Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Arbeitshilfe 88
Band 2

Mustersatzungen Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2022

Erläuterungen und Alternativregelungen
zu den Mustersatzungen
und Mustergeschäftsordnungen

Juni 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
1. Auflage

Diese Broschüre ist zum
Preis von 15 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

Erläuterungen und Alternativregelungen zu den Mustersatzungen und Mustergeschäftsordnungen

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. Diese Regelwerke werden durch die Neuausgaben des GdW 2022 ersetzt.

Anlass der jetzigen Überarbeitung sind vor allem die Erfahrungen mit der Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen, die unter der Geltung des *Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie* auch ohne entsprechende Regelungen in der Satzung möglich waren bzw. bis zum 31. August 2022 noch möglich sind.

Diese "Corona-Sonderregelungen" werden demnächst auslaufen. Um künftig von der Möglichkeit alternativer Versammlungsformen Gebrauch zu machen, bedarf es daher entsprechender Regelungen in der Satzung. 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.

Ein gesetzlich zwingender Grund, die Regelwerke neu zu überarbeiten, besteht derzeit nicht. Allerdings scheidet ohne Überarbeitung der Satzungen mit dem Auslaufen der "Corona-Sonderregelungen" die Möglichkeit aus, Generalversammlungen digital oder im sog. schriftlichen Verfahren durchzuführen. Wir wissen aktuell nicht, ob die "Corona-Sonderregelungen" über den 31. August 2022 hinaus verlängert werden oder es eine entsprechende Anschlusslösung im Genossenschaftsgesetz gibt.

Der vorliegende **Band 2** der Arbeitshilfe, die unter Federführung des GdW erstellt wurde, ist ein Gemeinschaftswerk von GdW und Justiziarinnen/en der Regionalverbände und erläutert folgende synoptische Gegenüberstellungen:

- **Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Mitgliederversammlung,**
- **Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung,**
- **Mustergeschäftsordnung Vorstand,**
- **Mustergeschäftsordnung Aufsichtsrat**.

Es ist aktuell auch noch ein **Band 3** der Arbeitshilfe in Arbeit, in dem die aktuellen 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 der konkreten Umstände 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, 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 Immobilien-
unternehmen e.V.

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

Berlin, Juni 2022

Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Inhalt

	Seite
1 Erläuterungen und alternative Regelungen zu den Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften, Ausgabe 2022	**1**
1.1 Gegenstand der Genossenschaft	1
1.2 Mitgliedschaft	2
1.2.1 Zu § 7 – Kündigung der Mitgliedschaft	2
1.2.2 Zu § 8 – Übertragung des Geschäftsguthabens	2
1.2.3 Zu § 11 – Ausschluss eines Mitgliedes	4
1.2.4 Zu § 12 – Auseinandersetzung	5
1.3 Organe der Genossenschaft	5
1.3.1 Zu § 22 – Leitung und Vertretung der Genossenschaft	5
1.3.2 Zu § 24 – Aufsichtsrat	6
1.3.3 Zu § 25 – Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates	9
1.3.4 Zu § 27 – Sitzungen des Aufsichtsrates	10
1.3.5 Zu § 28 – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat	14
1.3.6 Zu § 29 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	17
1.3.7 Zu § 32, § 32a, § 32b, § 32c – Mitgliederversammlung, digitale Teilnahme an einer Präsenzversammlung, digitale Mitgliederversammlung und Mitgliederversammlung im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren	19

1.3.8
Zu § 32 – Mitgliederversammlung 20

1.3.9
Zu § 32a – Digitale Teilnahme an einer Präsenzversammlung 22

1.3.10
Zu § 32b – Digitale Mitgliederversammlung 24

1.3.11
Zu § 32c – Mitgliederversammlung im digitalen und/oder schriftlichen Verfahren 27

1.3.12
Zu § 33 – Einberufung der Mitgliederversammlung 34

1.3.13
Zu § 34, § 34a und § 34b – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung Wahlen zum Aufsichtsrat und Niederschrift 40

1.3.14
Zu § 34 – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung 40

1.3.15
Zu § 34a – Wahlen zum Aufsichtsrat 41

1.3.16
Zu § 34b – Niederschrift 48

1.3.17
Zu § 35 – Zuständigkeit der Mitgliederversammlung 50

1.3.18
Zu § 36 – Mehrheitserfordernis 52

1.4
Rechnungslegung 52

1.5
Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung 53

1.6
Bekanntmachungen 60

1.7
Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband 61

2
Erläuterungen zu den besonderen Regelungen der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung, Ausgabe 2022 **62**

3
Erläuterungen zu den Mustergeschäftsordnungen, Ausgabe 2022 **65**

3.1
Mustergeschäftsordnung für den Vorstand 65

3.1.1
Zu § 7 – Sitzungen und Beschlussfassung 65

3.1.2
Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat 66

3.1.3
Zu § 13 – Rechnungswesen und Risikomanagement 68

3.2
Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat 68

3.2.1
Zu § 7 – Sitzungen des Aufsichtsrates 68

3.2.2
Zu § 8 – Beschlussfassung 69

3.2.3
Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat 71

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

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

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles