

Satzung

der

Ratio

Wohnungsbaugenossenschaft

eG

I. Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand des Unternehmens

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Genossenschaft lautet:
ratio Wohnungsbaugenossenschaft eG
2. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Halle a.d. Saale

§ 2

Zweck und Gegenstand

1. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft und Dritter, als auch die Möglichkeit des Eigentumserwerbs genossenschaftlichen Wohnraums durch ihre Mitglieder und Dritter.
2. Die Genossenschaft kann 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.
3. Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigengesellschaften bilden
4. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen dies in gemeinsamen Sitzung.

II. Mitgliedschaft

§ 3

Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglieder können werden
 - a) natürliche Personen,
 - b) Personengesellschaften,
 - c) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.
2. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Erklärung des Beitritts, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss.
3. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Lehnt er die Aufnahme ab, so entscheidet der Aufsichtsrat auf Berufung des Abgewiesenen nach Anhörung des Vorstandes endgültig.
4. Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hierüber vom Vorstand zu benachrichtigen.
5. Das Eintrittsgeld ist in voller Höhe mit Annahme des Antrages fällig. Das Eintrittsgeld ist in keiner Weise rückzahlbar und wird vor Aufbau des Kapitalkontos beglichen. Der Höchstbetrag des zu entrichtenden Eintrittsgeldes beträgt 700 €.
6. Mitglieder die eine Genossenschaftswohnung beziehen wollen, erhalten für das gezahlte Eintrittsgeld eine Mietgutschrift in gleicher Höhe auf die zu zahlende Nettokaltmiete.
7. Der Vorstand kann die Zahlung des Eintrittsgeldes in Raten zulassen.

§ 4

Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch:

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

§ 5

Kündigung der Mitgliedschaft

1. Das Mitglied kann seine Mitgliedschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von zwei Jahren kündigen.

2. Soweit ein Mitglied mit mehreren Geschäftsanteilen beteiligt ist, ohne hierzu durch die Satzung oder eine Vereinbarung mit der Genossenschaft verpflichtet zu sein, kann es seine Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von zwei Jahren kündigen.
3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 6

Übertragung des Geschäftsguthabens

1. Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
2. Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der Geschäftsanteile, die das Mitglied bereits innehat oder die es neu übernommen hat, überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere neue Anteile zu übernehmen.

§ 7

Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

1. Mit dem Tod scheidet ein Mitglied aus; seine Mitgliedschaft geht aber mit allen Rechten und Pflichten auf die Erben über, die der Erblassende innehatte, insbesondere bleiben den Erben die unwiderruflichen Optionsrechte auf Erwerb einer Eigentumswohnung gem. § 11, Absatz 2 erhalten. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchen von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist. Mehrere Erben können Erklärungen in oder gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.
2. Das gleiche gilt für die Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung.

§ 8

Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft

Wird eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft 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 Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Genossenschaftsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 9

Ausschluss eines Mitglieds

1. Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft aus den gem. § 68 GenG genannten Gründen ausgeschlossen werden oder
 - a. wenn es nicht die Fähigkeit besitzt, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden, oder wenn ihm als Ausländer die Aufenthaltsgenehmigung entzogen wird; das gilt sinngemäß für die zur gesetzlichen Vertretung juristischer Personen berufenen Organe sowie die vertretungsberechtigten Gesellschafter von Personenhandelsgesellschaften;
 - b. wenn es trotz schriftlicher Aufforderungen unter Androhung des Ausschlusses nicht die ihm nach 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;
 - c. wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft, bei verminderter Zurechnungsfähigkeit unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht, oder sich sein Verhalten mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbaren lässt;
 - d. wenn es zahlungsunfähig geworden oder überschuldet ist oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird; wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als drei Monate unbekannt ist;
2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem beabsichtigten Ausschluss zu äußern.

3. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich durch eingeschriebenen Brief vom Vorstand mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene an einer Generalversammlung nicht mehr teilnehmen.
4. Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.
5. In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat sind die Beteiligten zu hören. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist mit Gründen zu versehen. Der Beschluss ist den Beteiligten unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.
6. Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann nur durch Beschluss der Generalversammlung ausgeschlossen werden.

§ 10

Auseinandersetzung

1. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die von der Generalversammlung genehmigte Jahresbilanz für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist. Im Falle der Übertragung des Geschäftsguthabens findet keine Auseinandersetzung statt.
2. Für die Auseinandersetzung ist die bestätigte Jahresbilanz maßgebend. Verlustvorträge sind nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile zu berücksichtigen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben (§ 32 Abs.5, 6.). Auf anteilige Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das Mitglied keinen Anspruch.
3. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das auszuzahlende Guthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzfall des Mitglieds.
4. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszubezahlen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt gemäß BGB § 195 nach Ablauf von drei Jahren.
5. Das Auseinandersetzungsguthaben darf bei Unterschreitung des Mindestkapitals, das mit dem Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt wurde und 93 % des eingezahlten Geschäftsguthabens aller Mitglieder beträgt, nicht ausgezahlt werden. Modalitäten und Fristen der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens können nach gemeinsamer Beschlussfassung des Vorstandes und Aufsichtsrates festgelegt werden.
Der Anspruch auf Auszahlung ist aufschiebend bedingt, gleichwohl endet die Mitgliedschaft mit allen Rechten und Pflichten

