



GdW Arbeitshilfe 88

Band 2

Mustersatzungen Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2022

Erläuterungen und Alternativregelungen
zu den Mustersatzungen
und Mustergeschäftsordnungen

Die aktualisierte Auflage der GdW Arbeitshilfe 88 (Band 2) vom September 2022 entspricht der Auflage vom Juni 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 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.

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.

Der vorliegende, **aktualisierte 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.**

Der aktualisierte Band 2 entspricht inhaltlich der Auflage vom Juni 2022 und bildet zusätzlich – mit roter Farbe hervorgehoben – die durch die Genossenschaftsnovelle 2022 erfolgten Änderungen ab.

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, September 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	3
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	10
1.3.4	
Zu § 27 – Sitzungen des Aufsichtsrates	11
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	18
1.3.7	
Zu § 32, § 32a, § 32b, § 32c – Mitgliederversammlung, hybride Mitgliederversammlung, virtuelle Mitgliederversammlung, Mitgliederversammlung im gestreckten Verfahren	20

1.3.8		
Zu § 32 – Mitgliederversammlung		20
1.3.9		
Zu § 32a – Hybride Mitgliederversammlung		26
1.3.10		
Zu § 32b – Virtuelle Mitgliederversammlung		29
1.3.11		
Zu § 32c – Mitgliederversammlung im gestreckten Verfahren		33
1.3.12		
Zu § 33 – Einberufung der Mitgliederversammlung		41
1.3.13		
Zu § 34, § 34a und § 34b – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung Wahlen zum Aufsichtsrat und Niederschrift		47
1.3.14		
Zu § 34 – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung		48
1.3.15		
Zu § 34a – Wahlen zum Aufsichtsrat		49
1.3.16		
Zu § 34b – Niederschrift		56
1.3.17		
Zu § 35 – Zuständigkeit der Mitgliederversammlung		58
1.3.18		
Zu § 36 – Mehrheitserfordernis		60
1.4		
Rechnungslegung		61
1.5		
Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung		62
1.6		
Bekanntmachungen		69
1.7		
Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband		70
2		
Erläuterungen zu den besonderen Regelungen der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung, Ausgabe 2022		71

3		
Erläuterungen zu den Mustergeschäftsordnungen,		
Ausgabe 2022		75
3.1		
Mustergeschäftsordnung für den Vorstand		75
3.1.1		
Zu § 7 – Sitzungen und Beschlussfassung		75
3.1.2		
Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat		76
3.1.3		
Zu § 13 – Rechnungswesen und Risikomanagement		78
3.2		
Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat		78
3.2.1		
Zu § 7 – Sitzungen des Aufsichtsrates		78
3.2.2		
Zu § 8 – Beschlussfassung		79
3.2.3		
Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat		81



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

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles