

Verteiler:

Vorstand des GdW
Verbandsrat
Konferenz der Verbände
BAG der Wohnungsgenossenschaften
BAG der Wohnungsgenossenschaften
mit Spareinrichtung
FA Recht

13.01.2025 Za/Mey
Telefon: +49 30 82403-126
E-Mail: zabel@gdw.de

Das Wichtigste:

Im Rahmen des Bürokratieentlastungsgesetzes IV wurde das Erfordernis einer schriftlichen Beitrittserklärung aufgegeben. Diese Änderung ist seit 1. Januar 2025 in Kraft.

Um den Genossenschaften eine Handlungshilfe für Beschlüsse nach § 177 Abs. 1 GenG-neu zu geben, wurde seitens des GdW-FA Recht eine Muster-Beschlussvorlage entwickelt, die es ermöglichen soll, dass für einen Übergangszeitraum (bis max. 31. Dezember 2029) eine Beitrittserklärung nach § 15 GenG oder die Erklärung nach §15b GenG zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.

Vorlage für Beschlüsse zur Einführung des digitalen Beitritts bei Genossenschaften

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bürokratieentlastungsgesetzes IV wurde das Erfordernis einer schriftlichen Beitrittserklärung aufgegeben (vgl. dazu bereits GdW-RS vom 14. Oktober 2024). Diese Änderung ist seit 1. Januar 2025 in Kraft.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 GenG-neu ist für die Beitrittserklärung die Textform ausreichend. Gleiches gilt für die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen nach § 15b GenG, wobei hier sowohl die nutzungsbezogenen Anteile als auch die weiteren freiwilligen Anteile gemeint sind.

Im Gesetz erfolgen keine näheren Vorgaben für die Textform. Es bleibt den Genossenschaften überlassen, welche neuen Möglichkeiten sie für die Beitrittserklärung einführen wollen; ob sie z. B. eine Unterzeichnung auf einem elektronischen Pad vorsehen oder eine App einrichten wollen. Es ist Aufgabe der jeweiligen Genossenschaft, ein Verfahren zu regeln, das eine aus Sicht der Genossenschaft hinreichende Authentifizierung der beitriftswilligen Person ermöglicht.

Auch eine Erklärung per E-Mail ist möglich, allerdings dürfte bei einer Beitrittserklärung per einfacher E-Mail die Authentifizierung der beitrittswilligen Person schwieriger nachvollziehbar sein. Zudem werden beitrittswillige Personen von sich aus kaum die Erklärungen nach § 15a GenG inhaltlich korrekt abgeben (können). 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.

Bei der Ausgestaltung des digitalen Beitritts ist sicherzustellen, dass die Vorgaben des § 15a GenG zum Inhalt der Beitrittserklärung eingehalten werden. Dies könnte z. B. durch eine besondere Bestätigung der Kenntnisnahme erfolgen. Um bei einer Beitrittserklärung in Textform die Warnfunktion noch stärker auszuprägen, ist in § 15a Satz 4 GenG-neu vorgeschrieben, dass in einer elektronisch vorgefertigten Beitrittserklärung eine Nachschussverpflichtung nach Satz 2 und die in Satz 3 genannten Umstände (weitere Zahlungspflichten, die nicht mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen zusammenhängen, wie z. B. Eintrittsgeld, oder eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr) optisch hervorgehoben werden müssen.

Die Genossenschaften können aber auch an ihrer bisherigen Beitrittspraxis festhalten und abweichend vom Gesetz die Schriftform als ausschließliche Form für den Beitritt in der Satzung vorsehen. Sehr viele Genossenschaften geben in ihrer Satzung den derzeitigen Gesetzeswortlaut wieder und sehen eine schriftliche Beitrittserklärung vor. Wird dies nicht geändert, bleibt die Schriftform die ausschließlich zulässige Form.

Um auch Genossenschaften, die in ihrer Satzung den derzeitigen Gesetzeswortlaut wiedergeben und eine schriftliche Beitrittserklärung vorsehen, zu ermöglichen, von den neuen digitalen Möglichkeiten Gebrauch machen zu können, ohne erst ihre Satzung ändern zu müssen, sieht eine Übergangsregelung in § 177 GenG-neu vor, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen kann, dass bis Ende 2029 eine Beitrittserklärung nach § 15 GenG oder nach § 15b GenG zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.

Gibt es eine Satzungsregelung, durch die die Wirksamkeit der Textform für die Beitrittserklärung ausdrücklich ausgeschlossen wird, ist ein entsprechender Beschluss des Vorstandes jedoch nicht möglich. Der in der Übergangsregelung enthaltene Ausschluss eines solchen Beschlusses dürfte allerdings weitgehend ins Leere laufen. In der Praxis wird es aktuell kaum 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 nach Ansicht des GdW-FA Recht im Rahmen des Übergangszeitraums jedoch kein ausdrücklicher Ausschluss der Textform gesehen werden, da diese bisher vom Gesetz nicht zugelassen wurde. Insofern ist ein solcher Beschluss in den allermeisten Fällen möglich.

Um den Genossenschaften eine Handlungshilfe für Beschlüsse nach § 177 Abs. 1 GenG-neu zu geben, wurde seitens des GdW-FA Recht eine Muster-Beschlussvorlage entwickelt (siehe **Anlage**), die es ermöglichen soll, dass für einen Übergangszeitraum (bis max. 31. Dezember 2029) eine Beitrittserklärung nach § 15 GenG oder die Erklärung nach § 15b GenG zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.

Klarstellend weisen wir daraufhin, dass sich durch die Nutzung digitaler Instrumente weder rechtliche Auswirkungen im Hinblick auf das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz ergeben noch wird der Beitritt dadurch zum sog. Fernabsatzvertrag. Die beitriftswillige Person handelt insofern nicht als Verbraucher.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Zabel

Anlage