

Unternehmensform Wohnungsgenossenschaft: Rechtsform und Alleinstellungsmerkmale

Mirjam Philipp

Vorstand Interessenbereich

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

I. Rechtsform und Firma der Genossenschaft

- eingetragene Genossenschaft (kurz „e.G.“ oder „eG“)
- ein Zusammenschluss von Rechtsträgern – Mitgliedern
- nicht geschlossene Mitgliederzahl, eG besteht unabhängig davon, ob Mitglieder ausscheiden oder neue hinzukommen
- hat eine körperschaftliche Verfassung – Satzung
- gesetzliche Grundlagen hierzu im Genossenschaftsgesetz (GenG)
- juristische Person des Privatrechts nach § 17 GenG Formkaufmann, also automatisch Kaufmann im Sinne des Handelsrechts
- eintragungspflichtig im Genossenschaftsregister

II. Gegenstand der Genossenschaft

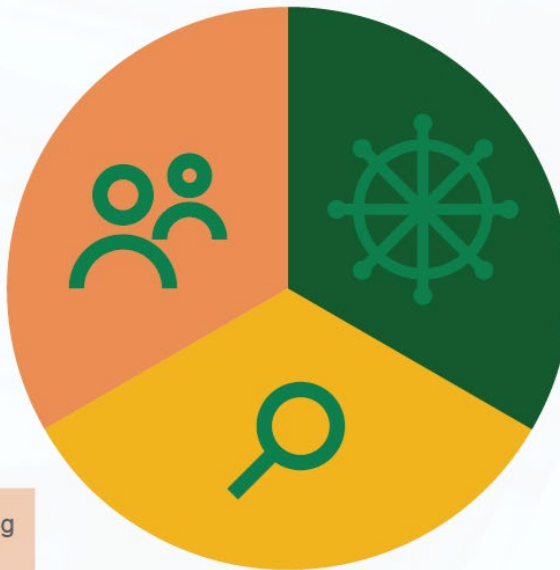
- Gegenstand: gemeinschaftlicher Geschäftsbetrieb kann grundsätzlich jede (wirtschaftliche) Tätigkeit zum Gegenstand haben
- Zweck: den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch den gemeinsamen Geschäftsbetrieb zu fördern (§ 1 GenG)
- Im Falle eGs: Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung durch Bewirtschaftung, Errichtung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen

III. Organe der Genossenschaft

Versammlung

- wählt den Aufsichtsrat
- fasst wichtige Entscheidungen bzw. Beschlüsse
- hat kein Weisungsrecht an den Vorstand oder Aufsichtsrat

Ab 1500 Mitgliedern kann die Mitgliederversammlung durch eine Vertreterversammlung ersetzt werden.



Vorstand

- Leitung der Genossenschaft unter eigener Verantwortung
- unterliegt keinem Weisungsrecht der Versammlung

Aufsichtsrat

- überwacht den Vorstand in seiner Tätigkeit
- informiert die Versammlung über die Ergebnisse seiner Tätigkeit mit dem Bericht des Aufsichtsrats

III. Organe der Genossenschaft (2)

1. Vorstand

Leitung unter eigener Verantwortung!

- Führung der Geschäfte §§ 24, 27 GenG
- ordnungsgemäßes Rechnungswesen
- Zulassung von Mitgliedern
- Führung der Mitgliederliste nach der Maßgabe des GenG § 30 Abs. 1 GenG
- Leitungs- und Sachverantwortung bei Führung der Geschäfte
- Pflicht zur Informiertheit
- Pflicht zur Verwirklichung von Unternehmenszielen
- Schadensersatzpflicht § 34 GenG

III. Organe der Genossenschaft (3)

2. Aufsichtsrat

- Kontrollorgan des Vorstandes
- Vertretung der Genossenschaft ggü. Vorstandsmitgliedern, insbes. Arbeitgeber des Vorstandes
- Aufsichtsratsvorsitzender als Ausführender, der Beschlüsse des Aufsichtsrates

III. Organe der Genossenschaft (4)

3. Mitglieder-/Vertreterversammlung

- Generalversammlung neben Vorstand und Aufsichtsrat das dritte Organ der Genossenschaften, in dem die Rechte der Mitglieder durch Beschlussfassung ausgeübt werden
- Versammlung ist für die Willensbildung maßgebliches Organ einer Genossenschaft
- Zuständigkeit der Generalversammlung (§ 35 Satzung) umfasst u. a.:
 - Feststellung Jahresabschluss
 - Wahl, Abberufung und Entlastung des Aufsichtsrates
 - Änderung der Satzung
 - Entscheidung über Verwendung des Jahresabschlusses bzw. Jahresfehlbetrages

III. Organe der Genossenschaft (5)

Der typische Ablauf einer Versammlung

- Begrüßung der Teilnehmer und Eröffnung der Versammlung
- Bericht des Vorstandes über das vergangene Geschäftsjahr
- Bericht des Aufsichtsrates über das vergangene Geschäftsjahr
- Bericht des Aufsichtsrates über das Prüfungsergebnis und Beratung darüber
- Beschlussfassung über Jahresabschluss, Gewinnverwendung bzw. Verlustdeckung
- Entlastung der Organe, Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Behandlung evtl. eingegangener Anträge zur Beschlussfassung
- Sonstiges und Aussprache
- förmliche Schließung der Versammlung

IV. Mitgliedschaft

1. Begründung

- durch schriftliche und unbedingte Beitrittserklärung und Zulassung
- Satzung kann Zahlung eines Eintrittsgeldes vorsehen
- kein Aufnahmezwang – alleinige Entscheidung des Vorstandes
- Mitglied ist bei Beitrittsgespräch Satzung auszuhändigen
- Mitgliedschaft ist grundsätzlich Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung
- nach Zulassung durch den Vorstand Eintragung in die Mitgliederliste

IV. Mitgliedschaft

1. Begründung bei Wohnungsgenossenschaften

- Begründung der Mitgliedschaft bei Wohnungsgenossenschaften des Vorstandes grundsätzlich Bedingung für die Überlassung einer Wohnung
- nach Zulassungsabschluss ist Mitglied in Mitgliederliste einzutragen
- § 30 GenG: Vorstand ist verpflichtet, die Mitgliederliste zu führen
- jedes Mitglied oder auch Dritte, die ein berechtigtes Interesse darlegen, können Einsicht in die Liste nehmen

IV. Mitgliedschaft

2. Beendigung

- fristgerechte Kündigung (§§ 65 Abs.1 GenG)
- außerordentliche Kündigung (§ 65 Abs. 2 Satz 4, § 67a GenG)
- Kündigung durch Gläubiger des Mitglieds (§ 66 GenG)
- Übertragung des Geschäftsguthabens (§§ 76 GenG)
- Tod (§ 77 GenG)
- Ausschluss des Mitglieds (§ 68 GenG)

V. Rechte und Pflichten der Mitglieder

1. Gleichbehandlungsgrundsatz

- Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mitglieder der eG Auferlegung gleicher Rechte und Pflichten (z. B. Rechte in der Versammlung, Nutzungsgebühr) als relative Gleichbehandlung. Gleichbehandlung aber bei Höhe des Geschäftsanteils oder Haftsumme.

2. Treuepflicht

- Verpflichtung, die Interessen der Gemeinschaft zu beachten und alles zu unterlassen, was für die eG schädlich wäre
- Ist auch bei Ausübung der Mitgliederrechte zu beachten
- Verschwiegenheitspflicht über Angelegenheiten der eG

V. Rechte und Pflichten der Mitglieder

3. Duldungspflicht

- Mitglied muss die Rechtsakte hinnehmen, die mit dem Willen der Mehrheit gesetzt worden sind (Beschlüsse in der Versammlung, satzungsgemäße Beschlüsse der Organe)
- keine Duldung, wenn Verstoß gegen gesetzliche Vorgaben
- bezieht sich nur auf Mitgliedschaftsverhältnis, nicht auf Nutzungsverhältnis

V. Rechte und Pflichten der Mitglieder

Wohnungsgenossenschaften – Nutzungsvertrag

- Förderzweck den Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen
- Nutzungsvertrag richtet sich nach den mietrechtlichen Vorschriften des BGB
- Mitglied zwei Rechtsbeziehungen zur eG, als Mitglied und als Nutzer („Mieter“)

VI. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

1. Geschäftsanteil

- ist in der Satzung festzulegende abstrakte Beteiligungsgröße, die den Betrag einer Einlage bezeichnet
- Satzung kann Beteiligung mit mehreren Anteilen fordern
- Satzung muss Betrag festlegen
- für alle Mitglieder Betrag eines Geschäftsanteils gleich
- Unterscheidung zwischen Pflichtanteilen und freiwilligen Anteilen
- Pflichtbeteiligung grundsätzlich sofort fällig, Satzung kann Ratenzahlung vorsehen

VI. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

2. Geschäftsguthaben

- Geschäftsguthaben ist vom Geschäftsanteil streng zu unterscheiden
- keine starre Größe, sondern wird gebildet aus Einlagen und Zu- und Abschreibungen
- Geschäftsguthaben wird dann nach Kündigung zu Auseinandersetzungsguthaben

VI. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

3. Auseinandersetzungsguthaben

- nach Beendigung der Mitgliedschaft erfolgt Auseinandersetzung unter Zugrundelegung der Bilanz
- Geschäftsguthaben wandelt sich in Auseinandersetzungsguthaben, was nach Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr des Ausscheidens ausgezahlt wird
- Auszahlung binnen sechs Monaten nach Ausscheiden
- Ausscheiden zum 31.12.2022 = Auszahlung spätestens zum 30.06.2023
- Anspruch auf Auszahlung wird fällig mit Feststellung des Jahresabschlusses durch die Versammlung