



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Jour fixe der Justiziere der Wohnungsgenossenschaften tage am 2. April 2014

02.05.2014 Fachinformation

Der Jour fixe der Justiziere der Wohnungsgenossenschaften fand am 2. April 2014 im Haus der Wohnungswirtschaft statt. Auf der Agenda standen aus aktuellem Anlass unter anderem die geplante Mietpreisbremse und der Umgang mit der Initiative „Zwangsversteigerungen verhindern“.

Im Einzelnen erörterten die Teilnehmer folgende Themen:

1. Ersatzmitglieder für den Aufsichtsrat
2. Erfahrungsbericht Wahlordnung/Wahlvorstand
3. Umgang mit Vereinen, Vertretern und Anhängern von „Zwangsversteigerung verhindern“
4. Urteil des AG Potsdam vom 18. Juli 2013 zur Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nicht vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses/Konsequenzen
5. Begrenzung weiterer Geschäftsanteile ohne Satzungsregelung
6. Verschiedenes
 - „Mietpreisbremse“
 - Rentennachzahlung angestellter Juristen oder Architekten
 - City-Tax Berlin
 - Aktuelle Rechtsprechung Schönheitsreparaturen, BGH-Beschluss vom 22. Januar 2014

TOP 1: Ersatzmitglieder für den Aufsichtsrat

Die BBU-Justiziarin Sabine Degen informierte darüber, dass dieses Thema aufgrund diverser Anfragen von Mitgliedsunternehmen auf die Tagesordnung gesetzt wurde. Sie erläuterte, dass jederzeit die Möglichkeit besteht, auch ohne Satzungsgrundlage Ersatzmitglieder für den Aufsichtsrat zu wählen. Ein Ersatzmitglied wird aufschiebend bedingt gewählt, d. h. es wird erst dann Mitglied des Aufsichtsrates, wenn ein anderes Mitglied endgültig aus dem Gremium ausscheidet. Es besteht die Möglichkeit, dass ein oder mehrere Ersatzmitglieder für bestimmte Aufsichtsratsmitglieder oder für alle Aufsichtsratsmitglieder, dann z. B. auch in einer bestimmten Reihenfolge, bestellt werden. Ein Auszug aus dem Handbuch für Wohnungsgenossenschaften von Schlüter/Luserke/Roth mit Beispielsfällen zu dieser Problematik steht als Anlage 1 zu diesem Beitrag im BBU-Net zur Verfügung. Unter den Teilnehmern des Jour fixe beabsichtigt bisher nur ein Unternehmen, bei der nächsten anstehenden Wahl Ersatzmitglieder zu wählen. Bei den anderen Teilnehmern ist dies derzeit nicht geplant.

TOP 2: Erfahrungsbericht Wahlordnung/Wahlvorstand

Die Hälfte der Teilnehmer plant in diesem oder im nächsten Jahr die Änderung ihrer Wahlordnung zumindest in Bezug auf die Zusammensetzung des Wahlvorstandes. Nur bei einem Teilnehmer besteht hierfür tatsächlich eine Notwendigkeit, da eine fehlerhafte Regelung in der Musterwahlordnung enthalten ist, die noch nicht in die Heilung gemäß Aktiengesetz hineingewachsen ist. Bei den Unternehmen, die bereits vor mehr als drei Jahren eine Wahlordnung verabschiedet haben, besteht nicht die zwingende Notwendigkeit der Änderung. Jedoch werden diese Unternehmen aus Sicherheitsgründen

die Wahlordnung zumindest in Bezug auf den Wahlvorstand dahingehend verändern, dass die Mehrheit der Mitglieder des Wahlvorstandes durch die Vertreterversammlung bzw. Mitgliederversammlung gewählt wird.

TOP 3: Umgang mit Vereinen, Vertretern und Anhängern von „Zwangsversteigerung verhindern“

Frau Jorek von der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG berichtete über ihre seit dem letzten Jahr bestehenden Erfahrungen mit der Initiative „Zwangsversteigerung verhindern“. Diese tritt massiv gegenüber Unternehmen auf, die aufgrund eines rechtswirksamen Titels die Zwangsäumung einzelner Mitglieder beabsichtigen. Vorstände und Mitarbeiter wurden bedroht, Flyer verteilt und auch die Presse ist sehr massiv und alles andere als konstruktiv aufgetreten. Durch das Bundeskriminalamt wurde das Unternehmen informiert, dass Großdemonstrationen vor dem Haus der Wohnungsgenossenschaft geplant sind, sodass die Genossenschaft in einem Fall eine Zwangsäumung nicht durchgesetzt hat, sondern eine anderweitige Vereinbarung mit der betroffenen Mieterin traf. Die Mitarbeiter des Unternehmens wurden durch den Vorstand im Hinblick auf den Umgang mit der Initiative geschult. Darüber hinaus hat der Vorstand entschieden, in jedem Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Recht der Zwangsäumung verwirklicht wird.

TOP 4: Urteil des AG Potsdam vom 18. Juli 2013 zur Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nicht vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses/Konsequenzen

Frau Degen berichtete über das Urteil des AG Potsdam vom 18. Juli 2013 (Anlage 2), in dem dieses eine Satzungsregelung für rechtmäßig gehalten hat, nach der ein ausgeschiedenes Mitglied die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden, nicht vor Feststellung der Bilanz und nicht vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses für genossenschaftlichen Wohnraum verlangen kann. Diese Regelung in der Satzung, die das Gericht für rechtmäßig hält, führt dazu, dass ein Insolvenzverwalter, der die Mitgliedschaft des insolventen Mitglieds kündigt, nicht auf das Auseinandersetzungsguthaben zugreifen kann, da die Wohnung nicht gekündigt ist und seitens des Insolvenzverwalters auch nicht gekündigt werden kann. Die Teilnehmer des Jour fix waren sich darüber einig, dass aufgrund der Tatsache, dass es sich nur um ein amtsgerichtliches Urteil handelt, vor diesem Hintergrund keine Satzungsänderung vorgenommen werden sollte. Des Weiteren sei das Problem der Kündigung durch Insolvenzverwalter aufgrund der Novelle zu § 67 c GenG derart zurückgegangen, dass kein Handlungsbedarf mehr gesehen wird. Selbst die Unternehmen, die mit ihren Geschäftsguthaben über 2.000 Euro liegen, konnten einen Rückgang der Kündigungen durch Insolvenzverwalter verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist positiv anzumerken, dass die Aktivitäten der Verbände zur Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Hinblick auf die Kündigungsmöglichkeit der Insolvenzverwalter erfolgreich waren.

TOP 5: Begrenzung weiterer Geschäftsanteile ohne Satzungsregelung

Die Fragestellung zu dieser Thematik war, ob der Vorstand bei der Übernahme weiterer (freiwilliger) Geschäftsanteile Begrenzungsregelungen aufstellen kann, wenn die Satzung keine Höchstgrenze für die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen vorsieht. Im Fachausschuss Rechtsfragen des GdW wurde diese Frage eindeutig mit „ja“ beantwortet. Auch eine Kommentarstelle aus Bauer Genossenschaftshandbuch besagt, dass, auch wenn die Satzung keine Höchstzahl der Geschäftsanteile regelt, der Vorstand im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine Grenze (Höchstzahl) festsetzen kann, bis zu der er den Erwerb weiterer Geschäftsanteile zulässt. Die entsprechende Kommentarstelle steht als Anlage 3 zu diesem Text im BBU-Net zur Verfügung.

TOP 6: Verschiedenes

- **Mietpreisbremse:**

Frau Degen berichtete über die aktuelle Entwicklung zum Thema Mietpreisbremse, insbesondere über den Vorentwurf vom 18. März 2014 (Anlage 4).

- **Rentennachzahlung angestellter Juristen oder Architekten**

Auch zu diesem Thema informierte Frau Degen über den aktuellen Stand und wies daraufhin, dass im April ein weiteres Urteil des Bundessozialgerichts zu erwarten ist, welches nochmals gravierende Auswirkungen haben könnte, dass jedoch derzeit noch nicht gesagt werden könne, in welche Richtung das Urteil gehen werde (Anlage 5).

- **City-Tax Berlin**

Frau Degen berichtete, dass auch die Gästewohnungen der Genossenschaften unter das Gesetz über eine Übernachtungsteuer in Berlin fallen und somit auch die Steueranmeldung zentral an das Finanzamt Marzahn-Hellersdorf erfolgen muss.

- **Aktuelle Rechtsprechung Schönheitsreparaturen, BGH-Beschluss vom 22. Januar 2014**

Auch zu diesem Punkt wurde über die aktuelle Entwicklung berichtet und auf die Gefahr hingewiesen, dass die endgültige Entscheidung des BGH in naher Zukunft zu erwarten ist und dahin gehen könnte, dass Quotenabgeltungsklauseln generell einer Inhaltskontrolle nicht standhalten und die Abwälzung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnungen nicht mehr möglich ist (Anlage 6 + 7, BGH-Beschluss + Aufsatz von Schach). Die Entscheidung des BGH dazu muss abgewartet werden.

- **Diverses**

Abschließend wies Herr Sitteck, Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, auf ein Urteil des LG Frankfurt/Oder hin, welches im Zusammenhang mit dem Themen Stadtumbau und Abriss gesehen werden muss. Der Leitsatz lautet wie folgt: „Wird ein Mehrfamilienhaus (Plattenbau) im Hinblick auf den beabsichtigten Gebäudeabriss vom Vermieter „leergewohnt“, sodass der Fixkostenanteil der Warmwasserkosten für die wenigen verbliebenen Mieter den in § 8 Abs. 1 Heizkostenverordnung vorgesehenen Höchstwert von 50 Prozent deutlich übersteigt, ist für die Aufteilung zwischen den verbrauchsbezogenen und den flächenbezogenen Warmwasserkosten § 9 a Abs. 1 Heizkostenverordnung analog anzuwenden.“ Diese Entscheidung hätte gravierende Auswirkungen für Unternehmen, die beabsichtigen, Gebäude abzureißen, sodass nur noch wenige Mieter in den Häusern verbleiben. Gegen dieses Urteil ist die Genossenschaft in die Revision zum BGH gegangen, sodass Ende 2014 oder Anfang 2015 mit einer entsprechenden Entscheidung zu rechnen ist, die je nach Ausgang erhebliche Auswirkungen haben könnte (Anlage 8, Urteil).

Die Teilnehmer verständigten sich darüber, dass der nächste Jour fixe Ende September/Anfang Oktober stattfinden wird.

Downloads

a1_auszug_handbuch_fuer_wohnungsgen	644.89 KB PDF
a2_urteil_ag_potsdam	1.27 MB PDF
a3_kommentarstelle_zu_top_5	58.33 KB PDF
a5_unterlagen_zu_top_6_rentennachzahlung	3.63 MB PDF
a6_bgh-beschluss_schoenheitsreparaturen	1.38 MB PDF
a7_aufsatz_von_schach	1.65 MB PDF
a8_urteil_lg_frankfurt_oder	286.41 KB PDF

