die von der Generalversammlung genehmigt sein müssen.

## § 3 Eintrittsgeld

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von 70,00 Euro zu zahlen.

## § 4 Geschäftsanteil, Zahlungen, Rücklagen, Nachschüsse, Rückvergütung, Verjährung

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 500,00 €. Er ist sofort in voller Höhe zu zahlen.

(2) Jedes Mitglied ist verpflichtet, 3 Anteile zu übernehmen. Jeder Pflichtanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. In begründeten Einzelfällen kann der Vorstand Zahlungen in Teilbeträgen zulassen, wobei durch das Mitglied innerhalb von sechs Monaten nach seinem Beitritt mindestens 10 % des Pflichtanteils einzuzahlen sind.

(3) Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder Geschäftsraum überlassen wird, hat einen angemessenen

Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile zu übernehmen. Die Anzahl der danach zu übernehmenden Geschäftsanteile wird jeweils nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den Vorstand beschlossen und bemisst sich nach dem Kostenmietprinzip gemäß dem Finanzierungsplan für das jeweilige Objekt. Als Maßstab für die Staffelung von Pflichtanteilen bei der Zuteilung einer Wohnung dienen Größe und Ausstattung der Wohnung, sowie die Höhe des Haushaltseinkommens für den Fall der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für die jeweilige Wohnung.

(4) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Absatz 3 erforderlichen Geschäftsanteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für die nach Absatz 3 erforderlichen Geschäftsanteile zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

(5) Der Vorstand kann in Einzelfällen die Leistung von Sacheinlagen zulassen.

(6) Jedes Mitglied kann bis zu 600 Geschäftsanteile übernehmen.

(7) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(8) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.

(9) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand beschlossene Rückvergütung.

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

## § 5 Investierende Mitglieder (Fördermitglieder)

(1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder (Fördermitglieder) zulässig. Die Geschäftsguthaben der Fördermitglieder werden mit mindestens 3% verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so ist diese Verzinsung in den Folgejahren angemessen zu erhöhen.

(2) Die Fördermitglieder bilden einen Förderbeirat, der mindestens jährlich über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist. Er ist über die Ergebnisse der Aufsichtsratssitzungen zu unterrichten sowie über wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan.

(3) Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalversammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(4) Fördermitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder. Sie haben jedoch kein Stimmrecht in der Generalversammlung.

# Satzung der bauen und leben eG (Stand: 23.04.2010)

(5) In den Aufsichtsrat kann ein Fördermitglied gewählt werden. Der Förderbeirat soll einen Wahlvorschlag unterbreiten.

## § 6 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen, Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes. Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder die Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen stehen nur den Mitgliedern der Genossenschaft zu.

(2) Das Nutzungsentgelt wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand festgesetzt.

(3) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

(4) Die Untervermietung der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vorstands zulässig.

(5) Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht.

(6) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.

## § 7 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung
- b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens
- c) Tod
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person
- e) Ausschluss

## § 8 Kündigung der Mitgliedschaft

Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres.

## § 9 Ausschluss eines Mitglieds

(1) Mitglieder, die die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen oder die Genossenschaft schädigen, können ausgeschlossen werden.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre Anschrift mitzuteilen. Nicht erreichbare Mitglieder können ausgeschlossen werden.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen den Ausschlussbeschluss kann binnen sechs Wochen nach Absendung beim Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden. Über Ausschlüsse von Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrats entscheidet die Generalversammlung.

## § 10 Auseinandersetzung

(1) Nach Beendigung der Mitgliedschaft erfolgt eine Auseinandersetzung der Genossenschaft mit dem ausgeschiedenen Mitglied. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

(2) Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen.

(3) Nach Feststellung des Auseinandersetzungsguthabens aufgrund der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung wird der Anteil des Auseinandersetzungsguthabens, der sich aus den Pflichtanteilen ergibt, sofort ausgezahlt, während das Guthaben aus weiteren Geschäftsanteilen innerhalb eines Jahres, beginnend mit dem 15. des Monats, der auf die Generalversammlung folgt, spätestens ab 15. Juli, in 12 gleichen Monatsraten jeweils zum 15. des Monats ausgezahlt wird.

(4) Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Falle eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens des Mitglieds.

## § 11 Beraterbeirat

Der Beraterbeirat wird auf der Gründungsversammlung der Genossenschaft gebildet. Jedes einzelne Mitglied muss Mitglied der Genossenschaft sein. Über die Neuaufnahme eines Mitgliedes in den Beraterbeirat entscheidet der Beraterbeirat mit Stimmenmehrheit (Selbstergänzungsrecht).

## § 12 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung abgesendet werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung abgesendet werden. Benachrichtigungen der Mitglieder können auch per Fax oder auf elektronischem Wege erfolgen.

(2) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.

(3) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Investierende Mitglieder haben kein Stimmrecht.

(4) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.

(5) Die Generalversammlung beschließt eine Geschäftsordnung. Darin kann eine virtuelle Mitgliederversammlung zur Vorbereitung der Generalversammlung vorgesehen werden.

(6) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

# Satzung der bauen und leben eG (Stand: 23.04.2010)

(7) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Sie bestimmt ihre Anzahl und Amtszeit.

(8) Zur Änderung von § 11, § 12 (8) und § 13 (1) der Satzung bedarf es der Zustimmung des Beraterbeirates.

## § 13 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Er wird vom Beraterbeirat bestellt und abberufen. Der Beraterbeirat bestimmt die Amtsdauer.

(2) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.

(3) Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat im Rahmen der Richtlinien der Generalversammlung abgeschlossen.

(4) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für die Aufstellung des Wirtschaftsplans, für außerplanmäßige Geschäfte, deren Wert 30.000,00 € übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung, sowie für Geschäftsordnungsbeschlüsse. Die Zustimmung kann für gleichartige Geschäfte generell erteilt werden.

## § 14 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied der Beschlussfassung widerspricht.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung.

## § 15 Wohngruppenbeiräte

(1) Der Wohngruppenbeirat berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze und die Grundsätze, wie sie in der Satzung festgelegt sind und den vom Vorstand aufgestellten Haushaltsplan zu beachten. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, so entscheidet der Vorstand.

(2) Während der Bau- und Planungsphase muss der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Wohngruppenbeirates folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen und den Grundsätzen, wie sie in der Satzung festgelegt sind, übereinstimmen und eine Finanzierung sicher gestellt ist. Der Vorstand darf abweichen, wenn die Generalversammlung dies beschließt.

(3) Die Mitglieder, die nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden den Beirat der zukünftigen Projektbewohner. Dieser berät den Vorstand bei der Initiierung neuer Projekte.

(4) Die Beiräte nach Abs. 1 und 3 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

a) die Planung von neuen Projekten und  
b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

(5) Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

## § 16 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft in „die tageszeitung“, taz-nord.