§ 11

Rechte der Mitglieder

1. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung und Wahlen in der Generalversammlung aus.
2. Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitglieds auf:
 - a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung und Nutzung sonstiger Einrichtungen der Genossenschaft gemäß den dafür getroffenen Bestimmungen;
 - b) Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums;
 - c) das unwiderrufliche und vererbliche Recht zum Erwerb auf die von ihm zu Wohnzwecken oder sonstigen geschäftlichen Zwecken genutzten Einheiten, auch soweit diese bereits in der Rechtsform des Wohnungseigentums bestehen;
 - d) das unwiderrufliche und vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihm zu Wohnzwecken genutzten Wohnung, wenn die in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung dieser Wohnungen schriftlich zugestimmt haben.
3. Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt:
 - a. das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben, sofern die Teilnahme nicht gem. § 9 Abs.1 ausgeschlossen ist;
 - b. Auskunft in der Generalversammlung zu verlangen;
 - c. Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern;
 - d. am Jahresüberschuss der Gesellschaft teilzunehmen;
 - e. weitere Geschäftsanteile zu übernehmen;
 - f. den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären;
 - g. Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen;
 - h. freiwillig übernommene Geschäftsanteile zu kündigen;
 - i. die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu fordern;
 - j. in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Berufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung zu fordern;
 - k. die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 83 GenG);

§ 12

Recht auf wohnliche Versorgung, Eigentumserwerb, Kaufpreis

1. Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums steht in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann hieraus – abgesehen von Ziff. 2 - nicht abgeleitet werden.
2. Bei Erwerb einer genossenschaftlichen Wohnung besteht Anspruch des einzelnen Mitgliedes, wenn:
 - a. dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb eines vorhandenen Eigenheimes, einer Eigentumswohnung, oder eines Erbbaurechtes der Genossenschaft zugestimmt, oder
 - b. die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und dessen Veräußerung zugestimmt haben und ein Mitglied die von ihm genutzte Wohnung käuflich erwerben will.
3. Die Nutzungsgebühr wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand festgesetzt. Der Kaufpreis für den Erwerb von Wohnungseigentum wird von der Genossenschaft nach dem Verkehrswert bestimmt.

§ 13

Überlassung und Zuweisung von Wohnungen und Eigenheimen

1. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds.
2. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
3. Wird dem Antrag eines Mitglieds auf Erwerb eines Eigenheims, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt und ihm der Beschluss hierüber schriftlich mitgeteilt, so ist sowohl das Mitglied als auch die Genossenschaft berechtigt und verpflichtet, die zur Übertragung des Eigentums oder die zur Verschaffung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 14

Pflicht der Mitglieder

Jedes Mitglied hat die Pflicht, das Interesse der Genossenschaft zu wahren. Es hat insbesondere:

1.
 - a. den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und den Beschlüssen der Generalversammlung nachzukommen;
 - b. die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil oder auf weitere Geschäftsanteile zu leisten; bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, dem Mitglied eine entsprechende Mahngebühr in Rechnung zu stellen. Zur Bearbeitung seines Mitgliedskontos kann die Genossenschaft eine jährliche Bearbeitungsgebühr erheben, die vom Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung, jährlich zum Schluss des Geschäftsjahres, für das folgende Geschäftsjahr festgelegt wird; erstmals zum Beginn des laufenden Geschäftsjahres der Genossenschaft zu erhebende Gebühren werden von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung getroffen. Dies gilt auch bei Ratenzahlungen zur Entrichtung der Einlagen. Die festgelegten Gebühren werden dem Einlagenkonto des Mitgliedes belastet;
 - c. Geschäftsanteile nach Maßgabe des § 32 Abs.2 zu übernehmen;
 - d. am Verlust teilzunehmen;
 - e. der Genossenschaft jede Änderung seiner Anschrift und ggf. Telefon-Nr., Fax-Nr., E-Mail-Adresse, sowie bei Unternehmen Änderungen der Rechtsform, sowie der Inhaber- und Beteiligungsverhältnisse seines Unternehmens unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt dies, ist die Genossenschaft berechtigt, die ihr daraus entstandenen Kosten, dem Mitglied zu belasten;
 - f. Rundschreiben und sonstige Informationen der Genossenschaft gegenüber Außenstehenden vertraulich zu behandeln.
2.
 - a. Für die Verwaltung eines Mitgliederkontos hat das Mitglied einmalig 25,00 Euro sowie eine jährliche Bearbeitungsgebühr in Höhe von 6.- Euro zu zahlen. Wird ihm Ratenzahlung gewährt, hat es für die Zeit der Ratenzahlung (Zeichnungssumme nicht vollständig erbracht) eine jährliche Gebühr von 14.- Euro zu zahlen. Die anfallenden Gebühren werden dem Mitgliedskonto belastet.
 - b. Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, dem Mitglied eine Gebühr in Höhe von 5.-Euro in Rechnung zu stellen.
 - c. Für die Bearbeitung von Pfändungen und Insolvenzen wird ein zusätzliches Bearbeitungsentgelt von 25 EUR als Gebühr pro eingereichten Vorgang erhoben. Die anfallenden Gebühren werden dem Mitgliedskonto belastet.
 - d. Für die Bearbeitung von Stilllegungsanträgen, vorzeitigen Kündigungen oder Ausschlüssen wird ein zusätzliches Bearbeitungsentgelt von 20 EUR als Gebühr pro Vorgang erhoben. Die anfallenden Gebühren werden dem Mitgliedskonto belastet.

III. Organe der Genossenschaft

§ 15

Organe

1. Die Genossenschaft hat als Organe
 - A. den Vorstand
 - B. den Aufsichtsrat
 - C. die Generalversammlung.
2. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

A. Der Vorstand

§ 16

Zusammensetzung, Auftrags-, Dienstverhältnis

1. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.
2. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt und angestellt und die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder wird durch vorhergehenden Beschluss des Aufsichtsrates jeweils festgelegt. Der Aufsichtsrat bestimmt einen Vorsitzenden und seine(n) Stellvertreter.
3. Anstellungsverträge sind mit hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern schriftlich zu vereinbaren. Das Auftragsverhältnis der nicht hauptamtlichen (ehrenamtlichen) Vorstandsmitglieder bedarf keiner Schriftform.
4. Eine Wiederwahl ausgeschiedener Vorstandsmitglieder - gleichgültig, ob hauptamtlich oder nicht hauptamtlich -, ist zulässig.
5. Die Generalversammlung kann jederzeit ein Vorstandsmitglied seines Amtes entheben.
6. Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstandes vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich zu berufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben und die erforderlichen Maßnahmen zur einstweiligen Fortführung der Geschäfte zu treffen.
7. Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Vergütung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.
8. Wird ein Vorstandsmitglied von der Generalversammlung abberufen, liegt darin gleichzeitig die Kündigung des Auftragsverhältnisses.
9. Das Dienstverhältnis eines hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes kann aus wichtigem Grunde durch den Aufsichtsrat gekündigt werden. Die Beendigung des Dienstverhältnisses hat die Aufhebung der Organstellung zur Folge.
10. Das des Vorstandsmitgliedes, sowie das Auftrags- bzw. Dienstverhältnis enden in jedem Falle mit dem Tod des Mitglieds oder dem Ausscheiden des Mitgliedes aus der Genossenschaft.
11. Für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern ist der Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden, zuständig.
12. Zur Durchführung von Aufgaben kann sich der Vorstand einer Geschäftsführung bedienen. Entsprechende Verträge unterzeichnen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

§ 17

Leitung und Vertretung der Genossenschaft

1. Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die die Satzung festlegt.
2. Jeweils zwei Vorstandsmitglieder zusammen können rechtsverbindlich für die Genossenschaft zeichnen und Erklärungen abgeben. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Mitgliedern des Vorstandes Einzelvertretungsbefugnis erteilen und diese wieder aufheben. Die Genossenschaft kann auch durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten werden.
3. Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
4. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten sowie sinngemäß für das Vorstandsmitglied mit Alleinvertretungsbefugnis.

§ 18

Aufgaben und Pflichten des Vorstandes, Willensbedingung

1. Der Vorstand hat sämtliche geschäftliche Angelegenheiten entsprechend der Zielsetzung der Genossenschaft zu erledigen.
2. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft auf Grund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von den anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben.
3. Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und

- Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
4. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung.
 5. Der Vorstand hat über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs, über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen und über die Zustimmung zur Übertragung des Geschäftsguthabens zu entscheiden sowie die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen und die Mitglieder über ihre Eintragung in die Mitgliederliste zu benachrichtigen.
 6. Der Vorstand hat für ein ordnungsgemäßes, der Rechnungslegung sowie Planung und Steuerung dienliches Rechnungswesen zu sorgen.
 7. Der Vorstand hat die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen.
 8. Der Vorstand hat innerhalb der gesetzlichen Frist den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie einen Lagebericht aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat vorzulegen und mit dessen Bericht der General-/Delegiertenversammlung zur Feststellung vorzulegen.
 9. Der Vorstand hat dem gesetzlichen Prüfungsverband Einberufung, Termin, Tagesordnung und Anträge für die Generalversammlung rechtzeitig anzuzeigen.
 10. Der Vorstand hat im Prüfungsbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.
 11. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat mindestens vierteljährlich, auf Verlangen oder bei wichtigem Anlass unverzüglich über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen, insbesondere über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze und die Unternehmensplanung, den Investitions- und Kreditbedarf.

