Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform

Stand: August 2024

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2024

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform

Inhalt

	Seite
Präambel	**1**
1 **Allgemeine Anmerkungen**	**2**
2 **Änderung des Genossenschaftsgesetzes**	**4**
2.1 Zu Art. 1 Nr. 2 a) (Änderungen von § 1 Abs. 1 GenG)	4
2.2 Zu Art. 1 Nr. 2 b) (Einfügung von § 1 Abs. 3 GenG)	4
2.3 Zu Art. 1 Nr. 3 (Einfügung von § 4 Satz 2 GenG)	4
2.4 Zu Art. 1 Nr. 4 (Einfügung von § 4a GenG)	5
2.5 Zu Art. 1 Nr. 5 (Änderung von § 5 GenG)	5
2.6 Zu Art. 1 Nr. 6 und 7 (Einführung von § 8b GenG)	6
2.7 Zu Art. 1 Nr. 8 (Einführung von § 9 Abs. 5 GenG)	6
2.8 Zu Art. 1 Nr. 10 (Änderung von § 11 GenG)	7
2.9 Zu Art. 1 Nr. 11 (Ergänzung von § 11a Abs. 2 Satz 1 GenG)	9
2.10 Zu Art. 1 Nr. 13a (Änderung von § 15 Abs. 1 GenG)	9
2.11 Zu Art. 1 Nr. 16 (Einführung von § 15c GenG)	11
2.12 Zu Art. 1 Nr. 19 (Einführung von § 24 Abs. 4 – 6 GenG)	11
2.13 Zu Art. 1 Nr. 21 (Änderung von § 27 Abs. 1 Satz 3 GenG)	12
2.14 Zu Art. 1 Nr. 23 (Einführung von § 30 Abs. 2 Satz 4 GenG)	13
2.15 Zu Art. 1 Nr. 24 (Änderung von § 31 GenG)	13

2.16
Zu Art. 1 Nr. 27 (Änderung von § 43 Abs. 5 Satz 2 GenG) 13

2.17
Zu Art. 1 Nr. 28a (Einführung von § 43a Abs. 5 GenG) 14

2.18
Zu Art. 1 Nr. 28 c (Änderung von § 43a Abs. 6 GenG) 14

2.19
Zu Art. 1 Nr. 28e (Einführung von § 43a Abs. 9 GenG) 15

2.20
Zu Art. 1 Nr. 29 (Einführung von § 43b Abs. 4 GenG) 16

2.21
Zu Art. 1 Nr. 30 (Einführung von § 46 Abs. 1 Satz 4 GenG) 16

2.22
Zu Art. 1 Nr. 32 (Änderung von § 53 Abs. 2 GenG) 16

2.23
Zu Art. 1 Nr. 33 (Änderung von § 53a GenG) 18

2.24
Zu Art. 1 Nr. 34 (Änderung von § 58 GenG) 20

2.25
Zu Art. 1 Nr. 35 (Änderung von § 60 GenG) 20

2.26
Zu Art. 1 Nr. 36 (Änderung von § 62 Abs. 3 GenG) 21

2.27
Zu Art. 1 Nr. 37 (Einführung von § 62a GenG) 22

2.28
Zu Art. 1 Nr. 38 (Änderung von § 63a Absatz 1 GenG) 23

2.29
Zu Art. 1 Nr. 39 (Änderung von § 63e Absatz 3 GenG) 23

2.30
Zu Art. 1 Nr. 41 (Änderung von § 64 Absatz 4 GenG) 23

2.31
Zu Art. 1 Nr. 42 (Einführung von § 64c und 64d GenG) 24

2.32
Zu Art. 1 Nr. 44 (Änderung von § 65 Abs. 2 Satz 1 GenG) 24

2.33
Zu Art. 1 Nr. 48 (Änderung von § 67c GenG) 25

2.34
Zu Art. 1 Nr. 50 (Einführung von § 68 Abs. 3 GenG) 25

2.35
Zu Art. 1 Nr. 52 (Einführung von § 81 Abs. 1 Satz 3) 26

2.36
Zu Art. 1 Nr. 58 (Einführung von § 177 GenG) 27

3
Änderung der Genossenschaftsregisterverordnung 28

3.1
Zu Art. 2 Nr. 4 (Änderung von § 15 Abs. 1 Nr. 2 GenRegV) 28

3.2
Zu Art. 2 Nr. 8 (Einführung von § 27 GenRegV) 28

4
Änderungen des FamFG 29

5
Änderungen des Umwandlungsgesetzes 30

6
Weitere GdW-Vorschläge 31

6.1
Klarstellung zu Bekanntmachungen 31

6.2
Vorübergehendes Unterschreiten Mindestzahl der Vorstandsmitglieder 31

6.3
Ergänzung von § 158 GenG 31

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften. In dieser Funktion ist ihm das Prüfungsrecht nach § 63a GenG verliehen.

1
Allgemeine Anmerkungen

Der GdW und seine genossenschaftlichen Prüfungsverbände engagieren sich mit Nachdruck gegen die vereinzelten "schwarzen Schafe", die sich den guten Ruf der Genossenschaften, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften, zunutze machen, um ihre Geschäftsmodelle zu etablieren, die häufig nur den Initiatoren und Vertriebspartnern dienen. Das Ziel, die Rechtsform Genossenschaft vor unseriösen Geschäftsmodellen, die dem grauen Kapitalmarkt zugeordnet werden können, zu schützen, wird von uns daher nachdrücklich unterstützt. Wir haben dazu bereits seit Längerem Vorschläge unterbreitet, die in dem vorliegenden Entwurf zum Teil auch aufgegriffen werden.

Bei der Umsetzung eines solchen möglichen Gesetzgebungsvorhabens muss ungeachtet dessen immer auch bedacht werden, dass es sich um wenige Einzelfälle handelt. Insgesamt ist das Genossenschaftswesen in Deutschland von einem nachhaltigen und mitgliederorientierten Geschäftsmodell der Genossenschaften geprägt, was nicht zuletzt durch das genossenschaftliche Prüfungs- und Beratungssystem sichergestellt wird. Eine weitere Aufweichung des genossenschaftlichen Prüfungssystems, wie sie mit der geplanten Anhebung der Schwellenwerte für die Jahresabschlussprüfung verbunden wäre, würde daher die begrüßenswerten Bestrebungen zum Schutz der Rechtsform konterkarieren und kann zu einem erheblichen Reputationsschaden für die Rechtsform der Genossenschaft führen.

Insofern ist aus unserer Sicht darauf zu achten, die aktuellen gesetzlichen Regelungen mit "Augenmaß" zu modifizieren, um die wenigen "schwarzen Schafe" auf Ebene der Genossenschaften wie auch der Prüfungsverbände zu identifizieren und entsprechend dagegen vorgehen zu können.

Ebenso begrüßen wir ausdrücklich, das Genossenschaftsrecht weiter zu modernisieren und zu digitalisieren. Bereits in der Vergangenheit haben wir uns intensiv für die gesetzliche Neuregelung zu virtuellen und hybriden Generalversammlungen eingesetzt. Insofern sagen wir klar JA zu mehr Digitalisierung. Es ist insbesondere nicht mehr zeitgemäß, immer die Schriftform zwingend vorzuschreiben. Ungeachtet dessen weisen wir jedoch auf bestimmte Punkte hin, die bei der Umsetzung beachtet werden müssen und sprechen uns an einzelnen Stellen auch gegen die vorgeschlagenen Regelungen aus.

Übergeordnetes Ziel muss es in jedem Fall sein, die Rechtsform Genossenschaft zu stärken. Genossenschaften finden seit über 150 Jahren die richtigen Antworten auf die drängenden Fragen der Zeit und sie werden dies auch zukünftig tun. Nicht zuletzt deshalb erfreuen sich Genossenschaften momentan hoher Beliebtheit. Das ist gut! Gefährlich aber wird es, wenn die genossenschaftliche Idee

gleichgesetzt wird mit Gemeinnützigkeit. Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen und sie funktionieren nur, wenn sie wirtschaftlich handeln. Nur dann können bspw. Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern und künftigen Mitgliedergenerationen auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Im Folgenden nehmen wir zu ausgewählten Punkten des Entwurfs im Einzelnen Stellung.

2
Änderung des Genossenschaftsgesetzes

2.1
Zu Art. 1 Nr. 2 a) (Änderungen von § 1 Abs. 1 GenG)

Dem Vorschlag die Begrifflichkeiten "unmittelbar und mittelbar" ins Gesetz aufzunehmen, stehen wir aktuell kritisch gegenüber, da dies zu neuen Abgrenzungsschwierigkeiten führen könnte.

2.2
Zu Art. 1 Nr. 2 b) (Einfügung von § 1 Abs. 3 GenG)

Es soll klargestellt werden, dass die bloße Erhaltung und Verwaltung des Genossenschaftsvermögens oder die gemeinschaftliche Vermögensanlage keinen zulässigen Förderzweck darstellt.

Die Klarstellung, dass **die bloße gemeinschaftliche Vermögensanlage keinen zulässigen Förderzweck** darstellt, erfolgt, worauf die Begründung hinweist, entspr. dem Gesetzentwurf des Bundesrates aus 2019 und steht im Einklang mit der allgemeinen Meinung in der genossenschaftsrechtlichen Literatur. **Wir schlagen vor**, zumindest in der Gesetzesbegründung klarzustellen, dass die Zulässigkeit von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen hiervon nicht berührt wird. So sah es auch der damalige Entwurf des Bundesrats vor.

Den Vorschlag, zu regeln, dass die **bloße Erhaltung und Verwaltung des Genossenschaftsvermögens kein zulässiger Förderzweck** ist, **beurteilen wir kritisch**. Dies könnte erhebliche Abgrenzungsfragen aufwerfen. Es gibt z. B. Wohnungsgenossenschaften, welche die Neubautätigkeit (vorübergehend) eingestellt haben und in der Folge die vorhandenen Wohnungsbestände "nur noch" bewirtschaften und verwalten. Gemäß des Wortlauts des aktuellen Vorschlags würde sich die Frage aufdrängen, ob dies noch ein zulässiger Förderzweck ist. **Hier sollte nach einer anderen Formulierung gesucht werden.**

2.3
Zu Art. 1 Nr. 3 (Einfügung von § 4 Satz 2 GenG)

Die Regelung, dass Mitglieder, die juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften sind, bei der Feststellung der Mindestmitgliederzahl nicht berücksichtigt werden, wenn deren Vertreter auch Mitglieder der Genossenschaft sind, ist **zu begrüßen**.

Dies verhindert, wie in der Begründung dargelegt, dass die Regelung zur Mindestmitgliederzahl umgangen wird und bspw. eine Person, die gleichzeitig Alleingesellschafter zweier GmbHs ist, eine Genossenschaft nur mit sich selbst und den beiden GmbHs als Mitgliedern gründen kann.

Soweit vorgeschlagen wird, die Regelung im Wortlaut auch auf die Gesellschafter der juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften zu erweitern, schließen wir uns dem an.

2.4
Zu Art. 1 Nr. 4 (Einfügung von § 4a GenG)

Da bislang Rechtsunsicherheit bestand, in welcher Form die Gründungsversammlung stattfinden kann und wer darüber entscheidet, ist die Klarstellung **zu begrüßen**, dass auch die Gründungsversammlung einer Genossenschaft als virtuelle Versammlung, hybride Versammlung oder als Versammlung im gestreckten Verfahren durchgeführt werden kann und dass über die Form der Versammlung oder der Erörterungsphase die zur Gründungsversammlung Einladenden durch Festlegung in der Einladung entscheiden.

Allerdings dürfte sich die Gründungsversammlung beim gestreckten Verfahren sehr lange hinziehen, da dort regelmäßig nach Beschluss über die Satzung z. B. auch der Aufsichtsrat gemäß Satzung gewählt wird und dieser dann ja – unter Unterbrechung der Gründungsversammlung – den Vorstand wählt.

2.5
Zu Art. 1 Nr. 5 (Änderung von § 5 GenG)

§ 5 GenG soll dahingehend geändert werden, dass die Satzung der Genossenschaft künftig nur noch der Textform bedarf. Die Regelung ist im Zusammenhang mit der Änderung des § 11 Abs. 2 Nr. 1 GenG-RefE zu sehen, wonach der Anmeldung zum Genossenschaftsregister die Satzung beigefügt sein muss, die entweder von mindestens drei Mitgliedern unterzeichnet oder mit einer Versicherung des Vorstands verbunden sein muss, dass die eingereichte Satzung der von der Gründungsversammlung beschlossenen Satzung entspricht, sowie der Erklärung von mindestens drei Personen in Textform, dass sie in der Gründungsversammlung Mitglied der Genossenschaft geworden sind.

Es ist fraglich, ob das Erfordernis, dass die Gründungssatzung von mindestens drei Mitgliedern unterzeichnet sein muss, durch einfache Versicherungen und Erklärungen gegenüber dem Registergericht ersetzt werden sollte. **Wir raten davon ab.**

Die Versicherung und Erklärung in Textform könnten stattdessen auch ergänzend aufgenommen werden, um im Verwaltungsverfahren den digitalen Ablauf zu gewährleisten.

Die originäre Pflicht zur Unterzeichnung der Gründungssatzung durch die Gründungsmitglieder würde somit danebenstehend erhalten bleiben, da dies ein erheblicher rechtlicher Schritt ist und den Gründungswillen der Gründer auf der "Gründungsurkunde" noch einmal demonstriert.

Soll das Schriftformerfordernis im Hinblick auf die Errichtung der Satzung aufgegeben werden, empfehlen wir zu erwägen, ob ergänzender Nutzen durch die Verwendung einer qualifizierten digitalen Signatur erreicht werden kann. Insbesondere wäre durch eine von den Initiatoren – mindestens den (designierten) Vorständen – qualifiziert digital signierte Satzung eine deutlich höhere Rechtsverbindlichkeit zu erreichen als allein durch eine Versicherung ggü. dem Registergericht. Eine solche reine Versicherung bietet den (künftigen) Mitgliedern keinerlei wirksamen Schutz gegen betrügerische Initiatoren.

2.6
Zu Art. 1 Nr. 6 und 7 (Einführung von § 8b GenG)

Ein wichtiger Punkt, Missbräuchen der Rechtsform vorzubeugen, ist die Schärfung der Regelungen zu investierenden Mitgliedern. Daher haben wir uns insoweit bereits seit Längerem für entsprechende Regelungen stark gemacht; insbesondere für die nun im **§ 8b Abs. 5 GenG-RefE** vorgeschlagene Klarstellung, dass bei Wohnungsgenossenschaften die Förderleistung – die Nutzung der Wohnung – nicht von investierenden Mitgliedern in Anspruch genommen werden kann. Dies wird von uns auch bisher so vertreten. Die entspr. Klarstellung sollte hier Rechtssicherheit schaffen und **ist sehr zu begrüßen**.

Bezüglich der im neuen **§ 8b Abs. 3 Satz 1 GenG-RefE** geregelten prozentuale Höchstgrenze für die Zahl der investierenden Mitglieder, welche die Satzung bestimmen kann, und der im neuen **§ 8b Abs. 4 Satz 1 GenG-RefE** eröffneten Möglichkeit der Beschränkung der Zahl der investierenden Mitglieder im Vorstand **sprechen wir uns weiterhin für eine gesetzlich zwingende Regelung aus.** Zumindest aber ist es zu begrüßen, dass nunmehr im Gesetz klargestellt wird, dass die Satzung entsprechende Beschränkungen festlegen kann. **Klarstellend schlagen wir vor**, auch für den Aufsichtsrat zu regeln, dass investierende Mitglieder generell ausgeschlossen werden können.

2.7
Zu Art. 1 Nr. 8 (Einführung von § 9 Abs. 5 GenG)

Im neuen § 9 Abs. 5 GenG soll geregelt werden, dass Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats einschl. gemeinsamer Sitzungen auch dann als virtuelle Sitzung, hybride Sitzung oder Sitzung im gestreckten Verfahren stattfinden können, wenn die Satzung oder ergänzende Geschäftsordnungen eine Präsenzsitzung vorsehen.

Wie die Begründung des Entwurfs hervorhebt, sind mangels gesetzlicher Regelung alternative Formate von Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen sowie entspr. schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen in Textform auch bisher schon durch entspr. Satzungsregelungen möglich. **Insoweit würden wir es begrüßen, wenn im Gesetz klargestellt wird, dass solche alternativen Formate auch dann zulässig sind, wenn die Satzung**

keine Aussage zur Form der Sitzungen und Beschlussfassungen enthält.

Legt die Satzung dagegen ausdrücklich eine Präsenzsitzung oder physische Abstimmungsform fest, ist dies zu beachten und kann nur durch Satzungsänderung geändert werden. Der **§ 9 Abs. 5 GenG-RefE** wird daher von uns **abgelehnt**. Er entwertet den Charakter der Satzung.

Vorstellbar wäre aus unserer Sicht eine **Übergangsregelung**:

Entsprechend dem Vorschlag zu § 177 GenG kann festgelegt werden, dass während eines bestimmten Übergangszeitraums Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats einschl. gemeinsamer Sitzungen auch dann als virtuelle Sitzungen, hybride Sitzungen oder Sitzungen im gestreckten Verfahren stattfinden können, wenn die Satzung oder ergänzende Geschäftsordnungen eine Präsenzsitzung vorsehen.

Die Genossenschaften erhalten dann entspr. Zeit, die für sie passenden Formen der Sitzungen verbindlich in der Satzung festzulegen. Ist der Übergangszeitraum abgelaufen und belassen die Genossenschaften ihre Regelungen in der jetzigen Form, müssen diese beachtet werden, andernfalls würde der Charakter der Satzung völlig entwertet.

2.8
Zu Art. 1 Nr. 10 (Änderung von § 11 GenG)

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Änderungen, dass es bei einer in Textform eingereichten Satzung ausreichend sein soll, wenn in der Anmeldung eine entspr. Versicherung des Vorstands sowie eine entspr. Erklärung von mindestens drei Personen ausreichend sein soll, wird auf unsere Ausführungen unter Ziff. 2.5 verwiesen.

Den Vorschlag, wonach die **gutachtliche Äußerung** des Prüfungsverbandes auch eine Aussage dazu treffen soll, welchen **konkreten Förderzweck** die Genossenschaft verfolgt, sehen wir in seiner jetzigen Ausgestaltung **kritisch**. Er berücksichtigt aus unserer Sicht nicht hinreichend, dass die Aussage zum Förderzweck zum Zeitpunkt der gutachtlichen Äußerung im Rahmen des Gründungsvorgangs eine **Momentaufnahme** ist und unter **einer ex ante Betrachtung** erfolgt. Durch die gesetzliche Anforderung der Aussage des Prüfungsverbands, welchen konkreten Förderzeck die Genossenschaft verfolgt, wird aus unserer Sicht keine materielle Verbesserung im Verhältnis zu aktuellem Recht erzeugt. Der Vorschlag birgt aus unserer Sicht im Gegenteil sogar die Gefahr in sich, die Erwartungslücke bei Registergerichten zu verstärken und den Anschein eines zeitraumbezogenen Erfüllens des Förderzwecks beim Registergericht zu erwecken, was wiederum zur Folge haben könnte, dass das Registergericht von einer eigenverantwortlichen Prüfung und Würdigung des von der Genossenschaft angestrebten Förderzwecks absieht.

Bereits nach geltendem Recht müssen die Prüfungsverbände im Rahmen ihrer gutachtlichen Äußerungen den Förderzweck, den die Genossenschaft in ihrer Satzung verankert hat, und den sie zu beabsichtigen verfolgt, beschreiben. Sofern eine spezielle gesetzliche Verpflichtung für eine konkrete Aussage zum Förderzweck aufgenommen werden soll, **muss darin der ex ante Charakter der Aussage deutlich im Gesetz zum Ausdruck kommen**.

