

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Arbeitshilfe 88

Band 1

Mustersatzungen Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2022

Synopsen

Die aktualisierte Auflage der GdW Arbeitshilfe (Band 1) vom September 2022 entspricht der Auflage vom April 2022 und bildet zusätzlich - mit **roter** Farbe hervorgehoben - die durch die Genossenschaftsnovelle 2022 erfolgten Änderungen ab.

September 2022



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

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2022
2. Auflage

Diese Broschüre ist zum
Preis von 25 EUR
zu beziehen beim GdW
Postfach 301573, 10749 Berlin
Telefon: +49 30 82403-182
bestellung@gdw.de

**Neufassung Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen
und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften
2022**

Synopsen

Vorwort

In Abstimmung mit dem GdW-Fachausschuss Recht wurden die Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften, die Mustergeschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat bei Wohnungsgenossenschaften sowie die Musterwahlordnung für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung überarbeitet.

Anlass der Überarbeitung waren vor allem die Erfahrungen mit der Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen während der Corona-Pandemie.

Unter der Geltung des *Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie* waren beispielsweise virtuelle Generalversammlungen auch ohne entsprechende Regelungen in der Satzung möglich.

Um künftig von der Möglichkeit alternativer Versammlungsformen Gebrauch zu machen, wurden entsprechende Regelungen in die Mustersatzungen implementiert. Gleichzeitig wurde die Überarbeitung zum Anlass genommen, Themen, wie beispielsweise die Aufsichtsratswahl oder die Einberufung zur Generalversammlung, grundsätzlich neu zu regeln. Weitere Änderungen sind zurückzuführen auf Hinweise aus der Praxis bezüglich der praktischen Umsetzung oder der Verständlichkeit. In der Musterwahlordnung wurde die Möglichkeit einer Online-Wahl eingeführt.

Kurz nach dem Erscheinen der neuen Mustersatzungen hat der Gesetzgeber nun in § 43b GenG eine gesetzliche Grundlage für das Abhalten von Generalversammlungen unter gänzlicher oder teilweiser Nutzung schriftlicher oder elektronischer Kommunikationsmittel geschaffen. Die Neuregelung wurde kurzfristig im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Einführung virtueller Hauptversammlungen bei Aktiengesellschaften eingeführt und trat am 27.07.2022 in Kraft.

Ein gesetzlich zwingender Grund, die Regelwerke neu zu überarbeiten, besteht derzeit nicht. Die neuen Versammlungsformen nach § 43b GenG können grundsätzlich ohne Regelungen in der Satzung genutzt werden. **Es erscheint jedoch sehr empfehlenswert**, Satzungsregelungen sowohl in Bezug auf die überhaupt zulässigen alternativen Formen der Versammlung als auch in Bezug auf die jeweilige Durchführung dieser Versammlungen zu treffen.

Sofern die eigene Satzung auf Grundlage der Mustersatzung vom April 2022 bereits angepasst wurde, erscheint es empfehlenswert, eine Anpassung an die aktuelle Fassung der Mustersatzung bei nächster Gelegenheit nachzuholen. Ein zwingender Grund, dies sofort zu tun, ist nicht ersichtlich, da es keine inhaltlichen Widersprüche zwischen den neuen alternativen Formen der Versammlung nach der Mustersatzung und den

neuen gesetzlich zulässigen Versammlungsformen gibt. Die Fassung vom April 2022 widerspricht insofern nicht dem Gesetz. Weitere neue Regelungen im Gesetz, beispielsweise zur Einberufung und Niederschrift, die noch nicht in der Mustersatzung vom April 2022 enthalten sind, müssen von Gesetzes wegen beachtet werden. Hier wird beispielsweise bei der Einberufung und Niederschrift empfohlen, sowohl die in der Mustersatzung vom April 2022 verwendeten Begriffe als auch die gesetzlichen Begriffe zu verwenden.

Die neuen, in die Mustersatzung eingeführten Regelungen zu virtuellen **Sitzungen und Beschlussfassungen von Vorstand und Aufsichtsrat** kommen jedoch nur dann zur Geltung, wenn sie auch in der Satzung umgesetzt werden. Insofern hat der Gesetzgeber keine neuen Regelungen geschaffen.

Das vorliegende, **aktualisierte Band 1** der Arbeitshilfe, die unter Federführung des GdW erstellt wurde, ist ein Gemeinschaftswerk von GdW und Justiziarinnen/en der Regionalverbände und enthält folgende synoptische Gegenüberstellungen im Verhältnis zu den bisherigen Regelwerken:

- **Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Mitgliederversammlung,**
- **Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung,**
- **Mustergeschäftsordnung Vorstand,**
- **Mustergeschäftsordnung Aufsichtsrat,**
- **Musterwahlordnung für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung.**

Der aktualisierte Band 1 entspricht inhaltlich der Auflage vom April 2022 und bildet zusätzlich – mit roter Farbe hervorgehoben – die durch die Genossenschaftsnovelle 2022 erfolgten Änderungen ab.

Die Synopse zur Musterwahlordnung entspricht inhaltlich der Fassung der Musterwahlordnung aus 2021 und bildet zusätzlich – mit roter Farbe hervorgehoben – die im April 2022 erfolgten Änderungen ab.

Es ist aktuell auch noch ein **Band 3** der Arbeitshilfe in Arbeit, in dem die Änderungen der **Musterwahlordnung** dargestellt und anschließend erläutert werden.

Die aktuellen Musterregelwerke zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine Reihe von Sachverhalten, Alternativen und Optionen enthalten, die jeweils durch ein "*" gekennzeichnet sind. Die Wohnungsgenossenschaften sind aufgerufen – unter Berücksichtigung ihrer Größe, Struktur oder den konkreten Umständen vor Ort – selbst zu entscheiden, welche der gekennzeichneten Regelungen oder Textpassagen für sie nicht zutreffen oder nicht in Betracht kommen, z. T. auch nicht erwünscht sind, diese also zu streichen bzw. zu löschen sind.

Die Entscheidungsfindung über den Inhalt ihrer Regelwerke treffen die Gremien der Genossenschaft. Die Arbeitshilfe soll hierfür Unterstützung geben. Bei Abweichungen in der konkreten Satzung einer Genossenschaft gegenüber den GdW-Mustersatzungen und den vorgeschlagenen alternativen Satzungsregelungen sollte allerdings sehr sorgfältig die rechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Es wird in diesem Fall empfohlen, sich mit dem zuständigen Regionalverband zu beraten.

Besonders bedanke ich mich bei den Autoren der Arbeitshilfe:

RAin Sabine Degen

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

RAin Claudia Dithmar

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

RA Stephan Gerwing

VdW südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

RAin Ursula Hennes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

RA Oliver Kraski

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

RA Dr. Kai Mediger

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

RAin Cindy Merz

VdW Rheinland Westfalen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

RA Frank Philipp

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

RA Dr. Stefan Roth

VdW Bayern

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

RAin Eva Stelzner

VdW Rheinland Westfalen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

RAin Juliane Walter

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Dr. Matthias Zabel

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Federführung beim GdW lag bei **Dr. Matthias Zabel**.

Berlin, September 2022



Axel Gedaschko

Präsident des GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Inhalt

GdW Arbeitshilfe 88 Band 1:

	Seite
1.1 Synopse Mustersatzung für Wohnungs- genossenschaften mit Mitgliederversammlung	1
1.2 Synopse Mustersatzung für Wohnungs- genossenschaften mit Vertreterversammlung	65
1.3 Synopse Mustergeschäftsordnung für den Vorstand	129
1.4 Synopse Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat	147
1.5 Synopse Musterwahlordnung	163



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles