

# Geschäftsweisung für den Vorstand

## Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

der \_\_\_\_\_

(Firmenwortlaut der Genossenschaft)

### Aufgabenkreis

#### § 1

(1) Der Vorstand ist das geschäftsführende Organ der Genossenschaft. Dem Vorstand obliegen die gesamte Verwaltung der Genossenschaft und ihrer Einrichtungen sowie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Genossenschaft.

(2) Der Vorstand hat für eine ordnungsgemäße Buchführung sowie dafür zu sorgen, dass allfällige Forderungen, insbesondere die Entgelte, pünktlich eingehen. Er ist verpflichtet, alle Beschränkungen einzuhalten, die sich aus der Satzung, dieser Geschäftsweisung oder verbindlichen Anordnungen anderer Organe der Genossenschaft ergeben.

(3) Der Vorstand hat ein den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes internes Kontrollsystem einzurichten.

### Gemeinnützigkeit

#### § 2

(1) Der Vorstand hat dafür zu sorgen und bei anderen Organen der Genossenschaft darauf hinzuwirken, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung der Genossenschaft als gemeinnützige Bauvereinigung stets erfüllt werden.

(2) Der Vorstand darf nur die in § 7 WGG angeführten Geschäfte abschließen.

(3) Der Vorstand ist dafür verantwortlich, dass die Geschäftsführung und Verwaltung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(4) Mit Vorstandsmitgliedern, die Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG sind, dürfen Rechtsgeschäfte, welche die verzinsliche Anlage von Vermögen, die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung unbeweglichen Vermögens betreffen, oder welche nach § 7 WGG zulässig sind, nicht abgeschlossen werden. Mit Vorstandsmitgliedern, die nicht Angehörige des Baugewerbes sind, dürfen die genannten Geschäfte nur dann abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

### Verteilung der Geschäfte

#### § 3

(1) Der Vorstand verteilt, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat, die Geschäfte unter seine Mitglieder. Bei der Führung der Geschäfte haben sie zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig zu unterstützen.

(2) Da die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft gegenüber als Gesamtschuldner haften, haben sie sich über alle Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet zu halten und gemeinsam über sie zu beraten. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt, die Bücher, Belege, Schriftstücke und Niederschriften der Genossenschaft einzusehen.

### Stellvertretung

#### § 4

(1) Ist ein Vorstandsmitglied an der ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Geschäfte verhindert, so hat der Vorstand dem Aufsichtsrat davon sofort Mitteilung zu machen. Die wechselseitige Vertretung bei vorübergehender Verhinderung regelt der Vorstand selbst, doch ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates davon Kenntnis zu geben.

(2) Bei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern wird die Urlaubsinanspruchnahme im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates geregelt.

### Vorstandssitzungen

#### § 5

(1) Der Vorstand hält regelmäßig die erforderlichen Sitzungen ab. Die Vorstandssitzungen werden vom Obmann/der Obfrau, bei seiner/ihrer Verhinderung von seinem(r)/ihrem(r) Stellvertreter(in) einberufen. Jedes Vorstandsmitglied kann die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

(2) Die Sitzungen leitet der Obmann/die Obfrau oder bei dessen/deren Verhinderung sein(e)/ihr(e) Stellvertreter(in). Beschlüsse sind mit einfacher Stimmenmehrheit der Vorstandsmitglieder zu fassen (§ 21 Abs. 2 der Satzung). Der Vorstand ist be-

schlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder - darunter jedenfalls der Obmann/die Obfrau oder dessen/deren Stellvertreter/in - anwesend ist.

(3) In dringenden Fällen können Vorstandsbeschlüsse auf schriftlichem oder elektronischem Weg (Umlauf) herbeigeführt werden. In diesen Fällen ist die Einstimmigkeit erforderlich.

(4) Über die Verhandlungen jeder Sitzung und über die sonst gefassten Beschlüsse (vergleiche Abs. 3) ist eine Niederschrift in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder auf eine andere Art gesichert und nummeriert aufzubewahren und von den beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Niederschrift muss die gefassten Beschlüsse und, wenn es verlangt wird, die abweichende Meinung eines überstimmten Vorstandsmitgliedes einschließlich der Begründung enthalten.

(5) Vorstandsmitglieder, die an einem Beratungsgegenstand persönlich oder wirtschaftlich beteiligt sind, dürfen an der Beschlussfassung über diesen Gegenstand nicht teilnehmen; sie haben auf Verlangen bei der Beratung und Beschlussfassung den Tagungsraum zu verlassen.

(6) Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung eines anderen Genossenschaftsorganes bedürfen, sind diesem umgehend zuzuleiten; ohne die erforderliche Zustimmung des betreffenden Organes dürfen sie nicht ausgeführt werden.

### **Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat**

#### **§ 6**

(1) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat oder seinen Ausschüssen, nicht jedoch einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrates, auf Verlangen jederzeit Auskunft zu erteilen. Er hat auf Verlangen an den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse ohne Stimmrecht teilzunehmen.

(2) Der Vorstand hat die in den Sitzungen zu behandelnden Angelegenheiten vorzubereiten und die gefassten Beschlüsse auszuführen.

(3) Der Vorstand hat die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates zu den in § 22 der Satzung genannten Geschäften einzuholen.

(4) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich über grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftspolitik des Unternehmens zu berichten sowie die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anhand einer Vorscheurechnung darzustellen (Jahresbericht). Der Vorstand hat weiters dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens im Vergleich zur Vorscheurechnung unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung zu berichten (Quartalsbericht). Bei wichtigem Anlass ist dem/der Vorsitzenden des Aufsichtsrates unverzüglich zu berichten; ferner ist über Umstände, die für die Rentabilität oder Liquidität der Genossenschaft von erheblicher Bedeutung sind, dem Aufsichtsrat unverzüglich zu berichten (Sonderbericht).

(5) Der Jahresbericht und die Quartalsberichte sind schriftlich zu erstatten und auf Verlangen des Aufsichtsrates mündlich zu erläutern; sie sind jedem

Aufsichtsratsmitglied auszuhändigen. Die Sonderberichte sind schriftlich oder mündlich zu erstatten.

### **Mitwirkung bei Generalversammlungen**

#### **§ 7**

(1) Die Generalversammlungen werden in der Regel vom Vorstand, allenfalls vom Aufsichtsrat einberufen (§ 30 Abs. 1 der Satzung). Ist die Einberufung einer Generalversammlung im Interesse der Genossenschaft erforderlich, so hat der Vorstand unverzüglich eine Generalversammlung einzuberufen.

(2) Der Vorstand hat die Generalversammlungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat vorzubereiten und die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse unge säumt auszuführen.

### **Abgabe von Willenserklärungen und Erteilung von Vollmachten**

#### **§ 8**

(1) Für die Abgabe von Willenserklärungen und die Zeichnung der Genossenschaft gilt § 21 Abs. 4 der Satzung. Mündliche Willenserklärungen sind ausdrücklich im Namen der Genossenschaft abzugeben und schriftlich zu bestätigen.

(2) Vollmachten müssen schriftlich erteilt und firmenmäßig unterschrieben werden, sie sollen dem Aufsichtsrat zur Kenntnis vorgelegt werden. Bankvollmachten dürfen nur kollektiv erteilt werden.

### **Anmeldung beim Firmenbuchgericht**

#### **§ 9**

(1) Der Vorstand hat die nach dem Gesetz erforderlichen Eintragungen in das Firmenbuch zu erwirken.

(2) Er hat unter anderen jede Änderung der Satzung und jede Änderung in der Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Beendigung der Vertretungsbefugnis eines Vorstandsmitgliedes (Prokuristen/Prokuristin) unverzüglich dem Firmenbuchgericht zur Eintragung anzumelden.

### **Mitgliederverzeichnis**

#### **§ 10**

Der Vorstand hat ein Register der Mitglieder anzulegen, in welches der Vor- und Zuname und Beruf jedes Genossenschafters, der Tag seines Eintrittes in die Genossenschaft und seines Ausscheidens, die Anzahl der übernommenen Geschäftsanteile sowie die Kündigung eines oder mehrerer Geschäftsanteile einzutragen ist. Die Einsicht in dieses Register, das auch automationsunterstützt geführt werden darf, muss jedermann gestattet werden.

## **Bautätigkeit**

### **§ 11**

(1) Den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Baurechten darf der Vorstand bei Überschreitung des in § 22 der Satzung angegebenen Wertgrenzen nur mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates tätigen.

(2) Mit den Bauplänen und Kostenvoranschlägen zu Wohnungsbauten hat sich der Vorstand nach Anhörung des Bauausschusses des Aufsichtsrates eingehend zu befassen. Die beschlossenen Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu vergeben.

(3) Vor Abschluss von Verträgen hat der Vorstand die Finanzierung sicherzustellen.

(4) Die genehmigten Bauarbeiten hat der Vorstand sorgfältig ausführen zu lassen und dafür Sorge zu tragen, dass die abgeschlossenen Verträge eingehalten werden. Über Kostenüberschreitungen sowie wesentliche Abänderungen der Pläne hat der Vorstand so bald wie möglich einen Beschluss des zuständigen Genossenschaftsorgans zu veranlassen und die Wohnungswerber zu verständigen.

## **Vergabung von Wohnungen, Wohnungsinstandhaltung**

### **§ 12**

(1) Über die Vergabung von Wohnungen hat der Vorstand in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat Zuteilungsgrundsätze aufzustellen.

(2) Der Vorstand ist verpflichtet, die Verträge nach den gemäß § 13 Abs. 2 der Satzung festgelegten Grundsätzen abzuschließen. Bei der Festsetzung der Entgelte hat er die in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze zu beachten.

(3) Die Bedingungen für den Abschluss von Kauf- und Baurechtsverträgen hat der Vorstand in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat aufzustellen. Der Abschluss eines Kauf- oder Baurechtsvertrages ist nur nach den mit dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beschlossenen Grundsätzen unter Beachtung des § 13 WGG zulässig.

(4) Mindestens jährlich sind sämtliche Häuser zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Vorhandene Mängel sind zu beseitigen. Soweit Wohnungsinhaber für Schäden laut Vertrag verantwortlich sind, sind sie ungesäumt haftbar zu machen.

(5) Der Vorstand hat die notwendigen Versicherungen, insbesondere gegen Feuer- und Haftpflichtschäden, abzuschließen und in jeweils ausreichendem Maße aufrecht zu erhalten.

## **Schriftverkehr, Registratur**

### **§ 13**

(1) Die eingehenden Briefe und Schriftstücke sind in einem Eingangsbuch zu erfassen, vom Bearbeiter abzuzeichnen und geordnet aufzubewahren.

(2) Die ausgehenden Briefe und Schriftstücke sind in einem Ausgangsbuch zu erfassen. Durchschläge oder

Kopien, aus denen ersichtlich ist, wer das Original unterfertigt hat, sind geordnet aufzubewahren.

(3) Sämtliche Bücher, Belege und Schriftstücke sind mindestens sieben Jahre gesichert aufzubewahren. Darüber hinausgehende gesetzliche Aufbewahrungsfristen oder Aufbewahrungserfordernisse im Zusammenhang mit Rechtsverfahren sind zu beachten. Zur Aufbewahrung können Datenträger benützt werden, wobei die Anforderungen des § 190 Abs. 5 UGB einzuhalten sind.

## **Rechnungswesen**

### **§ 14**

(1) Es ist dafür zu sorgen, dass der Kassenbestand möglichst gering gehalten wird. Verfügbare Gelder sind womöglich zinstragend anzulegen und Zahlungen möglichst im bargeldlosen Überweisungsverkehr zu erledigen.

(2) Auszahlungen und Überweisungen dürfen nur aufgrund schriftlicher Zahlungsanweisungen von zwei Vorstandsmitgliedern (Prokuristen, Handlungsbevollmächtigten) erfolgen.

(3) Vor jeder Zahlung oder Überweisung muss die Richtigkeit der Rechnung in materieller und rechnerischer Hinsicht vom Vorstand oder von den von ihm damit beauftragten Personen geprüft und bescheinigt werden. Bei Bauarbeiten, zu deren Beaufsichtigung ein Architekt herangezogen worden ist, hat auch dieser die Richtigkeit der Rechnung zu bescheinigen.

(4) Ausgangsrechnungen sind gleichfalls von zwei Vorstandsmitgliedern oder von den damit beauftragten Personen abzuzeichnen.

(5) Alle buchungspflichtigen Vorgänge sind ohne Verzug übereinstimmend mit den Belegen in der Buchhaltung zu erfassen.

### **§ 15**

(1) Die Geschäftsvorfälle sind so zu verbuchen, dass sie klar erkenntlich sind. Die Buchhaltung ist nach dem in Anlage A zu § 5 Abs. 3 der Gebarungrichtlinienverordnung vorgesehenen Kontenrahmen einzurichten.

