

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Arbeitshilfe 82

Band 1

Mustersatzungen Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2018

Erläuterungen und Alternativregelungen

Die GdW-Arbeitshilfe 82 entspricht inhaltlich der GdW-Arbeitshilfe 80 und bildet zusätzlich die durch die Genossenschaftsnovelle 2017 erfolgten sowie weitere aktuelle Änderungen (rot) ab.

Februar 2018



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 2018
1. Auflage

Diese Broschüre ist zum
Preis von 15 EUR
zu beziehen beim GdW
Postfach 301573, 10749 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
bestellung@gdw.de

**Neufassung Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen
und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften
2018**

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 im Februar 2017 überarbeitet. Diese Überarbeitung wurde als GdW-Arbeitshilfe 80 veröffentlicht.

Der im Februar 2017 erfolgten Überarbeitung der Musterregelwerke lag keine entsprechende Änderung im Genossenschaftsgesetz zugrunde. Anlass der Überarbeitung waren vor allem Hinweise aus der Praxis der Wohnungsgenossenschaften zu einzelnen Regelungen, die in der praktischen Umsetzung zum Teil Probleme bereiteten oder unklar waren. Sie wurden klarer gefasst, konkretisiert oder ergänzt. Berücksichtigt wurde dabei auch die aktuelle Rechtsprechung und Literatur.

Die jetzt erfolgte Überarbeitung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf das "Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften", welches am 22.07.2017 in Kraft getreten ist. Die entsprechenden gesetzlichen Änderungen haben eine erneute Überarbeitung der einzelnen Musterregelwerke erforderlich gemacht. Die im Februar 2017 erfolgten Änderungen bleiben jedoch von den gesetzlichen Änderungen im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 und der damit einhergehenden erneuten Überarbeitung der Musterregelwerke weitgehend unberührt und können beibehalten werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Arbeitshilfe 82 wurden auch einige Vorschriften in den Regelwerken unabhängig von einer gesetzlichen Änderung Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 angepasst. Diese Änderungen sind insbesondere zurückzuführen auf Hinweise aus der Praxis bezüglich der praktischen Umsetzung oder der Verständlichkeit.

Die aktuellen Änderungen der Regelwerke wurden wieder in einer Arbeitsgruppe des GdW-Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge erarbeitet und im Wesentlichen auch der BAG der Wohnungsgenossenschaften vorgestellt.

In Abstimmung mit dem GdW-Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge sowie der BAG der Wohnungsgenossenschaften wurden die Überarbeitungen der Regelwerke vom Februar 2017 (GdW-Arbeitshilfe 80) und vom Februar 2018 in einem Dokument zusammengefasst und im Rahmen einer neuen GdW-Arbeitshilfe 82 veröffentlicht. **Die GdW-Arbeitshilfe 82 entspricht somit inhaltlich der GdW-Arbeitshilfe 80 und bildet zusätzlich - mit roter Farbe hervorgehoben - die durch die Genossenschaftsnovelle 2017 erfolgten sowie weitere aktuelle Änderungen ab.** Dies gibt den Unternehmen die Möglichkeit, bei einer entsprechenden Anpassung ihrer Satzung nur auf ein Dokument zurückgreifen zu müssen.

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 weitestgehend 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 aktuellen Musterregelwerke 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.

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 Immobilienun-
ternehmen e.V.

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

Berlin, Februar 2018



Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Inhalt

Seite

1	
Erläuterungen und alternative Regelungen zu den Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften, Ausgabe 2018	1
1.1	
Gegenstand der Genossenschaft	1
1.2	
Mitgliedschaft	2
1.2.1	
Zu § 4 – Erwerb der Mitgliedschaft	2
1.2.2	
Zu § 8 – Übertragung des Geschäftsguthabens	3
1.2.3	
Zu § 9 – Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall	3
1.2.4	
Zu § 11 – Ausschluss eines Mitgliedes	4
1.2.5	
Zu § 12 – Auseinandersetzung	12
1.3	
Rechte und Pflichten der Mitglieder	12
1.3.1	
Zu § 15 – Überlassung von Wohnungen	12
1.3.2	
Zu § 16 – Pflichten der Mitglieder	13
1.4	
Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftungssumme	13
1.4.1	
Zu § 17 – Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben	13
1.4.2	
Zu § 19 – Ausschluss der Nachschusspflicht	18
1.5	
Organe der Genossenschaft	18
1.5.1	
Zu § 21 – Vorstand	18
1.5.2	
Zu § 22 – Leitung und Vertretung der Genossenschaft	23

1.5.3		
Zu § 23 – Aufgaben und Pflichten des Vorstandes		25
1.5.4		
Zu § 24 – Aufsichtsrat		27
1.5.5		
Zu § 25 – Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates		30
1.5.6		
Zu § 26 – Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates		32
1.5.7		
Zu § 27 – Sitzungen des Aufsichtsrates		32
1.5.8		
Zu § 28 – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat		34
1.5.9		
Zu § 30, § 30a – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern bzw. Aufsichtsratsmitgliedern und Wettbewerbsverbot für Vorstandsmitglieder		37
1.5.9.1		
Zu § 30 – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern		38
1.5.9.2		
Zu § 30a – Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern		40
1.5.10		
Zu § 31 – Stimmrecht in der Mitgliederversammlung		42
1.5.11		
Zu § 32 – Mitgliederversammlung		42
1.5.12		
Zu § 33 – Einberufung der Mitgliederversammlung		43
1.5.13		
Zu § 34 – Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung		44
1.5.14		
Zu § 35 – Zuständigkeit der Mitgliederversammlung		46
1.6		
Rechnungslegung		48
1.7		
Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung		49
1.8		
Bekanntmachungen		57

1.9		
Zu § 44 – Prüfung		58
2		
Erläuterungen zu den besonderen Regelungen der		
Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit		
Vertreterversammlung, Ausgabe 2018		61
2.1		
Organe der Genossenschaft		61
2.1.1		
Zu § 28 – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von		
Vorstand und Aufsichtsrat		61
2.1.2		
Zu § 31 – Zusammensetzung der Vertreterversammlung und		
Wahl der Vertreter		61
2.1.3		
Zu § 35 – Zuständigkeit der Vertreterversammlung		63
3		
Erläuterungen zu den Mustergeschäftsordnungen,		
Ausgabe 2018		65
3.1		
Mustergeschäftsordnung für den Vorstand		65
3.1.1		
Zu § 4 – Vertretung der Genossenschaft		65
3.1.2		
Zu § 7 – Sitzungen und Beschlussfassung		65
3.1.3		
Zu § 9 – Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und		
Aufsichtsrat		66
3.1.4		
Zu § 14 – Prüfung der Genossenschaft		67
3.2		
Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat		67
3.2.1		
Zu § 2 – Pflichten des Aufsichtsrates		67
3.2.2		
Zu § 6 – Innere Ordnung des Aufsichtsrates		68
3.2.3		
Zu § 8 – Beschlussfassung		68

4		
	Erläuterungen zur Musterwahlordnung, Ausgabe 2018, für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossen- schaften mit Vertreterversammlung	71
4.1	Zu § 1 – Wahlvorstand	71
4.2	Zu § 3 – Wahlberechtigung	72
4.3	Zu § 4 - Wählbarkeit	73
4.4	Zu § 7 – Kandidaten und Wahlvorschläge	73
4.5	Zu § 10 – Briefwahl	74
4.6	Zu § 14 – Bekanntgabe der Vertreter und Ersatzvertreter	75

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.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles