

Die Wohnungswirtschaft

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Vertreter - Rechte und Pflichten

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Gerhard Viemann

Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

(bis 31.08.2025 Direktor für den Prüfungsdienst)

Agenda

- A. Förderzweck und Unternehmensgegenstand der Genossenschaft, Bedeutung der Satzung als Grundlage für das Unternehmen „Genossenschaft“ - Die Satzung
- B. Die Organe der Genossenschaft
 - I. Der Vorstand
 - II. Der Aufsichtsrat
 - III. Die Vertreterversammlung

A. Förderzweck und Unternehmensgegenstand der Genossenschaft, Bedeutung der Satzung als Grundlage für das Unternehmen „Genossenschaft“ – Die Satzung

- Die Satzung legt fest, welche Tätigkeit die Genossenschaft ausübt
- Die Satzung entfaltet verbindliche Rechtswirkung
- Grundentscheidungen müssen in der Satzung enthalten sein
- Mustersatzung des GdW für Wohnungsbaugenossenschaften



A. Förderzweck und Unternehmensgegenstand der Genossenschaft, Bedeutung der Satzung als Grundlage für das Unternehmen „Genossenschaft“ - Die Satzung - Unternehmensgegenstand gemäß Satzung

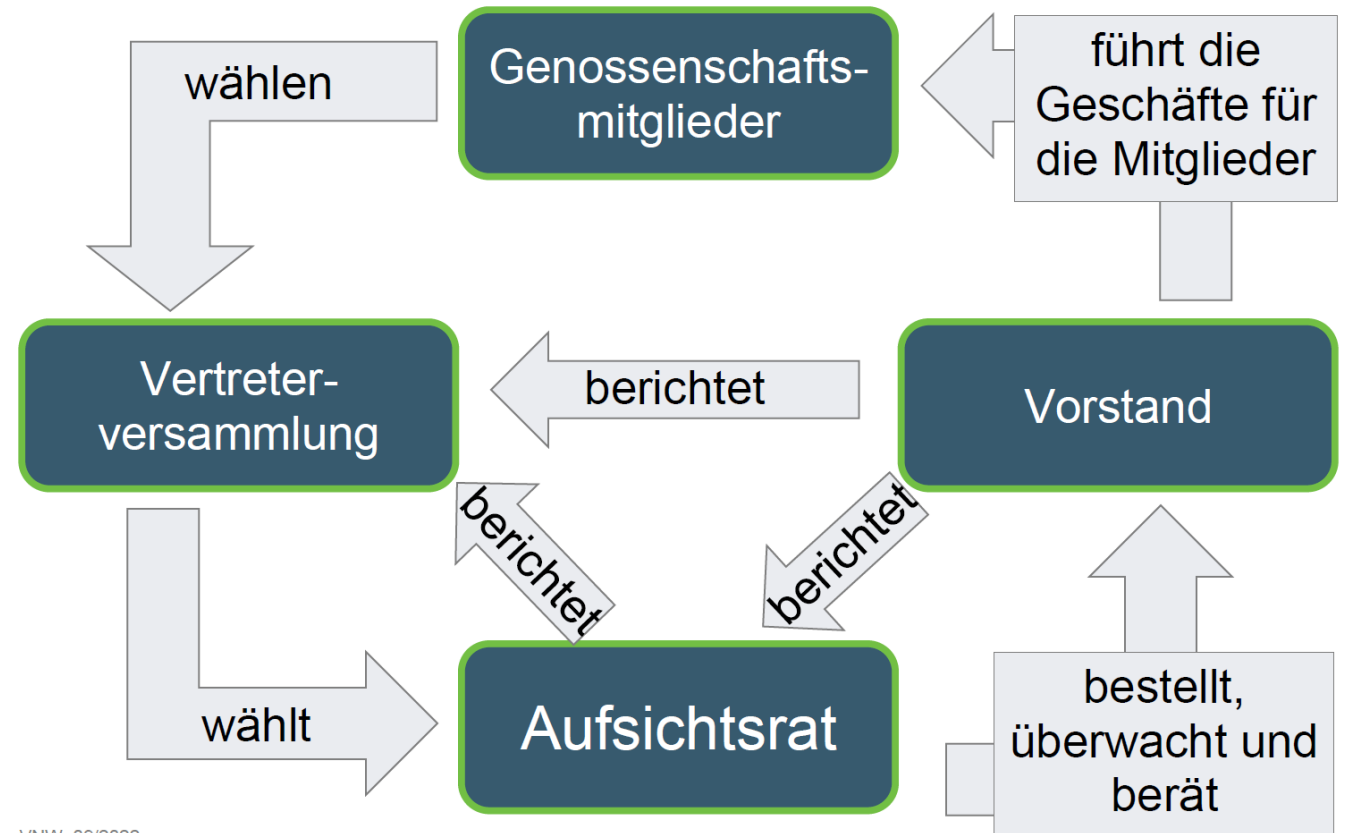
Das Genossenschaftsgesetz verlangt, dass der Unternehmensgegenstand in der Satzung angegeben wird (siehe § 6 Nr. 2 GenG). Der Gegenstand des Unternehmens ist so konkret anzugeben, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit für die Mitglieder und für die beteiligten Wirtschaftskreise hinreichend erkennbar gemacht wird (Althanns, Kommentar zum GenG, § 6, Randnummer 12).

B. Die Organe der Genossenschaft

Der **Vorstand** ist das geschäftsführende Organ in der Genossenschaft (§ 27 Abs. 1 GenG).

Der **Aufsichtsrat** ist das Kontrollorgan (§ 38 Abs. 1 GenG).

Die **Vertreterversammlung** gilt als Grundlagenorgan (§§ 16, 48 GenG).



VNW, 09/2022

I. Der Vorstand



B. Die Organe der Genossenschaft

I. Der Vorstand

Die gesetzlichen Vorgaben zur Leitung und Aufgabenverteilung in der Genossenschaft sind zwingender Natur und können durch die Satzung oder Beschlüsse der Organe nicht abgeändert werden (siehe § 18 S. 2 GenG).

- Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 GenG muss jede Genossenschaft einen Vorstand haben.
- Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gemäß § 26 Abs. 1 GenG.
- Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG
- Die Vorstandsmitglieder müssen Mitglieder der Genossenschaft sein, § 9 Abs. 2 Satz 1 GenG.

I. Der Vorstand

1. Die Leitungsfunktion des Vorstandes

Der Vorstand hat die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten (§ 27 Abs. 1 S. 1 GenG). Zugleich vertritt er die Genossenschaft nach außen (§ 24 Abs. 1 S. 1 GenG).

Der Vorstand hat dabei (nur) die Beschränkungen zu beachten, die durch das Gesetz und die Satzung festgesetzt worden sind (§ 27 Abs. 1 S. 2 GenG).

2. Die Vertretungsmacht des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 GenG

Die Vertretungsmacht des Vorstandes ist zum Schutz des Rechtsverkehrs nach außen hin unbeschränkt gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 GenG. Der Vorstand ist im Genossenschaftsregister eingetragen und der Geschäftspartner der Genossenschaft soll sich darauf verlassen können, dass der Vorstand vertretungsberechtigt ist.

Im Innenverhältnis können sich allerdings zum Beispiel Schadensersatzansprüche ergeben, wenn der Vorstand bewusst pflichtwidrig gegen Satzungsvorgaben oder gesetzliche Regelungen verstößt.

3. Satzungsmäßige Beschränkungen der Geschäftsführung

Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs (also z. B. Mietenpolitik) können selbst durch die Satzung nicht auf die Versammlung verlagert werden (vgl. Althanns, Kommentar zum GenG, § 27, Randnummer 22).

Denn der Vorstand ist nach dem Gesetz (§ 26 und § 27 GenG) zuständig und verantwortlich für die Geschäftsführung der Genossenschaft. Wenn die Satzung oder die Versammlung dem Vorstand bindende Vorgaben zu Tätigkeiten der gewöhnlichen Geschäftsführung machen könnte, dann wäre die Geschäftsführungsbefugnis des Vorstandes ausgehöhlt. Das entspricht dann nicht der gesetzlichen Leitungskompetenz des Vorstandes aus §§ 26, 27 GenG.

II. Der Aufsichtsrat



II. Der Aufsichtsrat

1. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat einer Genossenschaft besteht aus mindestens drei Mitgliedern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 GenG).

Das Gesetz lässt es aber zu, über die Satzung eine höhere Zahl festzusetzen. Vgl. dazu die Satzung der altoba, dort § 24 Abs. 1:

„Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Die Vertreterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Sie sind ehrenamtlich tätig.“

Bei der altoba sind es neun Mitglieder.

2. Die Aufgabenbereiche des Aufsichtsrats, Pflichten und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat ist ein Überwachungsorgan. Es handelt sich dabei aber nicht um eine Arbeit gegen den Vorstand, sondern um ein konstruktives Arbeiten zum Wohle der Genossenschaft. Daher gehört auch die Förderung des Vorstandes zu den Aufgaben des Aufsichtsrats.

Dazu § 25 Abs. 1 der Satzung der altoba:

„Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Hierbei hat er insbesondere die Leistungsbefugnisse des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.“

III. Die Vertreterversammlung



III. Die Vertreterversammlung

1. § 43a GenG

Die Vertreterversammlung ist eine besondere Form der Generalversammlung und unterliegt derselben rechtlichen Einordnung wie die Generalversammlung. Sie hat auch dieselben gesetzlichen Zuständigkeiten wie die Generalversammlung (Lang/Weidmüller, § 43a GenG, Rn. 6). Der Gesetzgeber ging ursprünglich davon aus, dass alle Mitglieder der eG in der Generalversammlung zur Willensbildung und Mitverantwortung in der Lage sind. Da die genossenschaftlichen Unternehmen jedoch immer größer wurden und teilweise Veranstaltungsräume nicht mehr die erforderliche Größe hatten, hat der Gesetzgeber aus praktischen Gründen im Jahr 1922 die Vertreterversammlung eingeführt.

2. Die Vertreterversammlung als „Abbild“ der Generalversammlung

Die meisten größeren Genossenschaften haben per Satzungsregelung die Vertreterversammlung eingeführt. Denn größere Genossenschaften hätten ansonsten schon praktische Probleme, ihre Versammlungen abzuhalten.

Die Vertreterversammlung trifft die der Generalversammlung zukommenden Entscheidungen an Stelle der Mitglieder.

Das ist ein Ausdruck der „mittelbaren Demokratie“.

3. § 43a GenG - Vertreterversammlung - Einführung durch die Satzung - Wer kann als Vertreter gewählt werden?

„(1) Bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern kann die Satzung bestimmen, dass die Generalversammlung aus Vertretern der Mitglieder (Vertreterversammlung) besteht. Die Satzung kann auch bestimmen, dass bestimmte Beschlüsse der Generalversammlung vorbehalten bleiben. Der für die Feststellung der Mitgliederzahl maßgebliche Zeitpunkt ist für jedes Geschäftsjahr jeweils das Ende des vorausgegangenen Geschäftsjahres.

(2) Als Vertreter kann jede natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person, die Mitglied der Genossenschaft ist und nicht dem Vorstand oder Aufsichtsrat angehört, gewählt werden. Ist ein Mitglied der Genossenschaft eine juristische Person oder eine Personengesellschaft, kann jeweils eine natürliche Person, die zu deren Vertretung befugt ist, als Vertreter gewählt werden.

(3) Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 Vertretern, die von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählt werden. Die Vertreter können nicht durch Bevollmächtigte vertreten werden. Mehrstimmrechte können ihnen nicht eingeräumt werden.

(4) Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl gewählt; Mehrstimmrechte bleiben unberührt. Für die Vertretung von Mitgliedern bei der Wahl gilt § 43 Abs. 4 und 5 entsprechend. Kein Vertreter kann für längere Zeit als bis zur Beendigung der Vertreterversammlung gewählt werden, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Satzung muss bestimmen,

1. auf wie viele Mitglieder ein Vertreter entfällt;

2. die Amtszeit der Vertreter. ...“

4. § 43a GenG – Vertreterversammlung – Bekanntmachungserfordernisse versus Datenschutz?