Die fehlende Berücksichtigung der ex ante Betrachtung wird durch das Zusammenspiel des Vorschlags im § 11 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a GenG-RefE und dem Vorschlag zur Änderung von § 11a Abs. 2 Satz 1 GenG-RefE besonders deutlich. Danach soll das Gericht die Eintragung u. a. ablehnen, wenn aufgrund der gutachtlichen Äußerung die Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt ***hat***.

Vor diesem Hintergrund könnten § 11 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a GenG-RefE und § 11a Abs. 2 Satz 1 GenG-RefE zum Beispiel im Wortlaut darauf abstellen, welchen Förderzweck die Genossenschaft **zu verfolgen beabsichtigt**.

Zudem wird in der Gesetzesbegründung darauf verwiesen, dass der Prüfungsverband einen konkreten Förderzweck angeben muss und eine bloße Wiederholung des Gesetzeswortlautes nicht ausreichend ist. Insoweit wird der Förderzweck der Genossenschaft mit dem Unternehmensgegenstand, welcher Mittel zur Erreichung des Förderzwecks ist, vermischt. Der Förderzweck folgt immer aus § 1 GenG. Soweit eine explizite Regelung erfolgen soll, schlagen wir vor, dass neben dem Förderzweck auch der konkrete Unternehmensgegenstand angegeben werden muss, den die Genossenschaft zu verfolgen beabsichtigt.

Gegen den Vorschlag für eine spezielle Regelung, im Rahmen der gutachtlichen Äußerung eine Aussage dahingehend zu treffen, **dass die Satzung den Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes entspricht**, haben wir **keine Bedenken**. Insoweit sollte klar sein, dass sich diese Aussage nur auf den Status quo zum Zeitpunkt der gutachtlichen Äußerung beziehen kann.

Nach **§ 11 Abs. 5 GenG-RefE** soll das Bundesministerium der Justiz ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung näher zu bestimmen, welche Angaben die gutachtliche Äußerung des Prüfungsverbandes mindestens enthalten muss. Diesbezüglich sollte aus unserer Sicht das Verhältnis von § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG-RefE und § 11 Abs. 5 GenG-RefE klargestellt bzw. sollte klargestellt werden, dass § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG-RefE nicht abschließend ist und weitere Konkretisierungen aus der entsprechenden Verordnung folgen.

Wir begrüßen sehr, dass insoweit eine vorherige Anhörung der genossenschaftlichen Spitzenverbände stattfinden muss. Bezüglich der in Betracht gezogenen Standardisierungen der gutachtlichen Äußerungen müssen das Pro und Contra sorgsam abgewogen werden. Zudem müssen die entsprechenden Vorgänge im Gründungsprozess, auch in ihren Begrifflichkeiten, getrennt werden. Adressat der gutachtlichen Äußerungen i. S. v. § 11 GenG ist das Registergericht. Des Weiteren gibt es in der Praxis ein sog. Gründungs-

gutachten, dessen Adressat die Genossenschaft ist und welches den Prüfungsverband im Ergebnis zur gutachtlichen Äußerung nach § 11 GenG bewogen hat. Nur die gutachtliche Äußerung i. S. v. § 11 GenG kann Gegenstand einer Standardisierung sein.

Ergänzender Vorschlag des GdW:

In Bezug auf eine Anpassung von § 11 GenG schlagen wir vor, klarzustellen, ***dass die genossenschaftliche Haftungsregelung gem. § 62 GenG auch bei der gutachtlichen Äußerung nach § 11 GenG einschlägig ist****.*

Da die Adressaten der gutachtlichen Äußerung die Registergerichte sind, welchen die gutachtliche Äußerung als Entscheidungshilfe dienen soll, sollte auch klargestellt werden, dass die Regelung zur gutachtlichen Äußerung kein Schutzgesetz i. S. v. § 823 Abs. 2 BGB ist.

2.9
Zu Art. 1 Nr. 11 (Ergänzung von § 11a Abs. 2 Satz 1 GenG)

Zu dieser vorgeschlagenen Ergänzung wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

2.10
Zu Art. 1 Nr. 13a (Änderung von § 15 Abs. 1 GenG)

Wir begrüßen die Erleichterungen in Bezug auf den Beitritt zur Genossenschaft und teilen die Einschätzung der Gesetzesbegründung, dass es nicht mehr zeitgemäß ist, die Schriftform zwingend vorzuschreiben.

Nach dem Entwurf soll es den Genossenschaften überlassen bleiben, ob sie z. B. eine Unterzeichnung auf einem elektronischen Pad vornehmen oder eine App einrichten wollen. Wir halten dies für richtig und praxisgerecht. Es ist Aufgabe der jeweiligen Genossenschaft, ein Verfahren zu regeln, das eine aus Sicht der Genossenschaft hinreichende Authentifizierung der eintrittswilligen Person ermöglicht.

Bei einer Beitrittserklärung per einfacher E-Mail dürfte insoweit die Frage der Authentifizierung am größten sein. Allerdings dürfte in der Praxis eine Beitrittserklärung per einfacher E-Mail kaum vorkommen. Beitrittswillige Personen werden von sich aus kaum die Erklärungen nach § 15a GenG abgeben. In der Praxis würde daher die Genossenschaft auf die eingegangene E-Mail, mit dem Wunsch beizutreten, reagieren und der beitrittswilligen Person eine entsprechende Beitrittserklärung, welche auch die in § 15a GenG genannten Punkte berücksichtigt, (per E-Mail) zusenden und um Rücksendung der unterzeichneten Erklärung (per E-Mail) bitten.

Wir begrüßen es ungeachtet der Befürwortung der geplanten Möglichkeit zum digitalen Beitritt, **dass es den Genossenschaften ermöglicht werden soll, abweichend vom Gesetz, die Schriftform als ausschließliche Form des Beitritts in der Satzung**

vorzusehen. Insoweit bleibt es jeder Genossenschaft vorbehalten, den für sich richtigen Weg zu wählen.

Ebenso begrüßen wir die in § 177 Abs. 1 GenG vorgesehene Übergangsregelung, wonach der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen kann, dass in einem Übergangszeitraum von gut fünf Jahren eine Beitrittserklärung auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht. Den Genossenschaften wird dadurch ein ausreichender Zeitraum eingeräumt, in welchem sie sich darüber klar werden können, welchen Weg sie künftig gehen wollen. Zugleich können sie bereits kurzfristig von den Erleichterungen Gebrauch machen, ohne die Satzung entspr. sofort ändern zu müssen.

Wir halten auch den in der Gesetzesbegründung vorgebrachten Gedanken für richtig, dass die Generalversammlung insoweit das letzte Wort hat und einen entsprechenden Beschluss des Vorstandes verhindern können soll. Der Gesetzestext dagegen stellt darauf ab, dass die Satzung die Wirksamkeit der Textform ausdrücklich ausschließen muss, um einen Beschluss des Vorstands zu verhindern. **In der Praxis wird es jedoch aktuell keine Satzungen geben, welche die Textform ausdrücklich ausschließen.** Vielmehr, darauf wird auch in der Gesetzesbegründung verwiesen, geben viele Genossenschaften in ihrer Satzung den derzeitigen Gesetzeswortlaut wieder. Hierin kann im Rahmen des Übergangszeitraums kein ausdrücklicher Ausschluss der Textform gesehen werden, da diese bisher vom Gesetz nicht zugelassen wurde. Insoweit schlagen wir für den Übergangszeitraum abweichend vom aktuellen Vorschlag in § 177 Abs. 1 Satz 2 GenG-RefE vor, dass Satz 1 nicht gilt, wenn die Wirksamkeit der Textform **durch Beschluss der Generalversammlung** ausgeschlossen wird. So wird den Genossenschaften auch die Last genommen, extra die Satzung zu ändern und einen ausdrücklichen Ausschluss der Textform aufzunehmen, um die Textform **während des Übergangszeitraums** auszuschließen.

Sofern eine Genossenschaft in ihrer Satzung **nach dem Übergangszeitraum** auch durch bloße Wiedergabe des bisherigen Gesetzeswortlautes weiterhin die Schriftform als Form für den Beitritt vorsieht, wäre die Genossenschaft insoweit an diese Festlegung nach dem Übergangszeitraum gebunden und müsste die Satzung entspr. ändern, sofern die Textform ausreichen soll.

Auch eine **Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung** soll künftig in Textform zulässig sein. Soweit das Beitrittsverfahren insgesamt digitalisiert wird, stellt sich die Frage, welcher Raum für eine Vollmachterteilung, egal in welcher Form, verbleibt. Unabhängig davon halten wir hinsichtlich der Vollmacht zum Beitritt die Beweggründe, die 2017 zur Einführung der Schriftform für die Vollmacht geführt haben, weiterhin für gegeben und **sprechen uns insoweit für die Beibehaltung der Schriftform aus**.

2.11
Zu Art. 1 Nr. 16 (Einführung von § 15c GenG)

Wie oben aufgeführt, **begrüßen wir** die im Entwurf enthaltenen Regelungen zur Schärfung und Präzisierung des Instituts der investierenden Mitglieder.

Bezüglich des Vorschlags zu **§ 15c Abs. 1 GenG-RefE** schlagen wir vor, den in der Gesetzesbegründung ausgedrückten Willen, dass die Zulassung als investierendes Mitglied von der entsprechenden Kenntlichmachung in der Beitrittserklärung **abhängig ist, deutlicher im Gesetzeswortlaut zum Ausdruck zu bringen**. Aus unserer Sicht bleibt beim aktuellen Vorschlag des Gesetzeswortlauts offen, was gilt, wenn die Kenntlichmachung in der Beitrittserklärung nicht erfolgt. Dies erschließt sich erst aus dem Zusammenspiel des Gesetzeswortlauts mit der Gesetzesbegründung.

