

Leitfaden für die vbw-Mitgliedsunternehmen

General-/Vertreterversammlung  
als Präsenzveranstaltung in der  
Pandemiezeit

Praxishinweise für Genossenschaften  
(nebst Rahmen-Hygienekonzept)

**Herausgeber:**

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart  
Tel: 0711 16345-0  
info@vbw-online.de

Alle Rechte vorbehalten.  
© 1. Auflage 2020

Der Leitfaden steht für Sie  
im internen Mitgliederbereich  
auf [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)  
zum Download bereit.

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Corona-Pandemie hat sowohl das Alltagsleben als auch die Abläufe in den Unternehmen massiv verändert. Dies betrifft u.a. die Frage, ob, und wenn ja in welcher Form Versammlungen stattfinden können. Die meisten Wohnungsgenossenschaften wollen unverändert ihre General-/Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung durchführen.

Der rechtliche Rahmen in Form der Corona-Veranstaltungs-Verordnung Baden-Württemberg vom 28. Mai 2020 lässt nunmehr Versammlungen bis zu 99 Personen zu; Angestellte der Genossenschaft und andere Personen, die zur Organisation der Versammlung notwendig sind, zählen dabei nicht mit.

Der Leitfaden für Generalversammlungen als Präsenzveranstaltung in der Pandemiezeit (nebst Rahmen-Hygienekonzept) will praktische Hilfestellung geben. Davor müssen die Verwaltungsorgane eine sorgfältige Abwägung vornehmen, ob sie eine Präsenzveranstaltung durchführen wollen oder nicht. Der Leitfaden führt von dieser Erörterungsphase über die Planung bis hin zum Abschluss der Veranstaltung Schritt für Schritt, wie ein „Drehbuch“. Das integrierte Hygienekonzept orientiert sich an der Landesverordnung Baden-Württemberg.

Leitgedanke des Leitfadens ist, den Mitgliedern der Genossenschaft auch während der Pandemie die persönliche physische Erörterung der Angelegenheiten des Unternehmens zu ermöglichen, dabei aber das Infektionsrisiko so gering wie irgend möglich zu halten.

Stuttgart, Juni 2020



Gerhard Schorr  
Prüfungsdirektor des vbw

## **Leitfaden für Generalversammlungen als Präsenzveranstaltung in der Pandemiezeit**

### **(nebst Rahmen-Hygienekonzept)**

**Vorbemerkung:** Dieser Leitfaden wurde für General- und Vertreterversammlungen geschrieben; vereinfacht spricht der Leitfaden durchgehend von Generalversammlungen. Der Leitfaden geht von einer anhaltenden Pandemie mit erheblichen Einschränkungen für jedwede Versammlung aus. Die bedeutsamsten Einschränkungen sind das Abstandsgebot von 1,50 Meter und strenge Hygienevorschriften.

Der Leitfaden will praxisnah und konkret beschreiben, wie unter solch erschwerten Bedingungen eine Generalversammlung als Präsenzveranstaltung verantwortbar durchgeführt werden kann.

Strenge Nebenbedingung ist eine Obergrenze von Personen, die an einer Generalversammlung maximal teilnehmen dürfen. Diese Obergrenze legen die Landes-Corona-Verordnungen fest, soweit die jeweilige Verordnung überhaupt eine Obergrenze festlegt. Die Obergrenzen sind seit Mai 2020 Gegenstand von Lockerungen und müssen jeweils aktuell bei der Planung einer Generalversammlung geprüft werden.

Vor dem Hintergrund der Pandemie ist das Leitbild einer Generalversammlung als Präsenzveranstaltung eine detailliert geplante, effiziente und zurückgenommene Veranstaltung, die die Risiken einer Infektion minimiert und gleichwohl die größtmögliche Wahrnehmung der Mitgliederrechte in den Mittelpunkt setzt. Die Botschaft lautet: Alles wird auf Minimum gesetzt, damit die Mitglieder trotz Pandemie zu ihrem Recht kommen.

**Erörterungsphase:** Die Entscheidung für und gegen die Einladung zu einer Präsenz-Generalversammlung ist in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat zu erörtern und nachvollziehbar zu dokumentieren. Gegen eine Präsenzveranstaltung spricht das Infektionsrisiko, das auch bei bester Vorbereitung nicht völlig ausgeschlossen werden kann, verbunden mit Reputations- und rechtlichen Risiken. Dazu können noch Anfechtungsrisiken treten. Andererseits ist die Präsenzveranstaltung das einzige Format, das die Mitgliederrechte vollumfänglich gewährleistet. Virtuelle Generalversammlungen können in diesem Kontext nur abgestuft die Mitgliederrechte sichern. Ein Verschieben in das Jahr 2021 wird als „ultimo ratio“ angesehen. So oder ähnlich sollte der Abwägungsprozess vorgenommen und dokumentiert werden.

**Design der Generalversammlung:** Alles was nicht unbedingt nötig ist, muss in der Pandemie entfallen. Die Redeanteile des Versammlungsleiters, des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschränken sich auf das Gebotene und nehmen maximal 30 Minuten in Anspruch (Musterversammlungstext kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden). Die Botschaft ist ganz klar: Minimieren des Ansteckungsrisikos auch durch Begrenzung der Redeanteile der Verwaltungsorgane – keine Begrenzung für Fragen, Anmerkungen, Kritik und Lob der Mitglieder und für Diskussionen. Die Erörterung der genossenschaftlichen Angelegenheiten muss möglich sein, dafür verzichten Vorstand und Aufsichtsrat auf umfängliche Redetexte. Ergänzend werden ausführliche Berichte, insbesondere des Vorstandes, mit vertiefenden Fakten auf der Homepage oder als Sonderdruck den Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Der äußere Rahmen der Generalversammlung ist notgedrungen spartanisch: Keine Grußworte, keine Geselligkeit, kein Essen, lediglich Kaltgetränke zur Erfrischung.

Sollte die Versammlung tatsächlich ohne Diskussion nach 30 bis 40 Minuten beendet sein, dann hätte dies mit einer Beschneidung der Mitgliederrechte nichts zu tun – vielmehr waren sich dann offenkundig alle einig, dass in der Pandemiezeit eine „Not“-Generalversammlung opportun ist, um das rechtlich Notwendige zu beschließen und Risiken zu minimieren.

Dieses Design der Generalversammlung kann ergänzt werden um Spenden der Genossenschaft an örtliche Vereine, die besonders pandemiegeschädigt sind. Motto: Wir wollen an der Pandemie nichts verdienen – etwaige Wenigeraufwendungen für die Versammlung werden gespendet.

**Planungsphase:** Die „Pandemie-Generalversammlung“ muss sehr genau geplant werden, Ablaufplan und Hygienekonzept müssen exakt ausformuliert werden.

Ganz am Anfang steht eine sorgfältige Schätzung, mit wie vielen Teilnehmern zu rechnen ist („erwartbare Zahl“). Dazu wird der Mittelwert der letzten 5 Jahre errechnet und ein Sicherheitszuschlag von 25 % aufgeschlagen. Nach dieser Zahl der „erwartbaren“ Teilnehmer ist die Festlegung des Versammlungsortes vorzunehmen. Die vorsichtige Schätzung dürfte das theoretische Anfechtungsrisiko minimieren.

Der Versammlungsort ist hinsichtlich des Abstandes von 1,50 Meter exakt auszumessen – vor Ort und nicht etwa nur auf einem Plan. Jedem erwartbaren Teilnehmer ist ein Sitzplatz zuzuweisen. Zwischen den Sitzplätzen muss seitlich, vorne wie hinten der Abstand eingehalten werden. Der Raumbedarf ist bei dieser Umsetzung des Abstandsgebotes beachtlich und darf nicht unterschätzt werden. Vor Ort muss einmal so bestuhlt werden (mit oder ohne Tische), wie es die Maximalzahl der erwartbaren Teilnehmer erfordert. Ferner ist natürlich auch das Podium oder die Tische von Vorstand/Aufsichtsrat aufzubauen. Auch hier empfiehlt sich: So wenig wie möglich – im Prinzip reicht ein Platz für den Versammlungsleiter/Aufsichtsratsvorsitzenden und für den Sprecher des Vorstandes. Alle anderen Verwaltungsmitglieder können auf den normalen Sitzen Platz nehmen.

Die Genossenschaft hat gemeinsam mit dem Vermieter der Halle/des Raumes in einem Hygienekonzept unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten festzulegen, wie die Maßgaben der in dem jeweiligen Bundesland geltenden CoronaVO-Veranstaltungen eingehalten und umgesetzt werden. Die Verantwortung für die Generalversammlung trägt die Genossenschaft, vertreten durch den Vorstand und damit auch für das Hygienekonzept.

**Einladung zur Generalversammlung:** In der Einladung sollte offen und transparent informiert werden, dass die Präsenzveranstaltung in der Pandemiezeit Restriktionen unterliegt und dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre Redeanteile zugunsten der Mitglieder auf ein Minimum beschränken werden. Es sollte der Hinweis erfolgen, wo die Mitglieder detaillierte Informationen zum Geschäftsjahr 2019 nachlesen können.

Die Einladung sollte trotz der Erleichterungen durch das COVID-19-Gesetz schriftlich per Brief und ergänzend auf der Homepage oder durch Zeitungsanzeige erfolgen.

Die Mitglieder sind aufzufordern, Ihre Teilnahme per Antwortkarte anzumelden. Es sollte unmissverständlich deutlich gemacht werden, dass dies für das Hygienekonzept nahezu unerlässlich ist. (Natürlich dürfen am Veranstaltungstag unangemeldete Teilnehmer nicht ausgeschlossen werden, diese haben dann jedoch vor Ort ihren Namen, Anschrift bzw. Telefonnummer zu hinterlassen). Aus der Anmeldekarte muss Name und Anschrift eindeutig hervorgehen; ferner sollte das Mitglied gebeten werden, eine Telefonnummer anzugeben. Die Anmeldekarte sollte vorfrankiert sein. Ein Doppel der Anmeldekarte soll das Mitglied zur Versammlung mitbringen, um die Registrierung ohne Zeitverzug vornehmen zu können.

Ohne dass dies unzulässige Abschreckungswirkung haben darf, sollte der spartanische Charakter der Versammlung werbend formuliert werden („Sicherheit first!“).

**Hygienekonzept:** Vor der Generalversammlung sind alle neuralgischen Gebäudebestandteile gründlich zu desinfizieren: Türklinken und ähnliches, Stühle, Tische, Toiletten. Der Versammlungsort muss rechtzeitig vorher auf die möglichen Laufwege der Mitglieder gecheckt werden („walkthrough“) und dabei akribisch aufgeschrieben werden, was alles zu desinfizieren ist („Desinfektionsplan“). Am Versammlungsort sind gut sichtbar Hinweise zur Einhaltung der Abstandsregel und zu den Hygieneregeln zu platzieren. Die Gehwege (Zustrom und Abstrom) sind leicht erkennbar zu markieren.

Direkt nach Betreten des Gebäudes sind Desinfektionsmittel für die Mitglieder bereit zu halten. Die Mitglieder sind durch 2-3 Personen der Genossenschaft darauf hinzuweisen, dass sie die Hände desinfizieren müssen/sollten.

Die Registrierung der Mitglieder muss so zügig wie möglich erfolgen, am besten durch ein Doppel der Anmeldekarte, ansonsten durch persönliche Kenntnis. Es ist festzuhalten, wann das Mitglied eingetroffen ist und später – soweit möglich -, wann das Mitglied den Versammlungsort wieder verlassen hat.

Vor den Registrierungstischen sind mit Klebeband Abstände von mindestens 1,50 Meter zu markieren. Die Bildung von Warteschlangen ist zu vermeiden.

Die Teilnehmer werden gebeten, jede Form von körperlicher Begrüßung zu unterlassen und einen festen Sitzplatz einzunehmen. Jedem Teilnehmer wird eine Mund-Nasen-Bedeckung („Maske“) angeboten und überreicht, wenn die Person keine eigene Bedeckung vorweist.

Auf den Toiletten werden Hinweise zum Mindestabstand angebracht. Es ist ein Hinweis auf gründliches Händewaschen anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend Seife und nicht wiederverwertbare Papierhandtücher zur Verfügung stehen. Ferner sollte nach Möglichkeit Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt werden.

Alle Türen und Zugänge zum eigentlichen Versammlungsraum sind möglichst bis zum Beginn der Veranstaltung offen zu halten.

Der Versammlungsraum sollte so gut wie möglich vorgelüftet sein und je nach Dauer der Generalversammlung immer wieder belüftet werden.

Das Hygienekonzept ist zu dokumentieren und bei Nachfrage der Gesundheitsbehörde vorzulegen. Von unaufgefordertem Zusenden ist Abstand zu nehmen – die Behörde ist erheblich beansprucht.

Drehbuch der Generalversammlung: Der Versammlungsleiter/Vorsitzender des Aufsichtsrates und der Vorstandssprecher haben ein Drehbuch für die Versammlung, das möglichst genau eingehalten wird. Die Redeanteile sind auf das unbedingt Notwendige reduziert und sollten 30 Minuten nicht übersteigen. Damit bleibt genug Spielraum für die Erörterung unter und mit den Mitgliedern.

Unverzichtbar ist eine kurze aktuelle Information über die Auswirkungen der Pandemie auf die Mieter, Mitglieder, Arbeitnehmer und Verwaltungsorgane. Soweit seriös möglich, sollte auf die Auswirkung der Pandemie auf Geschäftsverlauf und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hingewiesen werden.

Es gibt weder Grußworte noch Vorträge irgendwelcher Art, auch nicht zur Entlastung. Eine Schweigeminute zu Ehren der Verstorbenen sollte aber nicht eingespart werden.

Es gibt ausschließlich Kaltgetränke, diese aber ausreichend.

Nach dem kurzen Schlusswort werden die Teilnehmer gebeten, nach Hause zu gehen, verbunden mit dem klaren Versprechen, nach der Pandemie umso ausführliche alles, was entfallen musste, nachzuholen.