B. Aufsichtsrat

§ 19

Zusammensetzung und Wahl des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden.
2. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre und beginnt mit dem Schluss der Generalversammlung, die die Wahl vorgenommen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Mitglieder sind durch die Generalversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen.
3. Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Generalversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Mitglieder unter die gesetzliche Mindestzahl herabsinkt oder der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig im Sinne von § 21 Abs. 4 ist. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Mitglieder.
4. Aus dem Vorstand ausgeschiedene Mitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt in den Aufsichtsrat gewählt werden, wenn sie für ihre gesamte Vorstandstätigkeit entlastet worden sind.
5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.
6. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.
7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
8. Die Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine nach dem Geschäftsergebnis bemessene Vergütung (Tantieme) beziehen. Auslagen können ersetzt werden. Eine Pauschalersatzung dieser Auslage beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung. Soll den Mitgliedern für ihre Tätigkeit als Aufsichtsräte eine Vergütung gewährt werden, beschließt hierüber sowie über die Höhe der Vergütung die Generalversammlung. Dieser Beschluss ist bis zu der Generalversammlung bindend, in welcher eine ordentliche Wahl des Aufsichtsrates ansteht und/ oder eine Änderung der Vergütung beantragt wird.

§ 20

Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates

Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Gesetz und der Satzung, insbesondere obliegen ihm nachfolgende Rechte und Pflichten:

- a. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und sich zu diesem Zweck über die Angelegenheit der Genossenschaft zu unterrichten. Er kann jederzeit hierüber Berichterstattung von dem Vorstand verlangen und selbst oder durch einzelne von ihm zu bestimmende Mitglieder die Bücher und andere Geschäftsunterlagen einsehen und Kassenstand sowie Bestände des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Schuldposten und sonstige Haftungsverhältnisse prüfen.

- b. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder für die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen. Er hat sich darüber und zum Geschäftsbericht des Vorstandes zu äußern und der Generalversammlung vor Genehmigung des Jahresabschlusses Bericht zu erstatten.
- c. Der Aufsichtsrat hat an der Besprechung des voraussichtlichen Ergebnisses der gesetzlichen Prüfung (Schlussbesprechung) teilzunehmen und sich in der nächsten General-/ Delegiertenversammlung über das Ergebnis der Prüfung zu erklären.
- d. Der Aufsichtsrat kann zur Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und sich der Hilfe von Sachverständigen auf Kosten der Genossenschaft bedienen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten allerdings nicht anderen Personen übertragen. Soweit der Aufsichtsrat Ausschüsse bildet, bestimmt er, ob diese beratende oder entscheidende Befugnis haben; außerdem bestimmt er die Zahl der Ausschussmitglieder. Ein Ausschuss mit Entscheidungsbefugnis muss jedoch aus mindestens drei Personen bestehen. Ein Ausschuss ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist.
- e. Die Aufsichtsratsmitglieder haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Genossenschaft anzuwenden. Sie haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und der Geschäftspartner, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren.
- f. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.

§ 21

Sitzungen und Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, im Verhinderungsfalle von dessen Stellvertreter, einberufen und geleitet. Solange ein Vorsitzender und ein Stellvertreter nicht gewählt oder beide verhindert sind, werden die Aufsichtsratssitzungen durch das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.
2. Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht (Ausnahme gemeinsame Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat) an den Sitzungen teil.
3. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen. Wird diesem Verlangen nicht entsprochen, so können die Antragsteller unter Mitteilung des Sachverhalts selbst den Aufsichtsrat einberufen.
4. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen entscheidet bei Stimmgleichheit das Los.
5. Schriftliche und durch Telefax bzw. E-Mail gefasste Beschlüsse des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von mindestens zwei Sitzungsteilnehmern, darunter dem Sitzungsleiter, zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 22

Gemeinsame Zuständigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung:

1.
 - a. Die Grundsätze der Geschäftspolitik und der Finanzierung;
 - b. Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen in der Rechtsform von Wohnungseigentum sowie Errichtung von Neubauten und Sanierung bestehender Gebäude sowie die Belastung von Grundstücken;
 - c. beantragter Erwerb eines Eigenheims, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts durch ein Genossenschaftsmitglied;
 - d. die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten an Dritte (Nichtgenossenschaftsmitglieder);
 - e. Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen;
 - f. die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes;
 - g. die Erteilung bzw. der Widerruf einer Prokura und über Anstellungsverträge mit Prokuristen;
 - h. die Verwendung der Rücklagen;
 - i. Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, soweit der Streitwert Euro 5.000 übersteigt;
 - j. eine Pauschale für einen angemessenen Aufwendersersatz;
 - k. Festlegung von Termin und Ort der ordentlichen Generalversammlung.
2. Über die erforderliche Aufnahme von Krediten über einen Einzelwert von 10.000 Euro für die Genossenschaft beschließen Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung.

§ 23

Beschlussfassung über gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

1. Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich abgehalten werden. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dessen Stellvertreter einberufen und geleitet. Auch auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.
2. Vorstand und Aufsichtsrat sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder des Vorstandes und mehr als die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend sind. Ein Antrag ist abgelehnt, wenn er nicht die Mehrheit sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat findet.
3. Beschlüsse sind zu Beweis Zwecken in ein gemeinsames Protokoll aufzunehmen. Das Ergebnis der getrennten Abstimmungen ist hierbei festzuhalten.

C. Die Generalversammlung

§ 24

Stimmrecht

1. In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht ist persönlich auszuüben.
2. Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.
3. Mitglieder, deren gesetzliche Vertreter oder zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter können sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen (§ 43 Abs. 5 GenG). Mehrere Erben eines verstorbenen Mitglieds können das Stimmrecht nur durch einen gemeinschaftlich Bevollmächtigten ausüben. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, Eltern, volljährige Kinder oder Geschwister eines Mitglieds sein oder müssen zum Vollmachtgeber in einem Gesellschafts- oder Anstellungsverhältnis stehen. Personen, an die die Mitteilung über ihren Ausschluss abgesandt ist, können nicht bevollmächtigt werden.
4. Stimmberechtigte gesetzliche bzw. ermächtigte Vertreter oder Bevollmächtigte müssen ihre Vertretungsbefugnis auf Verlangen des Versammlungsleiters schriftlich nachweisen.
5. Niemand kann für sich das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien ist, oder ob die Genossenschaft gegen ihn einen Anspruch geltend machen soll. Er ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

§ 25

Einberufung der Generalversammlung

1. Die ordentliche Generalversammlung soll innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres stattfinden, spätestens aber bis zum Dezember des auf das abgelaufene Geschäftsjahr folgenden Jahres.
2. Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.
3. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen. Der Aufsichtsrat ist zur Einberufung berechtigt und verpflichtet, wenn hierfür ein gesetzlicher oder satzungsmäßiger Grund vorliegt oder wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
4. Die Mitglieder der Genossenschaft können in einem von ihnen unterzeichneten Antrag unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung verlangen. Hierzu bedarf es der Unterschrift von mindestens des zehnten Teils der Mitglieder.
5. Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 2 Wochen, die zwischen dem Tage des Zugangs (Abs. 9) und dem Tage der Generalversammlung liegen muss. Bereits bei der Einberufung sollen die Gegenstände der Beschlussfassung bekannt gegeben werden.
6. Die Tagesordnung wird von demjenigen festgesetzt, der die Generalversammlung einberuft. Mitglieder der Genossenschaft können in einem von ihnen unterzeichneten Antrag unter Angabe der Gründe verlangen, dass Gegenstände zur Beschlussfassung in der Generalversammlung angekündigt werden; hierzu bedarf es der Unterschrift von mindestens des zehnten Teils der Mitglieder, höchstens jedoch von 100 Mitgliedern.
7. Über Gegenstände, deren Verhandlung nicht so rechtzeitig angekündigt ist, dass mindestens drei Tage zwischen dem Zugang der Ankündigung (Abs. 9) und dem Tage der Generalversammlung liegen, können Beschlüsse nicht gefasst werden; hiervon sind jedoch Beschlüsse über den Ablauf der Versammlung sowie über Anträge auf Berufung einer außerordentlichen Generalversammlung ausgenommen.
8. Zu Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner Ankündigung.
9. In den Fällen der Absätze 5 und 7 gelten die Mitteilungen als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist zur Post gegeben worden sind.

§ 26

Vertreterversammlungen

1. Wenn die Mitgliederzahl 1500 übersteigt, werden die Rechte der Mitglieder an den Angelegenheiten der Genossenschaft von Vertretern der Mitglieder in einer Vertreterversammlung ausgeübt. Im Falle einer Vertreterversammlung gelten die Bestimmungen der Generalversammlung sinngemäß.
2. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden.
3. Vertreter können nur natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Personen sein, die nicht dem Vorstand oder Aufsichtsrat der Genossenschaft angehören.
4. Die Wahl der Vertreterversammlung findet alle 4 Jahre statt. Für je 200 Mitglieder ist nach Maßgabe der gemäss § 26 Abs. 6 der Satzung aufzustellenden Wahlordnung ein Vertreter sowie ein Ersatzvertreter zu wählen, mindestens jedoch 50 Vertreter. Maßgebend ist der Mitgliederbestand am letzten Tag des der Wahl vorhergehenden Geschäftsjahres. Eine vorzeitige Neuwahl zur Vertreterversammlung findet statt, wenn die Zahl der Vertreter unter Berücksichtigung nachgerückter Ersatzvertreter unter die gesetzliche Mindestzahl von 50 absinkt.
5. Wahlberechtigt ist jedes bei der Bekanntgabe der Wahl in der Liste der Mitglieder eingetragene Mitglied. Ausgeschlossene Mitglieder haben kein Wahlrecht. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Geschäftsunfähige, beschränkt geschäftsfähige Personen, sowie juristische Personen und Personengesellschaften des Handelsrechts üben ihr Stimmrecht durch den gesetzlichen Vertreter aus. Mehrere Erben eines verstorbenen Mitglieds können das Stimmrecht nur durch einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten ausüben. Die gesetzlichen Vertreter oder Bevollmächtigten müssen ihre Vertretungsbefugnis schriftlich nachweisen. Die gilt nicht für Eltern als gesetzliche Vertreter ihrer minderjährigen Kinder.
6. Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Weise gewählt. Näheres über das Wahlverfahren, einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses, regelt die Wahlordnung, die vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund übereinstimmender Beschlüsse erlassen wird. Die Wahlordnung bedarf der Zustimmung der Generalversammlung. Es sind 50 Ersatzvertreter zu wählen. Fällt ein Vertreter vor Ablauf der Amtszeit weg, so tritt ein Ersatzvertreter an seine Stelle; dessen Amtszeit erlischt spätestens mit Ablauf der Amtszeit des Vertreters. Für seine Wahl sind die für den Vertreter geltenden Vorschriften anzuwenden. Eine Liste der gewählten Vertreter und der gewählten Ersatzvertreter ist während der Dauer von zwei Wochen in den Geschäftsräumen der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen. Dies ist in dem durch § 40 Abs. 1 der Satzung bestimmten Blatt bekannt zu machen. Die Auslagefrist beginnt mit der Bekanntmachung. Auf Verlangen ist jedem Mitglied unverzüglich eine Abschrift der Liste zu erteilen.
7. Die Vertreter werden nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes auf vier Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Das Amt des Vertreters beginnt mit Annahme der Wahl, frühestens jedoch mit dem Zeitpunkt, in welchem mindestens 50 Vertreter die Wahl angenommen haben. Eine Pflicht zur Annahme der Wahl als Vertreter besteht nicht. Der Gewählte hat sich jedoch unverzüglich über die Annahme der Wahl zu erklären. Lehnt er innerhalb einer ihm bei Mitteilung seiner Wahl zu setzenden Frist von 2 Wochen die Wahl nicht ab, so gilt diese als von ihm angenommen. Das Amt des Vertreters endet, wenn nach einer durchgeführten Wahl mindestens 50 Vertreter die Wahl angenommen haben. Es endet jedoch vorzeitig, wenn der Vertreter aus der Genossenschaft ausscheidet, oder ausgeschlossen wird, die Wahl in den Vorstand oder Aufsichtsrat annimmt, sein Amt niederlegt, stirbt, geschäftsunfähig oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkt wird. Die vorausgegangenen Absätze gelten entsprechend für den Ersatzvertreter; jedoch ist für den Beginn seines Amtes nicht erforderlich, dass mindestens 50 Ersatzvertreter die Wahl annehmen.