(2) Sämtliche Buchungen müssen durch schriftliche, von zwei Vorstandsmitgliedern (Prokuristen, Handlungsbevollmächtigten) gezeichnete Unterlagen belegt werden.

(3) Die Belege sind entsprechend den Buchungen fortlaufend zu bezeichnen und so zu ordnen, dass sie bei Prüfungen sofort zur Hand sind.

(4) Nebenbücher und Karteien müssen in ihren Schlusssummen mit dem Hauptbuch übereinstimmen.

(5) Die Geschäftsbücher sind tagfertig zu halten.

## **Inventar und Jahresabschluss**

### **§ 16**

(1) Zum Schluss jedes Geschäftsjahres sind der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung,

Anhang) und der Lagebericht<sup>1</sup> unter Beachtung der in den Gesetzen und der Satzung enthaltenen Vorschriften nach den in Anlage A und Anlage B zu § 1 der Verordnung des BMwA über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen vorgesehenen Muster aufzustellen, wobei auch die in § 22 Abs. 2 GenG genannten Angaben zu berücksichtigen sind.

(2) Sämtliche Schulden und Forderungen, die das Wirtschaftsjahr betreffen, müssen in die Bilanz aufgenommen werden. Ausreichende Abschreibungen sind vorzunehmen.

## § 17

(1) Das Inventar, der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung des Bilanzverlustes spätestens bis zum 31. Mai jedes Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung und anschließend der spätestens im August jedes Jahres stattfindenden ordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

(2) In der ordentlichen Generalversammlung hat der Vorstand vor Genehmigung des Jahresabschlusses den Lagebericht zu erstatten.

## Revisionsverband

### § 18

(1) Die Beziehungen der Genossenschaft zum Revisionsverband regelt § 40 der Satzung. Der Vorstand hat dessen Satzung und die Beschlüsse seiner Organe zu beachten.

(2) Der Vorstand ist verpflichtet, die bei der Prüfung festgestellten Mängel zu beheben und den in den Prüfungsberichten enthaltenen Beanstandungen in angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

(3) Der Vorstand hat

- a) der Aufsichtsbehörde, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband binnen vier Wochen nach Erstellung des Jahresabschlusses und eines Lageberichts vorzulegen,
- b) der Aufsichtsbehörde und dem Revisionsverband rechtzeitig Zeit, Ort und Tagesordnung der Generalversammlungen, alle Änderungen der Satzung und der Geschäftsweisung für den Vorstand und für den Aufsichtsrat bekanntzugeben,
- c) dem Revisionsverband die statistischen Nachweisungen rechtzeitig zu liefern und Abschriften der Generalversammlungsprotokolle einzureichen.

## Prüfung

### § 19

(1) Für die Prüfung hat der Vorstand unter Berücksichtigung der Prüfungsankündigung sämtliche Unterlagen vorzulegen bzw. bereitzuhalten, insbesondere

- a) die Protokolle über die Sitzungen des Vorstandes, des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse sowie über die Generalversammlungen,
- b) das Mitgliederverzeichnis,
- c) die gesamte Buchhaltung mit sämtlichen Unterlagen (Kassenbücher, Haupt- und Nebenbücher, sämtliche Belege, Bankausweise, Wirtschafts- und Ertragsberechnungen, Aufstellungen, Entgeltberechnungen usw.),
- d) Bestands-, Kauf- und sonstige Verträge, Auszüge aus dem Grundbuch, Grundbesitzbögen, Schuldurkunden, Bürgschaftserklärungen,
- e) den gesamten Schriftwechsel,
- f) die Bauakten mit Finanzierungsplänen, Entgeltberechnungen, Bauabrechnungen.

(2) Der Vorstand hat den Prüfern alle geforderten Auskünfte zu erteilen.

(3) Der Vorstand hat den Aufsichtsrat rechtzeitig vom Zeitpunkt der Prüfungen zu benachrichtigen.

(4) Nach Abschluss jeder Prüfung ist eine Besprechung des Prüfers mit dem Vorstand im Beisein von Mitgliedern des Aufsichtsrates abzuhalten.

(5) Der Vorstand hat den Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat zur alsbaldigen Beschlussfassung in gemeinsamer Sitzung vorzulegen.

---

<sup>1</sup> Betrifft gegebenenfalls auch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht