

Was ist eine Wohnungsbaugenossenschaft?

42
1/17

Rund 2000 Baugenossenschaften gibt es in Deutschland. Mit über zwei Millionen Wohnungen und mehr als drei Millionen Mitgliedern.

Genossenschaftsmitglieder sind besser geschützt als normale Mieter. Zwar finden auch auf Genossenschaftswohnungen die gesetzlichen Regelungen zum Mietpreis- und Kündigungsrecht Anwendung, jedoch erhält jedes Genossenschaftsmitglied einen Dauermietvertrag für seine Wohnung und ist damit - bei vertragstreuem Verhalten - unkündbar (Zum Mietrecht bei Genossenschaften vgl. unser Info Nr. 51).

Der Zweck einer Wohnungsbaugenossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder, nicht die Erwirtschaftung eines möglichst hohen Profits. Diese auch in der Satzung festgelegte „Selbstverpflichtung“ wirkt sich natürlich insbesondere bei der Mietpreisenwicklung aus. Spekulative Mietpreisseigerungen - wie wir sie von Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen kennen - sind bei Genossenschaften ausgeschlossen.

Gleichwohl wird dem Mieterverein häufig folgende Frage gestellt: „Soll ich als Wohnungssuchender in eine Genossenschaft eintreten und dort gegebenenfalls einen Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung abschließen?“

Die Frage ist nicht eindeutig mit „JA“ oder „Nein“ zu beantworten, vielmehr sind folgende Aspekte abzuwägen:

1. Gerechte Wohnungsvergabe

Durch Eintragung in die Liste der Genossen, ist die Mitgliedschaftsdauer in der Genossenschaft unstreitig feststellbar; möglicherweise enthält die Satzung Wohnungsvergabe-Richtlinien. Dass die Wohnungsbewerber-Liste streng chronologisch abgearbeitet wird, dürfte aber eher die Ausnahme sein. Denn die Wohnungsvergabe wird auch bei Genossenschaften nach wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen („sozial ausgewogene“ Belegung). Darüber hinaus ist der informelle Einfluss alter „Genossenschaftsdynastien“ (= alte Genossenschaftsmitglieder mit vielen Familienangehörigen) bei der Wohnungsvergabe nicht zu unterschätzen.

Wohnen bei Genossenschaften ist noch immer so begehrts, dass vor allem in Ballungsgebieten oft jahrelang gewartet werden muss, bis man Mitglied werden kann beziehungsweise eine Wohnung bekommt.

2. Mustermietvertrag

Die Weiterverwendung der aus alten Wohnungsgemeinnützige-Zeiten stammenden „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ (AVB) durch einige Genossenschaften begünstigt die Mieter.

Seit 1990 gibt es keinen AVB-Zwang mehr. Es ist also zulässig, ein Formular irgend eines „vermietertfreudlichen“ Verlages zu verwenden.

Wichtig: Der konkret verwendete Mietvertrag ist maßgeblich. Die Einsichtnahme in die Exemplare älterer Genossenschaftsmieter führt nur in die Irre!

3. Kündigungsschutz

Der Mieter genießt den Kündigungsschutz, den alle Mieter gegenüber einer juristischen Person als Vermieter genießen.

Der besondere weitergehende Kündigungsschutz besteht nach Außerkrafttreten des Wohnungsgemeinnützige-Gesetzes (WGG) zum 31.12.1989 nicht mehr kraft Gesetzes. Es kommt nunmehr allein auf die mietvertragliche Regelung an (Einzelheiten finden Sie in unserem Info Nr. 51).

Beachte: Die Regelungen des Mietvertrages sind im Hinblick auf den Kündigungsschutz wichtiger als die der Satzung.

4. Maßvolle Mietpreise und Mietpreisenwicklung

Es gibt kein genossenschaftsspezifisches Mietpreisrecht. Wie hoch die Miete bei Vertragsabschluss liegt, entscheidet der Vorstand. Er hat sich dabei allerdings an das normale Mietpreisrecht zu halten (siehe Info Nr. 51). Die politisch-soziale Kontrolle der Mietpreisenwicklung, wie etwa bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (siehe unser Info Nr. 43) fehlt hier. Genossenschaften sind „private“ Vermieter. Mieter sollten damit rechnen, dass die Miete unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten erhöht wird.

5. Gleichbehandlungsgrundsatz

Bei Genossenschaften gibt es etwas, worauf „normale“ Mieter keinen Anspruch haben: den Gleichbehandlungsgrundsatz (Einzelheiten finden Sie in unserem Info Nr. 51). Einen Anspruch auf absolute Gleichbehandlung gibt es aber nicht. Ebenfalls keinen Anspruch auf „Gleichheit im Unrecht“. Nur was vergleichbar ist, muss gleich behandelt werden. Später behaupten: Da nichts wirklich vergleichbar ist, gibt es faktisch auch keine Pflicht zur Gleichbehandlung (z.B. bei Mieter-





höhungen). Dies ist etwas übertrieben, stimmt aber in der Tendenz.

6. Genossenschaftliche Treuepflicht

Über die Grundsätze des § 242 BGB hinaus wird aus dem Genossenschaftsverhältnis eine besondere Treuepflicht abgeleitet. Positiv ist, dass diese Treuepflicht keine „Einbahnstraße“ ist, sondern auch die Organe der Genossenschaft gegenüber dem Genossenschaftsmitglied verpflichtet.

Die genossenschaftliche Treuepflicht kann im Einzelfall auch Einfluss haben bei der Anwendung des Mietrechts (siehe hierzu unser Info 51).

7. Gefahr des Ausschlusses aus der Genossenschaft

„Wird ein Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft, das von der Genossenschaft durch einen Dauernutzungsvertrag eine Wohnung gemietet hat, gemäß § 68 Genossenschaftsgesetz (GenG) wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen und wird die von ihm genutzte Wohnung für ein anderes Mitglied benötigt, so hat die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“ (BGH v. 10.9.2003 - VIII ZR 22/03 -, siehe auch unser Info Nr. 51).

Der Bundesgerichtshof meint, nach Sinn und Zweck des § 68 GenG stehe es außer Frage, dass nur ein genossenschaftswidriges Verhalten von **erheblichem Gewicht** eine Ausschließung rechtfertigt.

An einen Ausschluss wegen „übermäßiger Kritik“ sind deshalb hohe Anforderungen zu stellen, um zu verhindern, dass auf diesem Weg unbequeme Mitglieder ausgeschaltet werden (LG Berlin v. 23.1.1996 - 55 S 159/95 -).

Der Ausschluss ist aber gerechtfertigt, wenn das Genossenschaftsmitglied in einem der Öffentlichkeit zugänglich gemachten Schreiben dem Genossenschaftsvorstand „skrupellose Praktiken“, „autoritäre Willkür“ und „Mietenbetrug“ vorwirft (LG Berlin v. 23.1.1996 - 55 S 159/95 -).

Der Wohnungsbaugenosse verhält sich (selbstverständlich) nicht genossenschaftswidrig, wenn er lediglich eigene vermeintliche Mieterrechte bzw. Mitgliedschaftsrechte - auch prozessual - wahrnimmt (LG Berlin v. 7.2.1990 - 18 O 504/89 -).

Das Mitglied ist darüber hinaus auch verfahrensmäßig vor einem unberechtigten Ausschluss aus der Genossenschaft hinreichend geschützt.

Zurecht weist der BGH darauf hin, dass folgende Voraussetzungen für einen wirksamen Ausschluss aus der Genossenschaft vorliegen müssen:

- Eine vorherige Abmahnung,
- eine Anhörung des Mitglieds durch einen Ausschuss der Genossenschaft und

- eine Beschwerdemöglichkeit zum Aufsichtsrat der Genossenschaft.
- Gegen dessen Entscheidung, die zu begründen ist, besteht letztlich die Möglichkeit einer zivilgerichtlichen Feststellung der Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit des Ausschlusses (BGH v. 22.5.1958 - II ZR 316/56 -; LG Berlin v. 23.1.1996 - 55 S 159/95 -). Allerdings gibt es für diese genossenschaftliche Streitigkeit keinen Rechtsschutz durch die Rechtsschutzversicherung des Mietervereins.

Schon während des genossenschaftsinternen Verfahrens können Fehler den Ausschluss unwirksam machen. So ist der Anspruch auf rechtliches Gehör im genossenschaftlichen Ausschließungsverfahren verletzt, wenn dem Mitglied die anwaltliche Vertretung vor dem Berufungsausschuss verwehrt wird. Der Beschluss des genossenschaftsinternen Berufungsausschusses ist satzungswidrig, wenn er nicht mit Gründen versehen ist. Ein Mitteilung dahingehend, dass der Beschluss vom Vorstand und Aufsichtsrat in der Sache bestätigt wurde, reicht nicht aus (LG Berlin v. 7.2.1990 - 18 O 504/89 -).

8. Zusätzlicher Schutz durch die Satzung (Statut)

Es gibt Satzungen, die enthalten jede Menge sozialer Selbstverpflichtungen. Dies kann theoretisch bei mietvertraglichen Auseinandersetzungen für den Genossenschaftsmieter von Vorteil sein.

Es ist aber irrig anzunehmen, dass Satzungsverstöße vom einzelnen Genossen sanktioniert werden können. Beschlüsse, die gegen die Satzung verstößen, sind in den seltensten Fällen nichtig. Die Anfechtung von satzungswidrigen Beschlüssen kann nur über eine gerichtliche Klage erfolgen, verbunden mit einem Prozesskostenrisiko in fünfstelliger Höhe.

Eine geschickte im Vorstandsinteresse formulierte Satzung lässt die innergenossenschaftliche Demokratie auf ein Minimum schrumpfen.

Satzungsänderungen werden von der Mitglieder- oder Vertreterversammlung beschlossen.

Deshalb:

Besuchen Sie jede Mitgliederversammlung! Kandidieren Sie als Vertreter zur Vertreterversammlung! Kandidieren Sie gegebenenfalls zum Aufsichtsrat! Bilden Sie eine Mieterinitiative innerhalb ihrer Genossenschaft. Machen Sie sich sachkundig. Nutzen Sie Ihre Rechte!

9. Teilnahme an der Willensbildung der Genossenschaft als Genossenschaftsmitglied

Das Genossenschaftsgesetz gibt jedem Genossenschaftsmitglied das unabdingbare Recht zur Teilnahme an der Willensbildung der Genossen-





schaft. Dies ist insoweit einmalig, als Mieter anderer Wohnungsunternehmen ein solches Recht nicht haben.

Wer glaubt, ohne Organisierung einer innergenossenschaftlichen Interessengruppe *tatsächlich* auf die Willensbildung der Genossenschaft Einfluss nehmen zu können, irrt sich gewaltig. Die Satzungen erlauben dies so einfach nicht. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter sind häufig „eine verschworene Gemeinschaft“.

Die „Macht“ des einzelnen Genossen entspricht in etwa derjenigen des Kleinaktionärs bei der Deutschen Bank.

Oberstes Organ einer Genossenschaft ist die Mitglieder- oder Vertreterversammlung. Sie wählt den **Aufsichtsrat**. Der berät den **Vorstand** und kontrolliert die Geschäfte.

Bei Genossenschaften mit Vertreterversammlung beschränkt sich die Willensbildung der einfachen Mitglieder auf das aktive und passive Wahlrecht zur Vertreterversammlung.

Ansonsten kommt an sich nur der Wahl zum Aufsichtsrat Bedeutung zu, da der Aufsichtsrat den Vorstand be- und abberuft.

Abberufungen von Vorstand und Aufsichtsrat direkt durch die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung sind meistens an ein sehr hohes Quorum gebunden (z.B. 10% aller Mitglieder).

Inhaltliche Beschlüsse der Generalversammlung binden den Vorstand *rechtlich* nicht (Leitungsmacht des Vorstandes). Bei Verstößen des Vorstandes gegen Beschlüsse der Vertreterversammlung hat diese *faktisch* keine geeigneten Sanktionsmöglichkeiten. In solchen Fällen kann nur der Aufsichtsrat den Vorstand maßregeln.

10. Kandidatur von Genossenschaftsmitgliedern zur Vertreterversammlung oder zum Aufsichtsrat

Im Gegensatz zum einfachen Genossenschaftsmitglied kann ein Vertreter den Aufsichtsrat mitwählen und ein Aufsichtsratsmitglied bei der Be- und Abberufung des Vorstandes mitwirken.

Es ist naiv anzunehmen, dass die alljährlich vom Versammlungsleiter gestellte Frage: „Wer aus der Versammlung ist bereit, zum Aufsichtsrat zu kandidieren?“ ernst gemeint ist. Vielmehr hat der Vorstand (meist im Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat) „geeignete“ Kandidaten ausgeguckt.

Trotzdem: Die Kandidatur zu den Organen ist bei Licht besehen die einzige Möglichkeit, Einfluss auf die Geschäftspolitik der Genossenschaft zu nehmen. Nur wer kandidiert, wird ernst genommen...

Wichtige Vorschriften zur praktischen Umsetzung von Mitgliedschaftsrechten:

- Wer in eine Genossenschaft eintreten will, kann schon vor Abgabe seiner Beitrittserklärung eine Kopie der aktuellen Satzung verlangen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 GenG).
- Jedes Mitglied kann die vollständige Abschrift der Mitgliederliste verlangen, um so seine Minderheiten-Rechte (Einberufung der Generalversammlung, Aufnahme von Tagesordnungspunkten) wahrnehmen zu können (§ 31 GenG).
- Bei Genossenschaften mit Vertreterversammlung: Jedes Mitglied kann jederzeit eine Abschrift der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter (Namen und Anschrift) verlangen (§ 43 a Abs. 6, Satz 4 GenG).
- Für das Begehr einer Minderheit auf Einberufung einer Generalversammlung genügt die Eingabe durch das Zehntel der Mitglieder „in Textform“. Einer eigenhändigen Unterschrift der Mitglieder bedarf es somit nicht mehr (§ 45 Abs. 1 Satz 1 GenG).
- Hat das Zehntel eine Vertreterversammlung erzwungen, haben auch die Mitglieder, die nicht Vertreter sind, Rede und Antragsrecht (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GenG).
- Die Tagesordnung einer Vertreterversammlung ist nicht nur den Vertretern, sondern allen Mitgliedern vorab bekannt zu machen (§ 46 Abs. 1 GenG).
- Jedes Mitglied hat jederzeit ein Einsichtsrecht in die Niederschrift der Generalversammlung. Bei einer Vertreterversammlung kann jedes Mitglied eine Kopie des Protokolls (auf Kosten der Genossenschaft) verlangen (§ 47 Abs. 4 GenG).
- Jedes Mitglied kann Einsicht in das „zusammengefasste Prüfungsergebnis“ des jährlichen Prüfungsberichts des Wirtschaftsprüfers bzw. Prüfungsverbandes nehmen (§ 59 Abs. 1 GenG).

11. Erwerb genossenschaftlichen Eigentums

Als Mitglied hat man zwar eine eigentumsähnliche Sicherheit. Das sog. „Genossenschaftliche Eigentum“ bedeutet aber nicht, dass das Genossenschaftsmitglied (Mit-)eigentümer seiner Wohnung ist.

Das Miteigentum der einzelnen Mitglieder bezieht sich nicht auf die genutzte Wohnung, sondern auf das Wohnungsunternehmen. Genossenschaften stellen damit eine besondere Form des privaten Wohneigentums dar. Eigentümer der Grundstücke, Häuser und Wohnungen bleibt immer die Genossenschaft, damit auch zukünftige Mitglieder





und nachwachsende Generationen gemäß Förderauftrag mit Wohnraum versorgt werden können.

12. Geschäftsanteile als Kapitalanlage

Die Summe der Anteile und der Rücklagen bildet die Basis des Geschäftes. Sie ist das, was man in der Wirtschaft die Eigenkapitalquote nennt, wenn es ans Finanzieren eines Projektes geht. Fast alle Genossenschaften zahlen auf das eingezahlte Kapital eine Dividende - in der Regel eine geringe. Beim Austritt aus einer Genossenschaft wird das Geschäftsguthaben ausgezahlt (vgl. §§ 65, 73 GenG).

Wichtig: Die **Rechtsschutzversicherung** des Berliner Mieterverein e.V. greift nicht bei Streit über die Zahlung bzw. Rückzahlung des **Genossenschaftsanteils** bei einer Genossenschaftswohnung (siehe hierzu *Info Nr. 159*).

Als Kapitalanlage eignen sich die Geschäftsanteile grundsätzlich nicht. Eine Verzinsung findet in der Regel (§§ 21, 21 a GenG) nicht statt und über die Dividende muss alljährlich die Generalversammlung beschließen. Wenn die Bilanz mit einem Verlust endet, wird in der Regel keine Dividende gezahlt.

Wirtschaftlich gesehen ist der Geschäftsanteil eine Art „Eintrittsgeld“, gezahlt in der Form eines zinslosen (oder sehr gering verzinsten) Darlehens und belastet mit der Möglichkeit einer Nachschusspflicht (vgl. § 105 GenG). Die Mitgliederversammlung beschließt gegebenenfalls über die **Erhöhung der Geschäftsanteile**. Der Umfang der Erhöhung muss den Mitgliedern zumutbar sein (vgl. dazu OLG Köln v. 5.3.1998 - 12 U 177/97 -).

13. Geschäftsanteile bei Genossenschaftsaustritt

Mit der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen (also dem „Eintritt“ in eine Genossenschaft) wird der Interessent Mitglied der Genossenschaft und verpflichtet sich zur Zahlung der satzungsmäßigen Genossenschaftsanteile. Kündigt er die Mitgliedschaft, wird diese nach Ablauf der satzungsmäßigen Kündigungsfrist wirksam. Solange die Kündigungsfrist jedoch noch nicht abgelaufen ist, hat der Genosse als Mitglied alle Pflichten (und Rechte), die die Satzung ihm auferlegt. Unter anderem also auch die Verpflichtung, die Anteile einzuzahlen. Die Kündigungsfristen betragen in der Regel zwei Jahre (es kann aber auch noch längere Fristen geben, maßgeblich ist, was hierzu in der Satzung steht).

Beim Austritt aus einer Genossenschaft wird das Geschäftsguthaben ausgezahlt, allerdings nach

Maßgabe der §§ 65 und 73 GenG. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Kündigung des Wohnungsbauenossen richtet sich nach der Satzung der Genossenschaft, die sich an § 65 des Genossenschaftsgesetzes zu orientieren hat.

§ 73 GenG bestimmt dann weiter, dass die Geschäftsanteile binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden des Genossen an diesen auszuzahlen sind. Beispiel: Wenn Sie im Jahre 2017 bis zum 30.9. gekündigt haben, wird Ihr Ausscheiden (bei zweijähriger Kündigungsfrist laut Satzung) zum 31.12.2019 wirksam und das Geschäftsguthaben muss Ihnen dann spätestens bis zum 30.6.2020 ausgezahlt werden.

14. Geschäftsanteile in der Insolvenz der Genossenschaft

Wenn über das Vermögen der Genossenschaft Insolvenz eröffnet wird, ist die Genossenschaft damit aufgelöst (§ 101 GenG). Die bisher eingezahlten Geschäftsanteile kann das Mitglied nicht zur Insolvenztabelle anmelden, da es ja als Mitglied nicht Insolvenzgläubiger, sondern Insolvenschuldner ist. Die Geschäftsanteile sind verloren. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Genossenschaft entfällt allerdings auch die Verpflichtung zur Zahlung danach fällig werdender Pflichtanteile (so, wenn z.B. Ratenzahlung vereinbart war), auch wenn diese Zahlungen vorher begründet worden waren (OLG Schleswig v. 23.11.2006 - 5 U 140/06 -). Allerdings kann die Satzung bestimmen, dass die Genossen im Falle der Insolvenz zum Nachschuss (maximal in Höhe ihrer gezeichneten Pflichtanteile) verpflichtet sind (§ 105 GenG).

Dieser Nachschusspflicht kann sich das Mitglied auch nicht durch Austritt aus der Genossenschaft entziehen (vgl. § 73 Absatz 2 Satz 4 GenG i.V.m. der Satzung der Genossenschaft).

15. Sollten Mieter einer Genossenschaftswohnung Mitglied im Mieterverein sein?

Es gibt keinen Grund für Genossenschaftler, nicht im Mieterverein organisiert zu sein, denn die Rechtsbeziehungen zwischen Genossenschaftsmieter und der Genossenschaft bei Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis richten sich nach allgemeinem Mietrecht (siehe unser *Info Nr. 51*).

Satzungsgemäß darf der Mieterverein allerdings Genossenschaftsmitgliedern keine Unterstützung (und keine Prozesskostenversicherung) bei innergenossenschaftlichen Auseinandersetzungen (Anfechtung von Beschlüssen, Wahlen, Rechtsverteidigung bei Ausschluss eines Mitglieds; Streit um Rückzahlung des Geschäftsanteiles) gewähren.