§ 27

Leitung der Generalversammlung, Beschlussfassung und Wahlen

1. Die Leitung der Generalversammlung obliegt einem Mitglied des Vorstandes. Hat der Aufsichtsrat die Generalversammlung einberufen, leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende die Generalversammlung. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernannt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler.
2. Abstimmungen werden mit Handzeichen oder mit Stimmzetteln oder durch Aufstehen nach Wahl des Versammlungsleiters durchgeführt. Sie müssen geheim durch Stimmzettel erfolgen, wenn der Vorstand, der Aufsichtsrat oder mindestens der vierte Teil der bei der Beschlussfassung hierüber gültig abgegebenen Stimmen es verlangt.
3. Über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat ist getrennt abzustimmen; hierbei haben jeweils die Mitglieder von Vorstand oder Aufsichtsrat kein Stimmrecht.
4. Für die Feststellung, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
5. Wahlen können geheim mit Stimmzetteln oder durch Handheben, oder in anderer Form (analog Ziff. 2) durchgeführt werden. Die Generalversammlung kann sich eine Wahlordnung geben. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Organmitglieder zu wählen sind. Der Wahlberechtigte bezeichnet auf dem Stimmzettel die vorgeschlagenen Kandidaten, denen er seine Stimme geben will; auf einen Bewerber kann dabei nur eine Stimme entfallen. Gewählt sind die Kandidaten, die mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten. Wird diese Mehrheit im ersten Wahlgang nicht erreicht, sind im zweiten Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei gleicher Stimmenzahl entscheidet das Los, das durch den Versammlungsleiter zu ziehen ist. Dies gilt auch bei Wiederwahl.
6. Der Gewählte / Die Gewählte hat unverzüglich der Genossenschaft gegenüber zu erklären, ob er / sie die Wahl annimmt.

7. Von der geheimen Wahl kann abgesehen werden, wenn keines der anwesenden Mitglieder widerspricht. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählende Person einzeln abzustimmen. Das gilt auch bei einer Wiederwahl.
8. Wahlvorschläge von Mitgliedern für den Aufsichtsrat sind der Genossenschaft fünf Tage vor der Generalversammlung unter Angabe von Name, Beruf und Anschrift des vorgeschlagenen Mitgliedes schriftlich einzureichen. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden. Listenvorschläge sind nicht zulässig.
9. Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Namen des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenen Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes, die an der Generalversammlung teilgenommen haben, zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlage beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 28

Zuständigkeit der Generalversammlung

Der Zuständigkeit der Generalversammlung unterliegt die Beschlussfassung über

- a. die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang);
- b. Verwendung des Jahresüberschusses oder Deckung des Jahresfehlbetrages;
- c. die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates;
- d. die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und Festsetzung einer Vergütung;
- e. die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern;
- f. den Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft;
- g. die Verfolgung von Regressansprüchen gegen im Amt befindliche Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wegen ihrer Organstellung;
- h. die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben;
- i. die Änderung der Satzung;
- j. die Verpflichtungen der Mitglieder zur Leistung von weiteren, noch nicht erfolgten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zur Deckung eines Fehlbetrages im Falle der Liquidation;
- k. die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform;
- m. Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung;
- n. die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren;
- o. Einführung der Vertreterversammlung und Zustimmung zur Wahlordnung;
- p. sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Generalversammlung durch Gesetz oder Satzung vorgeschrieben ist.