Daher würden wir für den Gesetzeswortlaut z. B. folgenden **Vorschlag** unterbreiten:

"*Der Beitritt zur Genossenschaft als investierendes Mitglied setzt voraus, dass dies in der Beitrittserklärung ausdrücklich kenntlich gemacht wurde.*"

Damit würde auch die bisher herrschende subjektive Theorie, wonach der Beitritt als investierendes Mitglied einzig vom Willen des Beitretenden abhängig ist, im Gesetz verankert. Bekundet die beitrittswillige Person den Willen, als investierendes Mitglied beizutreten, nicht entspr. in der Beitrittserklärung, kann diese Person nicht als investierendes Mitglied aufgenommen werden.

Die in **§ 15c Abs. 2 GenG-RefE** vorgeschlagenen Regelungen bezüglich des Wechsels in die investierende Mitgliedschaft und umgekehrt, **sind zu begrüßen**.

Ebenfalls sehr zu begrüßen ist die in **§ 15c Abs. 3 GenG-RefE** vorgesehene Klarstellung, dass niemand zugleich Mitglied und investierendes Mitglied der selben Genossenschaft sein kann.

2.12
Zu Art. 1 Nr. 19 (Einführung von § 24 Abs. 4 – 6 GenG)

Als Pendant zu den Regelungen für Aktiengesellschaften und GmbHs soll auch für Genossenschaften eine Regelung eingeführt werden, um Vorstandsmitgliedern von Genossenschaften ein vorübergehendes Ruhen der Vorstandstätigkeit bei Mutterschutz, Elternzeit, Pflege eines Familienangehörigen oder Krankheit zu ermöglichen. Wir haben diese Regelung zur Steigerung der Attraktivität der Rechtsform vorgeschlagen und **begrüßen es**, dass dies im vorliegenden Entwurf aufgegriffen wurde.

2.13
Zu Art. 1 Nr. 21 (Änderung von § 27 Abs. 1 Satz 3 GenG)

Bisher können Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern in der Satzung vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist. Diese Beschränkung soll aufgehoben werden. Der Vorschlag ist aus unserer Sicht vollkommen praxisfern und wird von uns **entschieden abgelehnt**.

Die Ansicht, auch bei größeren Genossenschaften könnte diese Art der Geschäftsführungsbefugnis funktionieren, ist aus unserer Sicht vollkommen unverständlich. Größere Genossenschaften sind zwingend darauf angewiesen, dass Entscheidungen des Vorstands ohne Einflussmöglichkeit der General- bzw. Vertreterversammlung umgesetzt werden können. Für die überwiegende Anzahl an Genossenschaften hat sich diese Praxis auch bewährt. Die Wettbewerbs-fähigkeit und der wirtschaftliche Bestand einer Wohnungsgenossenschaft wären massiv gefährdet, wenn z. B. notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und z. B. gesetzlich mögliche Mieterhöhungsverlangen nicht autonom vom Vorstand, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat entschieden werden können. Zumal gerade solche wirtschaftlichen Entscheidungen bei veränderten Bedingungen (z. B. steigende Baupreise und neue Angebotskonditionen, Nachtragsbeauftragungen) schnellen Handlungsbedarf auslösen. Das kann nur über das Leitungsorgan des Vorstandes erfolgen und nicht über ständig neue Einberufungen von Mitgliederversammlungen.

Insoweit lehnen wir auch die angedachte optionale Satzungsfreiheit ab. Andernfalls würde die bewährte Leitungsfunktion des Vorstands in Frage gestellt werden, der wiederum seinerseits im Schadensfall für pflichtwidrig getroffene wirtschaftliche Entscheidungen die Haftung trägt.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 festgestellt, dass es sich negativ auf Geschäftsführungsentscheidungen auswirken kann, wenn der Vorstand auch bei größeren Genossenschaften nicht mehr autonom entscheiden kann, sondern vom Votum der Generalversammlung abhängig ist.

Insofern ist es richtig, dass der Gesetzgeber das Weisungsrecht auf kleine Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern beschränkt und dieses Weisungsrecht unter den Vorbehalt einer entspr. Satzungsregelung gestellt hat. Dies entspricht den sehr ausgewogenen Regelungen im Genossenschaftsgesetz in Bezug auf die Mitbestimmungs- und Kontrollrechte der Mitglieder. Das Genossenschaftsgesetz berücksichtigt die berechtigten Interessen der Mitglieder und schafft es gleichzeitig, die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft zu wahren. Dieses sehr erfolgreiche und ausgewogene System sollte als Stärke gesehen und darf nicht aufs Spiel gesetzt werden.

Die demokratische Selbstverwaltung als eines der tragenden genossenschaftlichen Prinzipien ist fest im Genossenschaftsgesetz verankert. Die Genossenschaft ist nach wie vor eine äußerst demokratische Rechtsform. Sie muss nicht "demokratisiert" werden.

2.14
Zu Art. 1 Nr. 23 (Einführung von § 30 Abs. 2 Satz 4 GenG)

Auch diese Klarstellung zu den investierenden Mitgliedern **wird von uns begrüßt**. Zwar ist es aufgrund § 80 Satz 1 GenG, worauf in der Gesetzesbegründung zutreffend hingewiesen wird, bereits jetzt verpflichtend, eine Kennzeichnung in der Mitgliederliste für investierende Mitglieder vorzusehen, dennoch ist eine insoweit unmissverständliche gesetzliche Klarstellung richtig. Sie wurde von uns auch vorgeschlagen.

2.15
Zu Art. 1 Nr. 24 (Änderung von § 31 GenG)

Wir sehen kein Bedarf für eine Neufassung des § 31 GenG. Die Erweiterung im Abs. 2 des Entwurfs, wonach Dritte über die Einsicht hinaus auch die Übermittlung einzelner Daten aus der Mitgliederliste verlangen können, lehnen wir ausdrücklich ab.

Sollte diese weiter verfolgt werden, haben wir folgende Anmerkungen:

– Es sollte klar geregelt werden, dass der jeweilige Empfänger der Daten (Mitglieder bzw. Dritte) Verantwortlicher gem. Art. 4 Ziffer 7 DSGVO ist und die Anforderungen der DSGVO zu berücksichtigen hat.

– Im Hinblick auf die dem Mitglied zu Verfügung gestellten Daten soll geregelt werden, dass das Mitglied die Daten nur zu diesem Zweck speichern und nutzen darf und die Daten unverzüglich zu löschen hat, sobald es sie für die Geltendmachung der Rechte nicht mehr benötigt. Diese Verpflichtung muss aus unserer Sicht ergänzt werden, um eine Pflicht, den Nachweis der Datenlöschung zu erbringen, ggf. durch eine Versicherung an Eides statt.

– Da explizit geregelt werden soll, dass auch die E-Mailadresse weitergegeben werden soll, sollte § 30 Abs. 2 GenG um die Eintragung der E-Mailadresse ergänzt werden, soweit das Mitglied über eine E-Mailadresse verfügt.

2.16
Zu Art. 1 Nr. 27 (Änderung von § 43 Abs. 5 Satz 2 GenG)

Für die Erteilung einer Stimmvollmacht nach § 43 Abs. 5 GenG soll künftig die Textform ausreichen, wobei die Satzung für die Vollmacht die Schriftform vorschreiben kann. Wir halten dies für zeitgemäß und **richtig und begrüßen, dass die Satzung die konkrete Form für die Vollmacht festschreiben kann**.

Hinsichtlich der Übergangsregelung zu § 177 GenG verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen.

2.17
Zu Art. 1 Nr. 28a (Einführung von § 43a Abs. 5 GenG)

Zur Form der Vertreterwahl soll geregelt werden, dass auch dann, wenn die Satzung oder die Wahlordnung die schriftliche Wahl (Briefwahl) vorsieht, der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen kann, die Wahl elektronisch bzw. digital oder online durchzuführen.

Aus dem bereits zu Art. 1 Nr. 8 (Einführung von § 9 Abs. 5 GenG) besagten Gründen **lehnen wir diesen Vorschlag ab**. Die Festlegungen in der Satzung oder Wahlordnung müssen beachtet werden. **Kaum eine Genossenschaftssatzung wird aktuell eine Regelung enthalten, die einen entspr. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat ausdrücklich ausschließt**.

Dem berechtigten Interesse, den Genossenschaften, die derzeit die schriftliche Wahl vorgesehen haben, einen erleichterten Übergang zur Durchführung elektronischer Wahlen zu ermöglichen, sollte durch eine **Übergangsregelung** Rechnung getragen werden:

Entsprechend dem Vorschlag zu § 177 GenG kann festgelegt werden, dass während eines bestimmten Übergangszeitraums elektronische Vertreterwahlen auch dann zulässig sind, wenn diese durch die Satzung oder Wahlordnung nicht vorgesehen sind.

Die Genossenschaften erhalten dann entsprechend Zeit, die für sie passenden Formen der Vertreterwahl verbindlich in der Satzung oder Wahlordnung festzulegen. Ist der Übergangszeitraum abgelaufen und belassen die Genossenschaften ihre Regelungen in der jetzigen Form, müssen diese beachtet werden, andernfalls würde der Charakter der Satzung und Wahlordnung völlig entwertet.

2.18
Zu Art. 1 Nr. 28 c (Änderung von § 43a Abs. 6 GenG)

Wir begrüßen es, dass es hinsichtlich der Informationen über die gewählten Vertreter und Ersatzvertreter künftig ausreichen soll, dass die Auslegung oder die Zugänglichmachung der Informationen im Internet durch unmittelbare Benachrichtigung der Mitglieder in Textform bekanntgemacht werden kann.

Ergänzender Vorschlag des GdW:

Zur weiteren bürokratischen Entlastung der Genossenschaften schlagen wir vor, die Frist für die Auslegung der Liste in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und für die Einstellung der Liste auf der Internetseite der Genossenschaft einheitlich festzulegen.

