

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur  
Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie  
(DiRUG)

Stand 14. Januar 2021

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	
<b>Genossenschaftsrelevante Änderungen</b>	<b>2</b>
1.1	
Öffentliche Beglaubigung mittels Videokommunikation	2
1.2	
Anpassung des genossenschaftlichen Bekanntmachungswesens	2
1.3	
Sonstige Änderungen	3
1.4	
Ergänzender Hinweis zur Genossenschaftsregisterverordnung	3
<b>2</b>	
<b>Änderungen in der Unternehmensregisterverordnung</b>	<b>4</b>
2.1	
Zu § 3 URV-RefE	4
2.2	
Zu § 11 Abs. 2 Satz 2 URV-RefE	4
2.3	
Zu § 11 Abs. 2 Nr. 2 URV-RefE	5
<b>3</b>	
<b>Zu den Änderungen im BGB</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	
<b>Zu den Änderungen im GmbHG</b>	<b>7</b>

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

# **1 Genossenschaftsrelevante Änderungen**

## **1.1 Öffentliche Beglaubigung mittels Videokommunikation**

Gemäß § 157 Satz 2 GenG-RefE soll eine öffentliche Beglaubigung mittels Videokommunikation gemäß § 40a BeurKG-RefE zulässig sein. Diese Änderung, die europarechtlich nicht vorgegeben ist, soll zukünftig auch für Genossenschaften die Einreichung von Anmeldungen zum Genossenschaftsregister im Online-Verfahren ermöglichen (vgl. auch § 12 Abs. 1 Satz 2 GenG-RefE).

Die Änderung erleichtert die Einreichung von Anmeldungen zum Genossenschaftsregister, was gerade für neugegründete Genossenschaften ein Vorteil und insofern ein Baustein zur Förderung genossenschaftlicher Neugründungen sein kann. Bei letzteren wird es im Verhältnis zu älteren Genossenschaften auch vermehrt Bedarf geben, beispielsweise Änderungen bzw. Anpassungen an den Satzungen vorzunehmen, die wiederum zum Genossenschaftsregister eingereicht werden müssen. Gleichzeitig wird nicht gänzlich auf das Erfordernis einer notariellen Beglaubigung verzichtet, was im Sinne der Rechtssicherheit sinnvoll erscheint.

## **1.2 Anpassung des genossenschaftlichen Bekanntmachungswesens**

Die Einführung einer öffentlichen Beglaubigung mittels Videokommunikation werten wir als eine bewusste Erleichterung zugunsten der Genossenschaften, die insbesondere auch jüngeren Genossenschaften zugutekommt. Es sollte aus unserer Sicht darauf geachtet werden, diese Erleichterungen nicht durch die geplante Anpassung des genossenschaftlichen Bekanntmachungswesens zu konterkarieren.

Diesbezüglich hat der nationale Gesetzgeber - anders als bei den Kapitalgesellschaften - die Möglichkeit, die entsprechenden Regularien zielgenau und gegebenenfalls auch abweichend von den Vorgaben der RL 2019/1151 auszutarieren. Die entsprechenden Vorgaben der RL 2019/1151 gelten nicht für die Rechtsform der Genossenschaften. Von dieser Möglichkeit, unabhängig von den Richtlinienvorgaben entscheiden zu können, sollte ggf. Gebrauch gemacht werden.

Beispielsweise sollen nach § 58 Abs. 1 Satz 1 Nummer 5 GNotKG-RefE i.V.m § 2 Abs. 5 HRegGebV-RefE Gebühren für die Bereitstellung von Registerdaten oder Dokumenten zum Abruf *neben* den Gebühren für Eintragungen im Register oder für Entgegennahmen zum Register gesondert erhoben werden. Die mit der Bereitstellung und dem Abruf einhergehenden, zusätzlichen Kosten werden damit den einstellenden Genossenschaften auferlegt. Durch die geplanten Änderungen in § 12 GenG und § 16 Abs. 5 GenG wird zugleich der Umfang der zum Abruf bereitgestellten Daten erweitert, was wiederum den zusätzlichen Kostenaufwand weiter erhöht.

Wenngleich wir die effektive Mehrbelastung der Genossenschaften mangels näherer Angaben nicht beziffern können, bitten wir darum, zu prüfen, ob eine pauschale, richtlinienüberschießende Anpassung des genossenschaftlichen Bekanntmachungswesens an die Vorgaben der RL 2019/1151 erforderlich ist. Nicht durch europäische Vorgaben veranlasste Mehrbelastungen der Genossenschaften sollten vermieden werden.

### **1.3 Sonstige Änderungen**

Nach § 29 Abs. 3 GenG-RefE soll statt auf die Bekanntmachung auf die Eintragung abgestellt werden. Dies entspricht der Änderung in § 15 Absatz 3 HGB-RefE hinsichtlich der positiven Publizitätswirkung des Genossenschaftsregisters aufgrund der Anpassung des Bekanntmachungswesens. Bei Übertragung des neuen registerlichen Bekanntmachungswesens auf die Genossenschaften ist diese Änderungen folgerichtig.

Gemäß § 53a Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 GenG-RefE ist bei der vereinfachten Prüfung ein Nachweis über die im Prüfungszeitraum erfolgte Einstellung des Jahresabschlusses im Unternehmensregister oder darüber, dass der Jahresabschluss zur Einstellung an die das Unternehmensregister führende Stelle übermittelt wurde, einzureichen. Dies ist eine Folgeänderung zur Änderung des § 325 Abs.1 Satz 2 HGB, § 326 Abs. 2 Satz 1 HGB sowie des § 339 HGB und demnach folgerichtig, wenn das neue registerliche Bekanntmachungswesen auf die Genossenschaften übertragen wird.

Gemäß § 89 Satz 3 GenG-RefE ist die Eröffnungsbilanz künftig nicht mehr zum Genossenschaftsregister einzureichen, sondern nach § 339 HGB offenzulegen. Damit soll eine Anpassung an die für Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung geltenden Offenlegungspflichten hinsichtlich der Liquidationseröffnungsbilanz erfolgen. Wenn das neue registerliche Bekanntmachungswesen auf die Genossenschaften übertragen wird, haben wir gegen diese Änderung keine Bedenken.

### **1.4 Ergänzender Hinweis zur Genossenschaftsregisterverordnung**

In § 15 GenRegV müssten aus unserer Sicht noch die Änderungen in § 12 GenG-RefE berücksichtigt werden.

## **2 Änderungen in der Unternehmensregisterverordnung**

### **2.1 Zu § 3 URV-RefE**

§ 3 URV-RefE enthält Regelungen in Bezug auf die Überprüfung der Identität der Nutzer selbst, sofern es sich dabei um eine natürliche Person handelt oder, im Falle eines Unternehmens in Gestalt einer Personenhandelsgesellschaft oder einer juristischen Person, auf den für dieses Unternehmen handelnden Berechtigten.

Gemäß § 3 Abs. 3 URV-RefE ist für die Datenübermittlung nach § 11 Abs. 2 URV-RefE erforderlich, dass sich der Nutzer oder der für den Nutzer handelnde Berechtigte gegenüber der das Unternehmensregister führenden Stelle bei der Registrierung mit einem elektronischen Identitätsnachweis nach § 18 Personalausweisgesetz identifizieren muss.

Die registerführende Stelle hat gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 URV-RefE bei der Registrierung zu prüfen, ob ernstliche Zweifel an der Rechtsfähigkeit oder Geschäftsfähigkeit eines Nutzers oder der Berechtigung eines Nutzers zur Übermittlung von Unterlagen eines Unternehmens bestehen.

Der Gesetzestext selbst spricht allgemein von Berechtigten. Die dazugehörige Begründung könnte jedoch dahingehend missverstanden werden, dass beispielsweise genossenschaftliche Prüfungsverbände nicht zu den Berechtigten im Sinne von § 3 URV-RefE zählen.

Wir bitten daher darum, in der Gesetzesbegründung klarzustellen, dass neben den Steuerberatern auch andere Berufsträger wie auch die genossenschaftlichen Prüfungsverbände Berechtigte im Sinne dieser Norm sind.

Davon abgesehen, halten wir für Berufsträger sowie Gesellschaften und genossenschaftliche Prüfungsverbände, die Steuerberatungs-, Wirtschaftsprüfungs- bzw. Rechtsberatungstätigkeiten im Auftrag Ihrer Mandanten oder Mitglieder ausführen, eine Registrierung für nicht erforderlich. Für diese kann von einer Vertrauenswürdigkeit und in der Folge von einer Berechtigung zur Übermittlung von Unterlagen ausgegangen werden; erst recht kann von der Rechtsfähigkeit oder Geschäftsfähigkeit ausgegangen werden.

### **2.2 Zu § 11 Abs. 2 Satz 2 URV-RefE**

Die Übermittlung der Daten hat gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 URV-RefE unter Verwendung einer Authentifizierung durch Vertrauensdienste nach der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 zu erfolgen. Auch insoweit halten wir es nicht für erforderlich, vorgenannte Berufsträger sowie Gesellschaften und genossenschaftliche Prüfungsverbände diesem Erfordernis zu unterwerfen und bitten insoweit um eine entsprechende Ausnahmeregelung, da bei Einreichung durch diese Berechtigte, die Integrität der Unterlagen nachvollzogen werden kann.

## **2.3**

### **Zu § 11 Abs. 2 Nr. 2 URV-RefE**

Unterlagen, die dauerhaft hinterlegt werden sollen, sind dem Unternehmensregister gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 URV-RefE elektronisch in Form der Extensible Markup Language (XML-Format) zu übermitteln.

Im Lichte von § 10 Abs. 1 Satz 2 URV stellt indessen auch das PDF ein zulässiges und geeignetes Einreichungsformat dar.

Um – teils unverhältnismäßige – Kosten gerade für kleinere Genossenschaften zu vermeiden, sollte nicht ausschließlich das XML-Format als Einreichungsformat akzeptiert werden, sondern beispielsweise auch das PDF.



### 3

#### Zu den Änderungen im BGB

Mit der Neufassung des § 129 BGB soll die öffentliche Beglaubigung von Erklärungen in elektronischer Form ermöglicht werden. Eine Beschränkung auf eine Art der Beglaubigung kann sich gemäß § 129 Abs. 1 S. 2 BGB-RefE jedoch daraus ergeben, dass eine Erklärung zu beglaubigen ist, für die ein gesetzliches Schriftformerfordernis gilt, das nicht auch durch die elektronische Form erfüllt werden kann. Hier ist dann die elektronische Form versperrt. Betroffen sind also Fälle, in denen eine (schriftliche) Urkunde verlangt wird.

Im Rahmen der weiteren Beratungen sollte geprüft werden, ob an dem Erfordernis einer schriftlichen Urkunde in sämtlichen dafür gesetzlich vorgeschriebenen Fällen zwingend festzuhalten ist. Gerade im Rahmen der Forderungsabtretung (§ 403 bzw. § 411 BGB) wäre ein Verzicht auf die schriftliche Urkunde denkbar, sodass auch hier die Möglichkeit einer elektronischen Beglaubigung geschaffen werden könnte.

#### **4**

#### **Zu den Änderungen im GmbHG**

Durch den neuen § 2 Abs. 3 GmbHG-RefE wird erstmals die Durchführung einer Online-Gründung einer GmbH ermöglicht .

Der GdW begrüßt die Neufassung ausdrücklich. Sie ist ein notwendiger Baustein für die Digitalisierung im Rechtswesen.

In der Praxis wird es sehr stark auf die Umsetzung der Anmeldung durch den Notar und die entsprechenden technischen Voraussetzungen ankommen. Insbesondere für kleinere Gesellschaften und der ersten Anmeldung erscheint der digitale Gründungsprozess noch sehr kompliziert und zeitaufwändig.

Insofern wird angeregt, die Umsetzung dieses Gesetzes zeitnah zu evaluieren.



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>