

GENOSSENSCHAFTSANTEILE: KEINE ANWENDUNG DES § 551 ABS. 1 BGB

25.05.2010 Fachinformation

Das Landgericht Regensburg hat mit Urteil vom 18. August 2009 (Az. 2 S 82/09, veröffentlicht in "ZMR 2010" Seite 368 ff) entschieden, dass Genossenschaftsanteile nicht nur die Funktion einer Mietkaution haben, sondern vielmehr Grundlage zur Begründung eines Mitgliedschaftsverhältnisses einer Genossenschaft sind. Von daher ist § 551 Abs. 1 BGB nicht anwendbar. Aus dem Mitgliedschaftsverhältnis resultieren zum einen die Rechte, die dem Mieter einer Genossenschaftswohnung zustehen. Zum anderen erwachsen aus dem Mitgliedschaftsverhältnis aber auch vielfältige Mitbestimmungsrechte hinsichtlich der Gestaltung der Genossenschaft. Deshalb ist es nicht gerechtfertigt, die mietvertraglichen Vorschriften über die Begrenzung von Sicherheitsleistungen auch auf den in einer Vorstands- und Aufsichtsratssitzung beschlossenen Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile durch die Mitglieder anzuwenden. Im zu entscheidenden Fall hatte das Gericht über die Verpflichtungen zum Erwerb und zur Zahlung von zwei weiteren Genossenschaftsanteilen aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat zu entscheiden. Das Gericht sah in der Verpflichtung zur Zahlung von zwei zusätzlichen Anteilen keinen Verstoß gegen die Vorschrift des § 551 Abs. 1, Abs. 4 BGB, da die Mietkaution betreffende Norm des § 551 BGB auf zu übernehmende Genossenschaftsanteile keine Anwendung findet. Wie das Gericht ausführte, spricht die Tatsache, dass es sich bei den Genossenschaftsanteilen um die finanzielle Beteiligung an der Genossenschaft als Unternehmen handelt, gegen die Anwendungen der Regelungen über Sicherheitsleistungen aus dem Vertragsrecht: Diese Genossenschaftsanteile stellen mithin das Eigenkapital der Genossenschaft dar und müssen deshalb gerade nicht – wie eine Mietkaution – nach § 551 Abs. 3 BGB vom Vermögen des Vermieters separiert werden. Die Anwendung mietvertraglicher Vorschriften auf den beschlossenen Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile hielt das Gericht daher nicht für gerechtfertigt. Anmerkung des BBU Mit diesem Urteil hat das Landgericht Regensburg eine richtungsweisende Entscheidung dahingehend getroffen, dass für die Bewertung der Anzahl oder der Höhe von Genossenschaftsanteilen mietvertragliche Regelungen, die im Hinblick auf die Mietkaution gelten, nicht zur Anwendung kommen. Das Gericht hat hier sauber zwischen der nach Mietrecht begrenzten Mietkaution und der genossenschaftsrechtlichen Übernahme von Genossenschaftsanteilen differenziert und dargestellt, dass für die jeweiligen Rechtsverhältnisse unterschiedliche Rechtsnormen gelten. Es wäre wünschenswert, wenn auch die unterinstanzlichen Gerichte diese Unterscheidung zur Kenntnis nehmen und entsprechend urteilen würden. Download des BGH-Urteils

Downloads

CD655A_10-10%20Urteil%202%20S%2082-09

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/genossenschaftsanteile-keine-anwendung-des-ss-551-abs-1-bgb>