Sofern die Genossenschaft aktuell den auch für die Mitglieder leichter zugänglichen Weg der Einstellung der Liste auf die Internetseite der Genossenschaft wählt, muss sie bis zum Ende der Amtszeit der

Vertreter sicherstellen, dass diese Liste auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich ist. Dagegen wird für die Auslegung der Liste in den Geschäftsräumen der Genossenschaft aktuell nur verlangt, dass dies zwei Wochen lang erfolgen muss.

Wir schlagen daher auch für die Zugänglichmachung der Liste auf der Internetseite der Genossenschaft vor, eine Frist von zwei Wochen vorzusehen.

2.19
Zu Art. 1 Nr. 28e (Einführung von § 43a Abs. 9 GenG)

Sofern die Vertreterversammlungen für alle Mitglieder durch Bild- und Tonübertragung zugänglich gemacht werden soll, halten wir hierzu eine **entsprechende Grundlage in der Satzung** für erforderlich (vgl. § 43b Abs. 2 Satz 2 GenG). Dies sollte klargestellt werden. Ebenso sollte klarstellend geregelt werden, dass für die Entscheidung, ob eine Bild- und Tonübertragung im Einzelfall erfolgt, **das Organ zuständig ist, dass die Vertreterversammlung einberuft**; es sei denn die Satzung weist die Zuständigkeit einem anderen Organ zu. **Unter diesen Prämissen können wir den Vorschlag mittragen.**

Allerdings sollte sich die Zugänglichmachung der Vertreterversammlung für alle Mitglieder **auf diese Möglichkeit beschränken**.

Die weiteren Vorschläge, den Mitgliedern als Gast ohne Rede- und Antragsrecht die Teilnahme an einer Vertreterversammlung zu ermöglichen, **lehnen wir strikt ab**.

Zwar mag gesetzlich festgelegt werden können, dass die Mitglieder, die keine Vertreter sind, kein Rede- und Antragsrecht und erst Recht kein Stimmrecht haben, jedoch besteht zumindest hinsichtlich des Rede- und Antragsrechts die große Gefahr, dass dies in der Praxis nicht beachtet wird. Dadurch würde eine nicht notwendige Unruhe erzeugt und die Durchführung der Vertreterversammlung erheblich gestört. Des Weiteren wären aus unserer Sicht Konflikte in der Genossenschaft vorprogrammiert, wenn der Vorstand einen entspr. Antrag zur Teilnahme an der Vertreterversammlung ablehnt.

Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber die Vertreterversammlung gesetzlich gerade auch deshalb eingeführt hat, um Platzproblemen bei der Durchführung einer genossenschaftlichen Mitgliederversammlung vorzubeugen. Wenn nun neben den gewählten Vertretern Dutzende oder vielleicht Hunderte weitere Personen einer großen Wohnungsbaugenossenschaft Zutritt zur Vertreterversammlung begehren und dies beantragen, wird der Vorstand schon aus Platzgründen eine restriktive Auswahl durchführen müssen oder alternativ viel größere (und teurere) Räumlichkeiten zur Durchführung der Versammlung anmieten müssen.

Um dem Interesse, die Durchführung der Vertreterversammlung transparenter zu gestalten und Informationsinteressen der übrigen Mitglieder Genüge zu tun, ist aus unserer Sicht die

Zugänglichmachung der Vertreterversammlung durch elektronische Wort- und Bildübertragung ausreichend.

2.20
Zu Art. 1 Nr. 29 (Einführung von § 43b Abs. 4 GenG)

Hinsichtlich der Durchführung einer hybriden Versammlung soll geregelt werden, dass die in Präsenz teilnehmenden Mitglieder auch dann elektronisch abstimmen können, wenn in der Satzung eine andere Art der Stimmabgabe vorgesehen ist. Diesen Vorschlag **lehnen wir aus den bereits genannten Gründen ab**, da auch dies eine Entwertung der Satzung zur Folge hätte.

Für eine **Übergangszeit** halten wir es wiederum für sinnvoll, entspr. elektronische Abstimmungsformen entgegen der aktuellen Satzungsregelung umzusetzen. Insoweit verweisen wir entspr. auf unsere Ausführungen zu 2.7.

2.21
Zu Art. 1 Nr. 30 (Einführung von § 46 Abs. 1 Satz 4 GenG)

Wir begrüßen es, dass unsere Anregung aufgenommen wurde und klargestellt werden soll, **dass es** hinsichtlich der Einberufung zur Generalversammlung, soweit diese durch unmittelbare Benachrichtigung der Mitglieder erfolgt, **nicht auf den tatsächlichen Zugang nach § 130 BGB ankommt**.

Wir möchten unseren insoweit erfolgten Vorschlag gern konkretisieren. Z. T. nutzen die Genossenschaften in der Praxis auch die unmittelbare Benachrichtigung in schriftlicher Form, so dass eine Beschränkung der neuen Regelung auf die Textform bzw. E-Mailadresse zu kurz greifen würde. Ferner kann ein Bedürfnis bestehen, per Satzung eine Regelung für den Zugang zu treffen (vgl. insoweit z. B. die GdW-Mustersatzung).

Wir schlagen daher folgendes vor:

Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, im Gesetz Anlehnung an die aktienrechtliche Regelung in § 121 Abs. 4 AktG zu nehmen und gesetzlich festzuschreiben, dass bei unmittelbarer Benachrichtigung der Mitglieder der Tag der Absendung der Benachrichtigung als Tag der Bekanntmachung gilt. Gleichzeitig sollte klargestellt werden, dass die Genossenschaft per Satzung eine abweichende Regelung für den Zugang treffen kann.

2.22
Zu Art. 1 Nr. 32 (Änderung von § 53 Abs. 2 GenG)

Wir lehnen eine erneute Anhebung der Größenmerkmale entschieden ab.

Eine damit verbundene weitere Aufweichung des genossenschaftlichen Prüfungssystems würde die begrüßenswerten Bestrebungen

zum Schutz der Rechtsform konterkarieren und kann zu einem erheblichen Reputationsschaden für die Rechtsform der Genossenschaft führen.

Bereits jetzt liegt der Anteil der Wohnungsgenossenschaften, die nicht der verpflichtenden Prüfung des Jahresabschlusses unterliegen, bei über 50 %. Selbst eine weitere Anhebung von lediglich 5 % wird dazu führen, dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis von verpflichtender und nichtverpflichtender Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts endgültig umgekehrt wird. Insoweit verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Bundesrates in Bezug auf die Genossenschaftsnovelle 2017 [BR-Drs. 162/17 (Beschluss), S. 6], der darauf bereits damals hingewiesen und die 2017 erfolgte Anhebung der Schwellenwerte deutlich kritisiert hat. Bei einer Anhebung von 30 %, die im Raum steht, würden über 60 % der Wohnungsgenossenschaften nicht mehr von § 53 Abs. 2 GenG erfasst sein.

Gerade jedoch die "dubiosen" Genossenschaften agieren so, dass sie von den Erleichterungen in Bezug auf die Jahresabschlussprüfung, zumindest in der Anfangsphase, profitieren. Diese Konstrukte organisieren sich in der Rechtsform Genossenschaft und machen sich den guten Ruf der Genossenschaften, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften, zunutze, um ihre Geschäftsmodelle zu etablieren, die nur den Initiatoren und Vertriebspartnern dienen, indem finanzielle Mittel ohne adäquate Gegenleistung und oft außerhalb des Genossenschaftszwecks abgezogen werden – mithin die Genossenschaft bzw. deren Mitglieder erheblich geschädigt werden. **Daher greift auch die Möglichkeit einer freiwilligen "Erweiterung" der Prüfung um die Prüfung des Jahresabschlusses nicht als Argument für den immer größer werdenden Verzicht auf eine Pflichtprüfung des Jahresabschlusses. Gerade die "schwarzen Schafe", die gravierende Vermögensverluste auslösen können, unterziehen sich dann eben nicht der freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses. Die Reputation der Genossenschaften als solide Rechtsform wäre bei einer weiteren Anhebung der Größenmerkmale mit einer damit verbundenen Verminderung des Prüfungsumfangs folglich ernsthaft gefährdet.** Nach wie vor ist die genossenschaftliche Pflichtprüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses ein Grund für die im Vergleich zu anderen Unternehmensformen sehr niedrige Insolvenzquote.

Eine Pflichtprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist ohne eine Prüfung des Jahresabschlusses bei den derzeitigen Schwellenwerten ohnehin schon ein Spagat, der nur bei sehr überschaubaren Sachverhalten angemessen umsetzbar ist. Die "Erweiterung" der Prüfung um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts umfasst praktisch eine vollständige Prüfung des Jahresabschlusses nach § 316 ff. HGB und nach IDW Prüfungsstandards. Dies umfasst insbesondere die Durchführung von Prüfungshandlungen und Einholung von entspr. Prüfungsnachweisen zur Sicherstellung des Bestands, der Vollständigkeit und der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden, was bei einer bloßen Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nicht erfolgt. Kreditgebende Banken verlangen in der Praxis daher von kleinen Genossenschaften, sich freiwillig einer erweiterten Prüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband zu unterziehen. Sieht man von Banken als relevante Stakeholder ab, ist zu bedenken, **dass nicht-professionelle Stakeholder, insbesondere Beitrittsinteressenten auf die hohe Qualität der Prüfung vertrauen, ohne genau zu wissen, wie weit die Prüfung reicht oder eben auch nicht reicht.**

Der Hinweis auf die weitere Anhebung der Größenklassen für Kapitalgesellschaften überzeugt nicht. Genossenschaften sind eben keine Kapitalgesellschaften. Genossenschaften haben in der Regel eine Vielzahl von Mitgliedern und nicht nur einen bzw. wenige Anteilseigner, die sich intensiv mit dem Unternehmen befassen können. Das Interesse der Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft ist bspw. primär auf den Erhalt einer bezahlbaren Wohnung gerichtet. Die Mitglieder sind nicht auf geschäftsmäßige Angelegenheiten spezialisiert oder geschult. Weiter werden insbesondere kleinere Genossenschaften vielfach von ehrenamtlich tätigen Vorständen geleitet. **Bei Genossenschaften besteht somit ein höheres Schutzbedürfnis als bei Kapitalgesellschaften.**

Falls künftig die Pflichtprüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zum Ausnahmefall wird, könnten die genossenschaftlichen Prüfungsverbände auch nicht mehr die notwendigen entsprechenden Spezialisten für die Vielfalt an Themen der Mitgliedsgenossenschaften zur Verfügung stellen.

2.23
Zu Art. 1 Nr. 33 (Änderung von § 53a GenG)

Wir lehnen den Vorschlag ab, die vereinfachte Prüfung auch dann zu gestatten, wenn Mitgliederdarlehen mit einem Gesamtbetrag von nicht mehr als 200.000 EUR entgegengenommen werden. Dies konterkariert die Bestrebungen zum Mitglieder- und Gläubigerschutz. Ein entspr. Bedürfnis in der Praxis können wir insoweit auch nicht erkennen.

Im Übrigen lehnen wir die durch die Verweisungstechnik folgende Anhebung der Schwellenwerte in § 53a GenG entschieden ab.

Da die begünstigte Gruppe der Genossenschaften i. S. v. § 53a GenG i. d. R. nur dem zweijährigen Prüfungsturnus des § 53 Abs. 1 GenG unterliegt, führt § 53a GenG dazu, dass tatsächlich nur alle vier Jahre eine Prüfung vor Ort stattfindet. **Die weitere Anhebung der Schwellenwerte ist gerade für die o. g. "dubiosen" Genossenschaften ein Anreiz, die Geschäftsmodelle so auszurichten, dass sie unter die vereinfachte Prüfung fallen.**

Abgesehen von derartigen "dubiosen" Genossenschaften ist die genossenschaftliche Pflichtprüfung insbesondere bei den kleineren Genossenschaften, die nicht besonderer Aufsicht unterstehen,

unbedingt notwendig und das Korrelat für die Selbstorganschaft. Insoweit muss der Unterschied zwischen einer Kapitalgesellschaft und einer Genossenschaft auch hier Berücksichtigung finden. Darüber hinaus basieren auch die Befreiungen im KAGB und VermAnlG gerade auf der umfassenden Pflichtprüfung durch die Prüfungsverbände.

Wir stellen fest, dass durch die geringe Intensität der Betreuungs- und Beratungsfunktion im Rahmen der vereinfachten Prüfung teils massive Nachteile für die jeweiligen, häufig vom Ehrenamt getragenen Genossenschaften entstehen. Die vereinfachte Prüfung noch mehr auszuweiten, ist aus unserer Sicht extrem gefährlich.

Gerade diese Genossenschaften sind auf die mit der Vor-Ort-Prüfung einhergehende Betreuung und Beratung angewiesen. **Eine Ausweitung der vereinfachten Prüfung birgt daher das Risiko einer unzulänglichen Betreuung und Beratung.** Der Kontakt während der Prüfung, der Einblick durch die Prüfung und das Aufzeigen von Verbesserungsmaßnahmen sind wesentliche Teile der Betreuungs- und Beratungsfunktion des Prüfungsverbandes. Die beratende genossenschaftliche Prüfung durch den Verband ist mit einer Dienstleistung verknüpft und kein bloßer bürokratischer Kostenfaktor. Viele Kleinstgenossenschaften sind überdies im ländlichen Raum angesiedelt, ein strategischer Austausch erfolgt hier im Rahmen der Prüfung vor Ort.

Auch der bereits angesprochene Aspekt, dass nicht-professionelle Stakeholder, insbesondere Beitrittsinteressenten auf die hohe Qualität der Prüfung vertrauen, ohne genau zu wissen, wie weit die Prüfung reicht, spielt hier eine wesentliche Rolle. Denn dies ist besonders in frühen Phasen des Anlaufs der Genossenschaft, wenn sie eben noch "kleinst" oder "klein" ist, von großer Bedeutung.

Des Weiteren müssen wir feststellen, dass die auf eine vereinfachte Prüfung folgende Prüfung nach § 53 GenG z. T. erhebliche Mehrstunden in der Prüfungsabwicklung verursacht, da mandantenseitig eine gewisse Erfahrung in der Vorbereitung auf die Prüfung verloren geht.

Der sich mit der vereinfachten Prüfung erhoffte vermeintliche Kostenvorteil geht insofern wieder verloren und rechtfertigt die Gefahren einer immer größeren Ausweitung der vereinfachten Prüfung nicht.

Forderung des GdW:

Wir sprechen uns für eine Abkehr von der aktuellen Verweisungstechnik in § 53a GenG aus, die dazu führt, dass jede Anhebung der Schwellenwerte in Bezug auf Kleinstkapitalgesellschaften automatisch zu einer gleichlautenden Anhebung der Schwellenwerte für die vereinfachte Prüfung nach § 53a GenG führt.

Die unmittelbaren Auswirkungen der Änderungen in § 267a HGB beruhen auf der entsprechenden Verweisungstechnik in § 53a GenG. **Wir schlagen daher vor, § 53a GenG von Änderungen im HGB zu entkoppeln, sodass sich Änderungen im**

HGB nicht eins zu eins im GenG auswirken. Für § 53a GenG sollten daher eigene Größenkriterien direkt im Genossenschaftsgesetz benannt werden. Dazu schlagen wir unter Beibehaltung der vor der aktuellen Anhebung in § 267a HGB geltenden Schwellenwerte folgende Fassung von § 53a Abs. 1 GenG vor:

"*Bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 350.000 EUR und deren Umsatzerlöse 700.000 EUR nicht übersteigen, beschränkt sich jede zweite Prüfung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 auf eine vereinfachte Prüfung, sofern deren Satzung keine Nachschusspflicht der Mitglieder vorsieht und die Genossenschaften im maßgeblichen Prüfungszeitraum von ihren Mitgliedern keine Darlehen nach § 21b Abs. 1 entgegengenommen haben.*"

Damit würden die insoweit wesentlichen Merkmale von § 267a HGB, Bilanzsumme und Umsatzerlöse, übernommen und eine Änderung der Schwellenwerte für die vereinfachte Prüfung müsste ausdrücklich im Genossenschaftsgesetz erfolgen. Bereits die Überschreitung eines Merkmals würde dazu führen, dass § 53a GenG nicht greift. Dies ist interessengerecht. Auch bei Anwendung von § 267a HGB müssten mindestens zwei der dort genannten Kriterien erfüllt sein, wobei die Zahl der Arbeitnehmer für die Frage, ob eine vereinfachte Prüfung zulässig sein soll, zu vernachlässigen ist.

2.24
Zu Art. 1 Nr. 34 (Änderung von § 58 GenG)

Wir stimmen mit dem Vorschlag überein, dass es zweckmäßig ist, sich hinsichtlich der Form für Prüfungsberichte an den allgemeinen Vorschriften für Prüfungsberichte nach § 321 HGB zu orientieren und keinen gesonderten Weg für Genossenschaften zu gehen. Da die Praxis mehr und mehr bei Prüfungsberichten die elektronische Form gem. § 26a Abs. 1 BGB verwendet, halten wir es für richtig, deren Zulässigkeit ausdrücklich im Gesetz klarzustellen.

2.25
Zu Art. 1 Nr. 35 (Änderung von § 60 GenG)

Eine Ausweitung der Rechte des Prüfungsverbandes, insbesondere nach § 60 GenG, haben wir bereits seit Langem gefordert. **Insoweit begrüßen wir den Referentenentwurf ausdrücklich.**

Wir möchten an dieser Stelle folgende Konkretisierungen und Ergänzungen vorschlagen:

– Der Prüfungsverband sollte nicht nur über die Form der Versammlung entscheiden können, sondern auch nach pflichtgemäßem Ermessen über **die Form der Einberufung** entscheiden können und nicht an die satzungsmäßigen Regelungen zur Einberufung gebunden sein.

– Um dem Prüfungsverband die Möglichkeit einzuräumen, zur Generalversammlung per unmittelbarer Benachrichtigung der Mitglieder einzuberufen, sollte der Genossenschaft die **zwangsgeldbewährte Pflicht** auferlegt werden, **dem Prüfungsverband auf Anfrage eine aktuelle Mitgliederliste auszuhändigen**.

– Neben festgestellten Mängeln, die eine erhebliche Gefährdung der Belange der Mitglieder und Gläubiger besorgen lassen, sollte bei **Nichteinhaltung des Förderzwecks** ein entspr. Einberufungsrecht des Prüfungsverbandes bestehen.

– Das vorgeschlagene **Informationsrecht** gegenüber den Mitgliedern sollte **nicht alternativ zur Einberufung, sondern ergänzend** vorgesehen werden. Selbst wenn der Prüfungsverband einberuft, kann es nachpflichtgemäßem Ermessen notwendig erscheinen, die Mitglieder über wesentliche Beanstandungen, die Grund zur Besorgnis der Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger geben, informieren zu dürfen.

– Um **in Bezug auf die ordentliche Generalversammlung** zu verhindern, dass diese durchgeführt wird, ohne dass der Prüfungsverband Kenntnis davon hat und dementsprechend auch nicht teilnehmen kann, schlagen wir vor, **§ 59 Abs. 3 GenG** um eine **zwangsgeldbewährte Mitteilungs-/Ladungspflicht seitens der Genossenschaft** zu ergänzen. Gleichzeitig sollte in diesem Zusammenhang dem Prüfungsverband das Recht eingeräumt werden, von seinem Einberufungsrecht nach § 60 GenG Gebrauch zu machen, sofern er nicht ordnungsgemäß geladen wird.

2.26
Zu Art. 1 Nr. 36 (Änderung von § 62 Abs. 3 GenG)

In der entspr. Gemengelage zwischen Einhaltung bzw. Nichteinhaltung des Förderzwecks und Vorliegen eines Investmentgeschäfts oder Verstößen gegen das Emittenten-Privileg **kann den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden nur die Aufgabe zugewiesen werden, die Einhaltung des Förderzwecks zu prüfen**.

Sollte der genossenschaftliche Förderzweck nicht eingehalten werden und sollten sich im Rahmen der genossenschaftlichen Prüfung **darüber hinaus** Anhaltspunkte bzw. Verdachtsmomente dafür ergeben, dass die geprüfte Genossenschaft unerlaubte Investmentgeschäfte tätigt oder gegen das Emittenten-Privileg verstößt, muss dem Prüfungsverband die Möglichkeit eröffnet sein, die BaFin entspr. zu informieren.

Dies ist aus unserer Sicht auch interessengerecht. Der Prüfungsverband bewegt sich im Spannungsfeld zwischen seiner Betreuungsfunktion für die Genossenschaft und der damit einhergehenden Verschwiegenheitspflicht auf der einen Seite und dem Informations-

interesse staatlicher Aufsichtsbehörden auf der anderen Seite. Letzterem Interesse kann nur dann der Vorrang eingeräumt werden, **wenn durch die Kombination aus "Nichteinhaltung des Förderzwecks" und "Anhaltspunkten für ein Investmentvermögen oder Verstöße gegen das Emittenten-Privileg"** ein, über gesetzliche Verstöße hinausgehendes, unseriöses Geschäftsgebaren zum Schaden der Mitglieder und Gläubiger naheliegt. **Die inhaltliche Prüfung, ob ein unerlaubtes Investmentgeschäft betrieben oder gegen das Emittenten-Privileg verstoßen wird, muss durch die BaFin erfolgen.**

Diese Aufgabenteilung entlang der Kernkompetenzen der jeweiligen Institutionen muss aus unserer Sicht im Gesetzeswortlaut klarer zum Ausdruck kommen.

Unter diesen Voraussetzungen können wir die Erweiterung auf Verstöße gegen das Emittenten-Privileg mittragen. Ebenso die Erweiterung hin zu einer Pflicht des Prüfungsverbandes, wenn eine Gefährdung der Belange der Mitglieder der geprüften Genossenschaft zu besorgen ist. Nach unserem Verständnis kann sich bereits nach derzeitiger Rechtslage das Recht des Prüfungsverbandes unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Pflicht generieren (vgl. BT-Drs. 18/11506, S. 32).

Des Weiteren schlagen wir folgendes vor:

Ergänzend sollte eine dem § 29 Abs. 3 KWG entsprechenden Regelung, welche den Prüfer bei einer Information der BaFin von der Haftung freistellt, für genossenschaftliche Prüfungsverbände und Prüfer eingefügt werden.

Der Prüfungsverband befindet sich immer in einer schwierigen Abwägungssituation: Er zeigt eine Genossenschaft – egal aus welchem Rechtsgrund – als "missbräuchlich" an. Insofern besteht bei einer Anzeige, die sich im Nachhinein als fehlerhaft herausstellt, ein hochgradiges Haftungsrisiko für den Prüfungsverband sowie den anzeigenden Prüfer. Nimmt man die Prüfungsverbände entsprechend in die Pflicht, muss man sie auf der anderen Seite von diesem Haftungsrisiko befreien.

2.27
Zu Art. 1 Nr. 37 (Einführung von § 62a GenG)

Wir begrüßen den Vorschlag zu § 62a GenG-RefE. Diese Vorschrift entspricht fast wortgleich den Ausführungen in § 50a WPO, die bisher weder unmittelbar noch mittelbar auf Genossenschaften anzuwenden waren.

Dennoch wurden verbandsintern bereits aufgrund der hohen Qualitätssicherung und der Sorgfaltspflichten gegenüber den zu prüfenden Genossenschaften und Unternehmen freiwillig die Regelungen des § 50a WPO angewandt.

Wir regen an, die Regelungen auch auf Prüfungen nach Art. 25 EGHGB zu beziehen, da ansonsten eine Regelungslücke entsteht.

2.28
Zu Art. 1 Nr. 38 (Änderung von § 63a Absatz 1 GenG)

§ 63a Absatz 1 GenG-RefE hat als Antragsbedingung nun die Zuverlässigkeit der Mitglieder des Vorstands aufgenommen. Welche Maßstäbe an die "Zuverlässigkeit" zu legen sind, bleibt offen.

Wir empfehlen entweder messbare Kriterien aufzunehmen oder zumindest auf § 63b Abs. 5 GenG zu verweisen. Durch den Verweis auf § 63a Abs. 5 GenG wird schon beim Gründungsantrag klargestellt, dass mindestens ein Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüferin dem Vorstand angehören oder als besonderer Vertreter nach § 30 BGB bestellt sein muss. Damit wird schon bei der Beantragung die berufsrechtlich notwendige Expertise sichergestellt, die ein wesentlicher Bestandeilt der "Zuverlässigkeit" darstellt.

2.29
Zu Art. 1 Nr. 39 (Änderung von § 63e Absatz 3 GenG)

Wir begrüßen die vorgeschlagene Änderung zu § 63e Abs. 3 GenG. Hier wird klargestellt, dass der Qualitätskontrollbericht nach der erfolgten Durchführung der Qualitätskontrolle der zuständigen Aufsichtsbehörde vorgelegt wird. Bisher erfolgte die Vorlage zeitverzögert zusammen mit der Abgabe des jährlichen Berichts nach § 64 GenG. Somit kann sich die zuständige Aufsichtsbehörde schneller über die Ergebnisse der Qualitätskontrolle informieren.

2.30
Zu Art. 1 Nr. 41 (Änderung von § 64 Absatz 4 GenG)

Wir begrüßen den Vorschlag zu § 64 Abs. 4 GenG-RefE. Somit wird bereits bei einem vorliegenden Verdacht auf Verstöße von Genossenschaften gegen das Kapitalanlagegesetzbuch oder das Vermögensanlagegesetz die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht informiert und kann damit schneller reagieren.

Ergänzender Vorschlag des GdW:

Der vorgeschlagene Informationsaustausch hat seinen Ursprung lediglich bei der Aufsichtsbehörde, welche die BaFin entsprechend informieren kann. Wir halten eine gesetzliche Regelung für sinnvoll, wonach umgekehrt auch die BaFin die Aufsichtsbehörde über entsprechende Verdachtsmomente informieren kann. Dadurch würde aus unserer Sicht die Aufsicht über die genossenschaftlichen Prüfungsverbände durch die zuständige Aufsichtsbehörde gestärkt. So könnte die Aufsichtsbehörde bspw., wenn sich entsprechende Verdachtsmomente unter dem Dach eines Prüfungsverbandes häufen,

effektiver von den aufsichtsrechtlichen Befugnissen Gebrauch machen. Ohne entspr. Hinweise bleiben den Aufsichtsbehörden eventuelle Fehlentwicklungen bei einzelnen Prüfungsverbänden ggf. verborgen.

2.31
Zu Art. 1 Nr. 42 (Einführung von § 64c und 64d GenG)

Im Vorfeld des Referentenentwurfs haben wir darauf hingewiesen, dass die Einrichtung einer entsprechenden Datenbank im Hinblick auf die Transparenz Vorteile haben kann, es jedoch wichtig wäre, zusätzlichen bürokratischen Aufwand zu vermeiden. Ferner haben wir darauf hingewiesen, dass die Aufsichtsbehörde über die nötigen Informationen der Prüfungsverbände, denen das Prüfungsrecht verliehen wurde, verfügen, und dass diese Informationen von den Aufsichtsbehörden in eine z. B. beim BMWK geführte Datenbank übertragen werden könnten. **Wir begrüßen es daher**, dass dies im vorliegenden Gesetzentwurf entsprechend berücksichtigt wurde und umgesetzt werden soll.

Ebenso begrüßen wir die vorgesehene Regelung in **§ 64d GenG-RefE** zum genossenschaftlichen Spitzenverband. Es ist aus unserer Sicht auch richtig, dass dem Spitzenverband seinerseits das Prüfungsrecht verliehen sein muss.

2.32
Zu Art. 1 Nr. 44 (Änderung von § 65 Abs. 2 Satz 1 GenG)

Bezüglich der Kündigung der Mitgliedschaft ist gesteigerter Wert auf die Authentifizierung der kündigenden Person zu legen. Eine Kündigung per einfacher E-Mail wird diesen Anforderungen aus unserer Sicht nicht gerecht.

Speziell bei Wohnungsgenossenschaften ist insoweit auch ein Zusammenhang mit dem entsprechenden Nutzungsverhältnis, d. h. dem Nutzungsvertrag bei einer Genossenschaftswohnung, zu beachten. Wenngleich das genossenschaftsrechtliche Verhältnisse und das mietrechtliche Verhältnis voneinander zu trennen sind, kann dennoch die Beendigung der Mitgliedschaft unter bestimmten Voraussetzungen auch Kündigungsmöglichkeiten betreffend den Nutzungsvertrag begründen.

Da es jedoch den Genossenschaften ermöglicht werden soll, in der Satzung die Schriftform als ausschließliche Form für die Kündigung der Mitgliedschaft vorzusehen, können wir den im Referentenentwurf unterbreiteten Vorschlag mittragen.

2.33
Zu Art. 1 Nr. 48 (Änderung von § 67c GenG)

Wir haben im Vorfeld des Referentenentwurfs eine entspr. Anhebung des Höchstbetrages für das Geschäftsguthaben in § 67c GenG gefordert und **begrüßen nachdrücklich**, dass dies entsprechend berücksichtigt wurde.

Nach Auswertung aktueller Zahlen bitten wir darum, den Höchstbetrag auf 5.000 EUR heraufzusetzen.

Der Verlust der Wohnung bedingt durch die Kündigung der Mitgliedschaft seitens des Gläubigers oder Insolvenzverwalters aufgrund finanzieller Schwierigkeiten des Mitglieds muss auf ein Minimum reduziert werden, vor allem in Zeiten eines akuten Wohnungsmangels. Dies ist naturgemäß besonders relevant in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Bei einer Erhöhung auf 3.000 EUR lägen in Hamburg bspw. bei 90 % der dortigen Wohnungsgenossenschaften die durchschnittlichen Geschäftsguthaben pro vermieteter Wohnung noch oberhalb des Schwellenwertes und wären damit nicht vom Schutz des Schwellenwertes erfasst. In Niedersachsen und Baden-Württemberg wäre dies bspw. jeweils noch über 30 %.

Bundesweit betrachtet sollten aus unserer Sicht bei mindestens 90 % der Wohnungsgenossenschaften die durchschnittlichen Geschäftsguthaben pro vermieteter Wohnung unterhalb des Schwellenwertes liegen und vom Schutz des Schwellenwertes erfasst sein. Dies wäre nur bei einer Erhöhung auf 5.000 EUR zu erreichen. Wir sind uns bewusst, dass dies den aktuellen Schwellenwert mehr als verdoppeln würde. Gleichwohl halten wir dies für unbedingt erforderlich.

2.34
Zu Art. 1 Nr. 50 (Einführung von § 68 Abs. 3 GenG)

Im Vorfeld des Referentenentwurfs haben wir uns für eine gesetzliche Erleichterung für die Zustellung des Ausschließungsbeschlusses an das betreffende Mitglied ausgesprochen, sofern dieses unbekannt verzogen ist, d. h. insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlassen hat oder dessen Aufenthalt bereits länger unbekannt ist. **Auch insoweit begrüßen wir, dass unsere Anregung aufgenommen wurde.**

Ergänzender Vorschlag des GdW:

Wir bitten darum, den vorgesehenen Vorschlag um eine Regelung zu ergänzen, wonach die in der Literatur bereits jetzt vertretene Ansicht gesetzlich verankert wird, ***dass die Satzung regeln kann, dass eine Zustellung des Ausschließungsbeschlusses und eine Anhörung des Ausgeschlossenen entbehrlich ist.***

Zur **Begründung** führen wir wie folgt aus:

Der Ausschlusstatbestand greift, soweit er in der Satzung vorgesehen ist, nur, wenn das jeweilige Mitglied unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt oder sein Aufenthalt länger als _____ unbekannt ist, wobei hier i. d. R. mindestens sechs Monate von den Genossenschaften angesetzt werden. Die Genossenschaft muss insoweit die tatbestandlichen Voraussetzungen beweisen können. D. h., sie muss im Zweifel nachweisen, dass keine zustellungsfähige Anschrift vorhanden ist oder der Aufenthalt wirklich über die entsprechende Dauer hin unbekannt ist. Eine zustellungsfähige Anschrift wäre auch vorhanden, und würde den Ausschlusstatbestand nicht eingreifen lassen, wenn das Mitglied umgezogen und lediglich der Nachsendeauftrag noch nicht in Gang gesetzt ist.

Will die Genossenschaft also vermeiden, dass der Ausschlusstatbestand im Streitfall als nicht gegeben angesehen wird, muss sie vor der entspr. Beschlussfassung zum Ausschluss nachweisbare Bemühungen zur Ermittlung des Aufenthaltsortes vornehmen und dokumentieren. In Betracht kommt regelmäßig eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt und eine sog. "Postanfrage" bei der Deutsche Post AG. Ferner kommen Erkundigungen im zuletzt bekannten Wohnumfeld, z. B. durch den Hausmeister oder den zuständigen Verwalter in Frage. Ggf. ist auch im Internet und in sozialen Netzwerken nach dem auszuschließenden Mitglied zu recherchieren. Diese Maßnahmen zur Aufenthaltsermittlung sind zu dokumentieren und die Dokumentation ist dem Ausschließungsbeschluss beizufügen. Kann die Genossenschaft die genannten Maßnahmen nicht nachweisen, wäre im Streitfall das Merkmal "unbekannt verzogen" nicht erfüllt.

Vor diesem Hintergrund kann erst nach den genannten Bemühungen ein Beschluss über den Ausschluss gefasst werden. Es hängt daher jeweils vom Einzelfall ab, ob der Ausschlusstatbestand erfüllt ist oder nicht. **Ist der Tatbestand jedoch erfüllt, muss eine Satzungsregelung möglich sein, wonach die Mitteilung des Beschlusses und die Anhörung in diesem konkreten Fall entbehrlich sind**.

Der Sinn und Zweck der Zustellung des Beschlusses läuft in den Fällen ins Leere, in denen ein Mitglied unbekannt verzogen ist. Zudem hat das Mitglied die sich aus der genossenschaftsrechtlichen Treuepflicht ergebende Pflicht, sich erreichbar zu halten. Tut es dies nicht, gehen Nachteile, die sich daraus eventuell ergeben, folgerichtig zu seinen Lasten.

2.35
Zu Art. 1 Nr. 52 (Einführung von § 81 Abs. 1 Satz 3)

In der dem Referentenentwurf vorangegangenen Debatte wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass von der derzeitigen Regelung in § 81 GenG in der Praxis kein Gebrauch gemacht wird. **Es ist daher richtig, Maßnahmen zu ergreifen, um diese Regelung praxistauglich anwenden zu können.**

Auf die Gründe, warum diese Regelung bisher nicht zum Tragen kommt, haben wir bereits mehrfach hingewiesen. Zum einen sind die Voraussetzungen für einen Antrag der zuständigen Oberlandesbehörde auf Auflösung der Genossenschaft aus unserer Sicht zu hoch. Ferner verfügt die zuständige Behörde i. d. R. nicht über die notwendigen Informationen für einen entsprechenden Auflösungsantrag.

Der Referentenentwurf greift zumindest den zweiten Punkt auf. Insofern **begrüßen wir es**, dass der Prüfungsverband, dem die Genossenschaft angehört sowie die Aufsichtsbehörden über die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der zuständigen Oberlandesbehörde künftig Anhaltspunkte für eine Gemeinwohlgefährdung oder Förderzweckverfehlung mitteilen dürfen.

2.36
Zu Art. 1 Nr. 58 (Einführung von § 177 GenG)

Bezüglich der Übergangsvorschrift verweisen wir auf unsere Ausführungen unter 2.7, 2.10, 2.17, und 2.20.

3
Änderung der Genossenschaftsregisterverordnung

3.1
Zu Art. 2 Nr. 4 (Änderung von § 15 Abs. 1 Nr. 2 GenRegV)

Bezüglich dieser Prüfungserfordernisse verweisen wir auf unsere Ausführungen unter 2.8 und 2.9.

3.2
Zu Art. 2 Nr. 8 (Einführung von § 27 GenRegV)

Wir begrüßen es, dass auch für Genossenschaften eine Frist für Eintragung der **Gründung** in das Genossenschaftsregister vorgesehen werden soll.

Wir schlagen vor, dies auch auf andere Eintragungen, wie z. B. Satzungsänderungen, zu erweitern.

4
Änderungen des FamFG

Eine zwingende notarielle Vorprüfung der Registerunterlagen und Einreichung der entsprechenden Unterlagen durch Notare lehnen wir ab.

Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände beraten die Genossenschaften auch hinsichtlich der Anmeldungen. Eine weitere Prüfung durch einen Notar ist überflüssig. Wir sehen in dem Vorschlag keinen weiteren Nutzen. Vielmehr bedeutet dies einen zusätzlichen bürokratischen Aufwand. Ferner sind weitere Verzögerungen im Eintragungsprozess zu erwarten.

Hinsichtlich der Vollständigkeit der Unterlagen liegt die Verantwortung bei den anmeldenden Personen selbst.

5
Änderungen des Umwandlungsgesetzes

Die vorgeschlagenen Möglichkeiten, in Umwandlungsfällen den Mitgliedern einer Genossenschaft entspr. Unterlagen auch digital bereitzustellen oder zugänglich zu machen, **werden von uns begrüßt**.

6
Weitere GdW-Vorschläge

6.1
Klarstellung zu Bekanntmachungen

In § 6 Nr. 5 GenG sollte klarer geregelt werden, auf welche Arten von Bekanntmachungen sich die Regelung bezieht. Vorzugswürdig erscheint, § 6 Nr. 5 GenG insgesamt nur auf Bekanntmachungen zu beschränken, die durch Gesetz oder Satzung vorgeschrieben sind und in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben.

In jedem Fall sollten freiwillige Bekanntmachungen, die weder auf Gesetz oder Satzung beruhen, vom Anwendungsbereich des § 6 Nr. 5 GenG ausgenommen werden.

6.2
Vorübergehendes Unterschreiten Mindestzahl der Vorstandsmitglieder

Für die Fälle des vorübergehenden Widerrufs der Bestellung zum Vorstand, bspw. in Fällen des Mutterschutzes, soll geregelt werden, dass während des Mutterschutzes u. a. die Mindestzahl der Vorstandsmitglieder nicht eingehalten werden muss.

Wir schlagen vor, dies auch dann vorzusehen, wenn ein Vorstandsmitglied plötzlich verstirbt. Hier könnte für eine Übergangszeit vorgesehen werden, dass die Mindestzahl der Vorstandsmitglieder unterschritten werden kann.

6.3
Ergänzung von § 158 GenG

In der Praxis gibt es mittlerweile vereinzelte Fälle, in denen das öffentliche Blatt, das für die Bekanntmachungen und Einberufungen zur Generalversammlung bestimmt ist, von analog/print auf rein digital umgestellt wird. In der Literatur wird zum Teil verneint, dass eine reine digitale Zeitung noch den gesetzlichen Anforderungen entspricht (*Althanns*, in: GenoHandbuch, § 6 Rn. 19).

Wir schlagen vor, im Gesetz ausdrücklich klarzustellen, dass die digitale Fassung für einen längeren Übergangszeitraum die Printfassung ersetzt. Die Unternehmen haben dann entsprechend Zeit die Satzungen anzupassen. Eine generelle und auf Dauer bestehende Ersetzung der Printfassung durch die digitale Fassung erscheint mit Blick auf § 6 Nr. 4 GenG nicht umsetzbar.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de