§ 29

Mehrheitserfordernisse

1. Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
2. Insbesondere bedürfen Beschlüsse der Generalversammlung über
 - a. die Änderung der Satzung;
 - b. Aufnahme, Ausgliederung oder Aufgabe eines Geschäftsbereiches, der den Kernbereich der Genossenschaft berührt;
 - c. den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern;
 - d. Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft;
 - e. die Auflösung der Genossenschaft;
 - f. Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung;
 - g. Verschmelzung der Genossenschaft zu ihrer Gültigkeit der Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
3. Ein Beschluss über die Änderung der Rechtsform bedarf der Mehrheit von neun Zehntel der gültig abgegebenen Stimmen. Bei der Beschlussfassung über die Auflösung sowie die Änderung der Rechtsform müssen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus zwei Drittel aller Mitglieder anwesend oder vertreten sein. Wenn diese Mitgliederzahl in der Versammlung, die über die Auflösung oder über die Änderung der Rechtsform beschließt, nicht erreicht ist, kann jede weitere Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder innerhalb desselben Geschäftsjahres über die Auflösung oder die Änderung der Rechtsform beschließen.
4. Vor der Beschlussfassung über den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verschmelzung, Auflösung oder Fortsetzung der aufgelösten Genossenschaft, sowie die Änderung der Rechtsform ist der Prüfungsverband zu hören. Eine

- Stellungnahme bzw. Gutachten des Prüfungsverbandes ist vom Vorstand rechtzeitig zu beantragen und in der Generalversammlung zu verlesen.
5. Eine Mehrheit von neun Zehntel der gültig abgegebenen Stimmen ist erforderlich für eine Änderung der Satzung, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird.

§ 30

Auskunftsrecht

1. Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.
2. Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,
 - a. soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen;
 - b. soweit sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit er eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde;
 - c. soweit das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft;
 - d. soweit es sich um arbeitsrechtliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt.

IV. Beirat

§ 31

1. In allen wesentlichen Fach-, Finanz- und Vermögensangelegenheiten werden die Organe der Genossenschaft von einem Beirat beraten.
2. Die Mitglieder des Beirates sollen in den jeweiligen Fachgebieten ausgewiesen sein.
3. Die Mitglieder des Beirates werden durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren berufen; vorzeitige Abberufung aus wichtigem Grund und Wiederberufung ist zulässig.
4. Die Beiratsmitglieder können, müssen jedoch nicht, Mitglieder der Genossenschaft sein.
5. Aufgaben, Funktionen und Organisation werden durch eine gesonderte Beiratsordnung festgelegt. Diese wird durch Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen.

V. Eigenkapital und Haftsumme

§ 32

Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

1. Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft auf Grund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf 480,00 Euro festgesetzt. Jedes Mitglied muss sich mit mindestens einem Geschäftsanteil beteiligen (Pflichtanteil).
2. Das Mitglied, welches eine Genossenschaftswohnung beziehen will, hat wie folgt Anteile zu zeichnen:
Bei Bezug einer Wohnung bis 50 m² Wfl.: 1 Geschäftsanteil (Pflichtanteil)
Bei Bezug einer Wohnung bis 100 m² Wfl.: 2 Geschäftsanteile (Pflichtanteil und 1 zusätzlicher Pflichtanteil)
Bei Bezug einer Wohnung über 100 m² Wfl.: 3 Geschäftsanteile (Pflichtanteil und 2 zusätzliche Pflichtanteile)
3. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen mit dem Recht auf jederzeitigen Widerruf der gewährten Stundung. Im Falle der Zahlung in Teilbeträgen müssen mindestens 48,00 Euro innerhalb von 3 Monaten auf den ersten Geschäftsanteil eingezahlt werden. Trotz gewährter Teilzahlungen sind höhere Teilzahlungen oder die vorzeitige Volleinzahlung des Geschäftsanteils zugelassen. Die im Rahmen einer eventuellen Ratenzahlung zusätzlich auftretenden Kosten werden dem Beteiligungskonto des Mitglieds belastet.
4. Über den/die bei Eintritt in die Genossenschaft erworbenen Geschäftsanteil(e) hinaus kann sich ein Mitglied mit einem oder mehreren weiteren Geschäftsanteilen beteiligen. Die Beteiligung mit einem weiteren Geschäftsanteil darf erst zugelassen werden, wenn der/die bereits vorhandene(n) Geschäftsanteil(e) voll eingezahlt ist/sind. Bei Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen müssen sowohl die bereits vorhandenen als auch die neu übernommenen bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sein. Für die Einzahlung gilt Abs. 3 entsprechend.
5. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.
6. Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil/e, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.
7. Die Abtretung und Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegenüber seinen Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

- Das Geschäftsguthaben dient der Genossenschaft als Pfand für alle bestehenden und künftigen - auch bedingten und befristeten - Ansprüche der Genossenschaft gegen das Mitglied.

§ 33

Rücklagen

- Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.
- Sie wird gebildet durch eine jährliche Zuweisung von mindestens 10 % des Jahresüberschusses zzgl. eines evtl. Gewinnvortrages bzw. abzüglich eines evtl. Verlustvortrages, und zwar solange, bis die Rücklage 10 % der jeweiligen Bilanzsumme erreicht, d. h. die gesetzliche Rücklage ist auf diese Mindesthöhe begrenzt und es erübrigt sich eine Zuweisung, wenn diese Mindesthöhe erreicht ist. Sinkt die Rücklage unter die statutarisch festgelegte Mindesthöhe, ist sie grundsätzlich entsprechend dem vorbezeichnenden Teil des Jahresüberschusses wieder aufzufüllen. Es bleibt der Generalversammlung jedoch unbenommen, durch entsprechende Satzungsänderungen die Mindesthöhe der gesetzlichen Rücklage herauf- oder herabzusetzen.
- Über die Verwendung der gesetzlichen Rücklage beschließt die Generalversammlung.
- Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und Entnahme beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses.
- Werden Eintrittsgelder oder vergleichbare Beiträge erhoben, so sind sie einer zu bildenden Kapitalrücklage zuzuweisen. Über ihre Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.
- Gemäß § 8a GenG hat die Genossenschaft ein Mindestkapital, das 93 % des eingezahlten Geschäftsguthabens aller Mitglieder, ermittelt mit dem Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres, beträgt.
Das Mindestkapital darf nicht durch Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, unterschritten werden. Die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben ist ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten wird.

§ 34

Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit dem/den übernommenen Geschäftsanteilen. Die Generalversammlung kann im Falle der Liquidation beschließen, dass die Mitglieder, soweit es zur Deckung eines Fehlbetrages erforderlich ist, zu weiteren Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verpflichtet sind, soweit sie diesen noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87 a Abs. 1 GenG). Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

VI. Rechnungswesen

§ 35

Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- Das Geschäftsjahr ist gleich dem jeweiligen Kalenderjahr.
- Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.
- Der Vorstand hat innerhalb der gesetzlichen Frist einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.
- Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.
- Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Generalversammlung zuzuleiten.
- Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind dem zuständigen Prüfungsverband mit den von ihm geforderten Nachweisen einzureichen.

§ 36

Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

- Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.
- Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 37

Verwendung des Jahresüberschusses

1. Über die Verwendung des Jahresüberschusses beschließt die Generalversammlung; dieser kann, soweit er nicht der gesetzlichen Rücklage oder anderen Ergebnisrücklagen zugeführt oder zu anderen Zwecken verwendet wird, an die Mitglieder nach dem Verhältnis ihrer Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres verteilt werden. Bei der Verteilung sind die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleisteten Einzahlungen von dem auf die Einzahlung folgenden Kalendervierteljahr an zu berücksichtigen. Der auf das einzelne Mitglied entfallende Jahresüberschuss sowie der mit vergütete Gegenwert des Körperschaftssteuer-Guthabens werden dem Geschäftsguthaben solange gutgeschrieben, bis der Geschäftsanteil erreicht oder ein durch Verlust vermindertes Geschäftsguthaben wieder ergänzt ist.
2. Ein vom Vorschlag des Vorstands abweichender Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses, durch den nachträglich ein Bilanzverlust eintritt, ist nicht möglich.
3. Fällige Gewinnanteile werden in der Geschäftsstelle der Genossenschaft ausgezahlt, soweit sie nicht vor Fälligkeit überwiesen worden sind. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Fälligkeit abgeholt sind.

§ 38

Deckung eines Jahresfehlbetrages

1. Über die Deckung eines Jahresfehlbetrages beschließt die Generalversammlung.
2. Soweit ein Jahresfehlbetrag nicht auf neue Rechnung vorgetragen oder durch Heranziehung anderer Ergebnisrücklagen gedeckt wird, ist er durch die gesetzliche Rücklage oder die Kapitalrücklage oder durch Abschreibung von den Geschäftsguthaben der Mitglieder oder durch diese Maßnahmen zugleich zu decken.
3. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der auf das einzelne Mitglied entfallende Verlustanteil nach dem Verhältnis der übernommenen oder der satzungsgemäß zu übernehmenden Geschäftsanteile aller Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres, in dem der Verlust entstanden ist, berechnet.

VII. Liquidation

§ 39

Auflösung und Abwicklung

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst
 - a. durch Beschluss der Generalversammlung;
 - b. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens;
 - c. durch Beschluss des Gerichtes, wenn die Zahl der Genossen weniger als drei beträgt.
2. Nach der Auflösung erfolgt die Liquidation der Genossenschaft. Für die Verteilung des Vermögens der Genossenschaft ist das Gesetz mit der Maßgabe anzuwenden, dass Überschüsse nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben an die Mitglieder verteilt werden.

VIII. Bekanntmachungen

§ 40

Bekanntmachungen

1. Der Jahresabschluss und die sonstigen Bekanntmachungen der Genossenschaft werden – sofern eine gesetzliche Veröffentlichungspflicht besteht – im Bundesanzeiger unter ihrer Firma sowie im Internet unter www.ratio-eg.de veröffentlicht.
2. Bei der Bekanntmachung sind die Namen der Personen anzugeben, von denen sie ausgeht.

Halle, den 22.06.2018