„... Eine Zahl von 150 Mitgliedern ist in jedem Fall ausreichend, um einen Wahlvorschlag einreichen zu können. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses können in einer Wahlordnung getroffen werden, die vom Vorstand und Aufsichtsrat auf Grund übereinstimmender Beschlüsse erlassen wird. Sie bedarf der Zustimmung der Generalversammlung.

(5) Fällt ein Vertreter vor Ablauf der Amtszeit weg, muss ein Ersatzvertreter an seine Stelle treten. Seine Amtszeit erlischt spätestens mit Ablauf der Amtszeit des weggefallenen Vertreters. Auf die Wahl des Ersatzvertreters sind die für den Vertreter geltenden Vorschriften anzuwenden.

(6) Eine Liste mit den Namen sowie den Anschriften, Telefonnummern oder E-Mail-Adressen der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter ist zur Einsichtnahme für die Mitglieder mindestens zwei Wochen lang in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und ihren Niederlassungen auszulegen oder bis zum Ende der Amtszeit der Vertreter auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich zu machen. Die Auslegung oder die Zugänglichkeit im Internet ist in einem öffentlichen Blatt bekannt zu machen. Die Frist für die Auslegung oder Zugänglichmachung beginnt mit der Bekanntmachung. Jedes Mitglied kann jederzeit eine Abschrift der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter verlangen; hierauf ist in der Bekanntmachung nach Satz 2 hinzuweisen.

(7) Die Generalversammlung ist zur Beschlussfassung über die Abschaffung der Vertreterversammlung unverzüglich einzuberufen, wenn dies von mindestens einem Zehntel der Mitglieder oder dem in der Satzung hierfür bestimmten geringeren Teil in Textform beantragt wird. § 45 Abs. 3 gilt entsprechend.“

5. Zuständigkeiten der Vertreterversammlung

Die Zuständigkeiten der Vertreterversammlung ergeben sich aus dem Gesetz sowie der Satzung. Nach dem Genossenschaftsgesetz hat die Versammlung gesetzlich vorgegebene Aufgaben, die auch nicht aberkannt werden können. Dazu gehören:

- Satzungsänderungen, vgl. § 16 Abs. 1 GenG
- Wahl des Aufsichtsrats, vgl. § 36 Abs. 1 Satz 1 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses, vgl. § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG
- Beschluss über die Gewinnverwendung bzw. Verlustdeckung, vgl. § 48 Abs. 1 GenG
- Entlastung des Vorstandes, vgl. § 48 Abs. 1 GenG

5. Zuständigkeiten der Vertreterversammlung

- Entlastung des Aufsichtsrates, vgl. § 48 Abs. 1 GenG
- Festsetzung einer Beschränkung für Kredite, vgl. § 49 GenG
- Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, vgl. § 24 Abs. 3 Satz 2 GenG und damit verbunden die fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages,
- Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates, vgl. § 36 Abs. 3 Satz 1 GenG
- Wahl von Bevollmächtigten bei Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, vgl. § 39 Abs. 3 GenG
- Auflösung der Wohnungsgenossenschaft, vgl. § 78 Abs. 1 GenG

6. Vertreterversammlung allein zuständig für Satzungsänderungen

Die Vertreterversammlung ist für Satzungsänderungen allein zuständig. Diese Aufgabe kann auch nicht per Satzung auf den Vorstand oder den Aufsichtsrat delegiert werden.

Satzungsänderungen werden in der Praxis allerdings durch den Vorstand und/oder den Aufsichtsrat vorbereitet und müssen dann der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Es handelt sich hierbei aber nur um einen Entwurf – wenn in der Vertreterversammlung nicht die erforderliche Mehrheit erreicht wird, dann kommt die Beschlussfassung nicht zustande.

7. Einberufung der Vertreterversammlung

§ 46 GenG - Form und Frist der Einberufung

„(1) Die Generalversammlung muss in der durch die Satzung bestimmten Weise **mit einer Frist von mindestens zwei Wochen** einberufen werden. Bei der Einberufung ist Folgendes bekannt zu machen:

1. die Tagesordnung,
2. die Form der Versammlung nach § 43b Absatz 1,
3. im Fall von § 43b Absatz 1 Nummer 4 zusätzlich die Form der Erörterungsphase und
4. im Fall von § 43b Absatz 1 Nummer 2 bis 4 die erforderlichen Angaben zur Nutzung der schriftlichen oder elektronischen Kommunikation.

Die Tagesordnung einer Vertreterversammlung ist allen Mitgliedern durch Veröffentlichung in den Genossenschaftsblättern oder im Internet unter der Adresse der Genossenschaft oder durch **unmittelbare Benachrichtigung in Textform** bekannt zu machen.

(2) Über Gegenstände, deren Verhandlung nicht in der durch die Satzung oder nach § 45 Abs. 3 vorgesehenen Weise **mindestens eine Woche vor der Generalversammlung** angekündigt ist, können Beschlüsse nicht gefasst werden. Dies gilt nicht, wenn sämtliche Mitglieder erschienen sind oder es sich um Beschlüsse über die Leitung der Versammlung oder um Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung handelt.

(3) Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es der Ankündigung nicht.“

8. § 47 GenG - Die Niederschrift zur Versammlung und Einsichtnahmemöglichkeiten sowie Verlangen auf Erhalt einer Abschrift

§ 47 Abs. 1 S. 1 GenG; § 33 Abs. 5 Satz 1 sowie Satz 7 der Satzung der altoba

„Über die Beschlüsse der Vertreterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. ... Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten und auf Verlangen eine Abschrift der Niederschrift unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.“

§ 47 Abs. 4 GenG:

„(4) Jedes Mitglied kann jederzeit Einsicht in die Niederschrift nehmen. Ferner ist jedem Mitglied auf Verlangen eine Abschrift der Niederschrift einer Vertreterversammlung unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.“

9. Rechte und Pflichten der Vertreter in der Versammlung

- Teilnahmerecht und Teilnahmepflicht
- Rede- und Auskunftsrecht (§ 36 der Satzung der altoba)
- Stimmrecht (Wahlrecht)
- Einberufungsrecht (1/3 der Vertreter - § 32 Abs. 4 S. 1 der Satzung der altoba)
- Ankündigungsrecht (1/3 der Vertreter - § 32 Abs. 4 S. 2 der Satzung der altoba)

10. Zusammenfassung zur Stellung der Vertreter

Vertreter sind ehrenamtliche Organe der Genossenschaft. Sie sind an das Gesetz und die Satzung gebunden. Vertreter stehen in einer wechselseitigen Treuepflicht gegenüber der Genossenschaft, ihren Organen und ihren Mitgliedern.

Vertreter sind den Interessen der gesamten Genossenschaft verpflichtet und nicht nur den Interessen ihres Wahlkreises oder ihrer Wähler. Sie sind aber keine eigene „Beschwerdeinstanz“ der Genossenschaft. Die Geschäftsführung obliegt wie dargestellt dem Vorstand. Das gilt auch für die Repräsentation der Genossenschaft nach außen hin.

Vertreter können daher nach außen hin keine rechtsverbindlichen Erklärungen für die Genossenschaft abgeben und zum Beispiel auch ein Mieterhöhungsverlangen der Genossenschaft nicht "zurücknehmen".

Durch ihre Möglichkeiten, z. B. die Satzung abzuändern, den Aufsichtsrat zu wählen und überhaupt durch aktive Einbringung bei der Versammlung Einfluss zu nehmen, kommt der Vertreterversammlung aber eine Rolle zu, die für das Unternehmen der Genossenschaft von maßgeblicher Bedeutung ist.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Noch Fragen?

Ihr Kontakt bei uns

Dipl.-Oec. Gerhard Viemann
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Telefon	040 52011-241
E-Mail	viemann@vnw.de