

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 80

Band 1

**Mustersatzungen
Mustergeschäftsordnungen
und Musterwahlordnung
für Wohnungsgenossenschaften 2017**

Erläuterungen und
Alternativregelungen



Februar 2017



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

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 2017

Diese Broschüre ist zum
Preis von 15 EUR
zu beziehen beim GdW
Postfach 330755, 14177 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de

**Neufassung Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen
und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften
2017**

Erläuterungen und Alternativregelungen

Vorwort

Die Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften (Ausgabe 2009), die Mustergeschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat bei Wohnungsgenossenschaften (Ausgabe 2007) sowie die Musterwahlordnung für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung (Ausgabe 2013) wurden überarbeitet. Diese Regelwerke werden durch die Neuausgaben des GdW 2017 ersetzt.

Die letzte umfangreiche Anpassung der Mustersatzungen wurde im Zeichen der am 18.08.2006 in Kraft getretenen Novelle des Genossenschaftsgesetzes vorgenommen. Dies liegt fast 10 Jahre zurück, sodass umfangreiche Erfahrungen mit den Regelungsvorschlägen vorliegen. Anlass der jetzigen Überarbeitung sind vor allem auch Hinweise aus der Praxis der Wohnungsgenossenschaften zu einzelnen Regelungen, die in der praktischen Umsetzung zum Teil Probleme bereiten oder unklar sind. Sie wurden jetzt klarer gefasst, konkretisiert oder ergänzt. Berücksichtigt wurde dabei auch die aktuelle Rechtsprechung und Literatur.

Die Änderungen der Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen und der Musterwahlordnung wurden in einer Arbeitsgruppe des Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge des GdW beraten und im Wesentlichen auch der BAG der Wohnungsgenossenschaften vorgestellt. Mit der Überarbeitung der Dokumente hatte die Arbeitsgruppe in 2016 begonnen. Zuvor wurde ein entsprechendes Vorhaben zurückgestellt mit Blick auf einen Referentenentwurf des damaligen Bundesministeriums für Justiz zur Einführung einer Kooperationsgesellschaft in das Genossenschaftsgesetz, der jedoch 2013 gescheitert war.

Zwar gibt es nun einen neuen "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement und zum Bürokratieabbau bei Genossenschaften", der auch Änderungen des Genossenschaftsgesetzes vorsieht und – sollte er Gesetz werden – Auswirkungen auf einen, wenn auch geringen Teil der Mustersatzungsregelungen haben kann. Da nunmehr aber eine abgeschlossene Überarbeitung der Mustersatzungen und der anderen Dokumente durch die Arbeitsgruppe mit entsprechenden Erläuterungen vorliegt, wollen wir diese den Wohnungsgenossenschaften nicht vorenthalten. Eine Reihe der Genossenschaften ist derzeit dabei, ihre Satzung zu überarbeiten, sodass sie auf die aktuellen Fassungen 2017 zurückgreifen können.

Grundsätzlich gibt es keinen zwingenden Anlass für die Wohnungsgenossenschaften, jetzt ihre Satzungen aufgrund der Neufassung der Mustersatzungen des GdW zu überarbeiten. Je nachdem, wie das aktuelle Gesetzgebungsverfahren verläuft, wird der GdW zu gegebener Zeit eine weitere Anpassung vornehmen, die jedoch einen geringeren Umfang aufweisen wird, als die jetzt erfolgte Überarbeitung.

Die vorliegende Arbeitshilfe, die unter Federführung des GdW erstellt wurde, ist ein Gemeinschaftswerk von GdW und Justiziarinnen/en der Regionalverbände. In der Arbeitshilfe werden die aktuellen Änderungen der jeweiligen Regelungen in den Mustersatzungen, den Mustergeschäftsordnungen und der Musterwahlordnung dargestellt und anschließend erläutert. Auf die Erläuterung von rein redaktionellen Änderungen wurde verzichtet. Neben den Erläuterungen in Band 1 sind im Band 2 folgende Synopsen enthalten

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

Die Mustersatzungen Ausgabe 2017 zeichnen sich verstärkt 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. In den Erläuterungen zu den geänderten Regelungen der Mustersatzungen werden darüber hinaus auch bei einigen Regelungen alternative Satzungsregelungen aufgezeigt und konkrete Formulierungsvorschläge unterbreitet (z. B. bei § 11 hinsichtlich des Ausschlusses eines Mitgliedes, bei §§ 21 und 24 hinsichtlich der Karenzzeit für den Wechsel in das Vorstands- bzw. das Aufsichtsratsamt, bei §§ 30 – 30a hinsichtlich des Abschlusses von Rechtsgeschäften mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern sowie mit deren Angehörigen).

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.

RAin Monika Kegel

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

RA Heinrich Kleine Arndt

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

RAin Mirjam Luserke

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

RA Rainer Maaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

RA Frank Philipp

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt e.V.

RA Dr. Stefan Roth

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

RA Sebastian Tackenberg

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

Dr. Matthias Zabel

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Federführung beim GdW lag bei **RAin Monika Kegel** und **Dr. Matthias Zabel**.

Berlin, Februar 2017



Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Inhalt

Seite

1	
Erläuterungen und alternative Regelungen zu den Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften, Ausgabe 2017	1
1.1	
Gegenstand der Genossenschaft	1
1.2	
Mitgliedschaft	2
1.2.1	
Zu § 8 – Übertragung des Geschäftsguthabens	2
1.2.2	
Zu § 9 – Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall	2
1.2.3	
Zu § 11 – Ausschluss eines Mitgliedes	3
1.2.4	
Zu § 12 – Auseinandersetzung	11
1.3	
Rechte und Pflichten der Mitglieder	12
1.4	
Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftungssumme	12
1.4.1	
Zu § 17 – Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben	12
1.4.2	
Zu § 19 – Ausschluss der Nachschusspflicht	17
1.5	
Organe der Genossenschaft	17
1.5.1	
Zu § 21 – Vorstand	17
1.5.2	
Zu § 22 – Leitung und Vertretung der Genossenschaft	22
1.5.3	
Zu § 23 – Aufgaben und Pflichten des Vorstandes	24
1.5.4	
Zu § 24 – Aufsichtsrat	26
1.5.5	
Zu § 25 – Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates	27
1.5.6	
Zu § 26 – Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates	29

1.5.7		
Zu § 27 – Sitzungen des Aufsichtsrates		30
1.5.8		
Zu § 28 – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat		31
1.5.9		
Zu § 30, § 30a – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern bzw. Aufsichtsratsmitgliedern und Wettbewerbsverbot für Vorstandsmitglieder		34
1.5.9.1		
Zu § 30 – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern		35
1.5.9.2		
Zu § 30a – Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern		37
1.5.10		
Zu § 34 – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung		39
1.5.11		
Zu § 35 – Zuständigkeit der Mitgliederversammlung		41
1.6		
Rechnungslegung		42
1.7		
Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung		43
1.7.1		
Zu § 40 – Rücklagen		43
1.7.2		
Zu § 44 – Prüfung		51
2		
Erläuterungen zu den besonderen Regelungen der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung, Ausgabe 2017		53
2.1		
Organe der Genossenschaft		53
2.1.1		
Zu § 28 – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat		53
2.1.2		
Zu § 35 – Zuständigkeit der Vertreterversammlung		53

3		
	Erläuterungen zu den Mustergeschäftsordnungen, Ausgabe 2017	55
3.1	Mustergeschäftsordnung für den Vorstand	55
3.1.1	Zu § 7 – Sitzungen und Beschlussfassung	55
3.1.2	Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat	56
3.2	Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat	57
3.2.1	Zu § 2 – Pflichten des Aufsichtsrates	57
3.2.2	Zu § 8 – Beschlussfassung	57
4		
	Erläuterungen zur Musterwahlordnung, Ausgabe 2017, für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossen- schaften mit Vertreterversammlung	59
4.1	Zu § 1 – Wahlvorstand	59
4.2	Zu § 3 – Wahlberechtigung	60
4.3	Zu § 7 – Kandidaten und Wahlvorschläge	61
4.4	Zu § 10 – Briefwahl	62

Die Synopsen der Mustersatzungen, der Mustergeschäftsordnungen und der Musterwahlordnung sind gesondert in Band 2 dieser Arbeitshilfe abgedruckt.

Dabei handelt es sich um folgende Anlagen:

5.1

Synopse Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Mitgliederversammlung

5.2

Synopse Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung

5.3

Synopse Mustergeschäftsordnung für den Vorstand

5.4

Synopse Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat

5.5

Synopse Musterwahlordnung



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles