



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Die Fachkommission für Genossenschaftsfragen tagte am 5. Mai 2014

22.05.2014 Fachinformation

Am 5. Mai traf sich die Fachkommission für Genossenschaftsfragen zum ersten mal im temporären Quartier des BBU in Berlin-Steglitz. Auf der Tagesordnung stand neben der Wahl der neuen Kommissionsführungsspitze unter anderem Aktuelles zum Thema Mietpreisbremse und der Mitgliedschaftskündigung durch Insolvenzverwalter.

Neuberufungen

BBU-Vorstand Maren Kern begrüßte die Teilnehmer und stellte die neuberufenen Mitglieder Gabriele Brungart (Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde eG), Marion Dawurske (Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG), Uwe Wachsmann (Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG) sowie Martina Krüger (Vorstandsmitglied der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG) vor. Im Januar 2014 war Herr Walter (Wohnungsgenossenschaft "WEISSENSEE" eG) aus dem Gremium ausgeschieden. Die aktuelle Zusammensetzung der Fachkommission für Genossenschaftsfragen ist der Anlage 1 dieses Beitrags im BBU-Internetangebot zu entnehmen.

TOP 1: Wahl der/des Vorsitzenden und der/des Stellvertreters

Zum Vorsitzenden der Fachkommission wählten die Mitglieder erneut einstimmig Herrn Sami Natal von der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG. Horst Gerbert (Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow eG) wurde erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden der Fachkommission für Genossenschaftsfragen gewählt.

TOP 2: Genossenschaftstage: Rückblick/Ausblick

Rückblickend wurden die Genossenschaftstage 2014 von allen Teilnehmern als sehr positiv bewertet und obwohl es schon sehr viele Berichte und Veranstaltungen zum Thema „Demografie“ gegeben hat, konnte jedes Unternehmen aus den Vorträgen einen Mehrwert ziehen. Auch die Neueinführung der Filmbeiträge bei der Wettbewerbspreisverleihung wurde positiv bewertet. Ausblickend auf die Genossenschaftstage 2015 wurde als Termin der 2. bis 4. März 2015 und als Thema: „Veränderung baut Zukunft“ bekanntgegeben. Frau Degen erläuterte, dass die Veranstaltung unter diesem Titel die Veränderungen der Rahmenbedingungen und die sich in Zukunft insbesondere im Hinblick auf das Wohnen stellenden Herausforderungen thematisieren soll. Schwerpunkte sollen auf der jungen Nutzergruppe sowie auf den Bereichen Marketing und Technik liegen.

TOP 3: Schülergenossenschaften: Aktueller Stand

Frau Degen berichtete, dass es nunmehr nach zwei Jahren intensiver Betreuung durch den BBU, die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG und das Genossenschaftsforum e.V. gelungen sei, die erste Schülergenossenschaft, die Nanofokus eG, am 28. Februar 2014 als erste Schülergenossenschaft in das BBU-Schülergenossenschaftsregister einzutragen. Alles weitere kann der als Anlage 2 im BBU-Net abrufbaren Präsentation entnommen werden.

TOP 4: Rechtsprechung: Schönheitsreparaturen und Kündigung der Mitgliedschaft durch Insolvenzverwalter

Frau Degen stellte zum Thema Schönheitsreparaturen einen Beschluss des BGH vom Januar 2014 vor, bei in dem die Problematik von Quotenabgeltungsklauseln und Schönheitsreparaturklauseln insbesondere bei unrenovierten Wohnungen thematisiert wurde. Es sei davon auszugehen, dass der BGH seine bisherige Rechtsprechung ändern wird und Quotenabgeltungsklauseln voraussichtlich generell für unzulässig erklären wird. Es bestehe auch die Gefahr, dass Schönheitsreparaturklauseln bei unrenoviert übergebenen Wohnungen nicht mehr haltbar seien. Eine endgültige Entscheidung solle voraussichtlich im Laufe des Jahres ergehen und es bleibe abzuwarten, in welchem Umfang der BGH seine Rechtsprechung ändert wird und welche Konsequenzen daraus für den Abschluss neuer Verträge und für Bestandsverträge entstehen werden. Es sei allerdings nicht auszuschließen, dass nur zukünftige Verträge betroffen sein werden.

Des Weiteren wies Frau Degen auf ein Urteil des AG Potsdam hin, in dem dieses eine Satzungsregelung für rechtmäßig gehalten hatte, 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 hielt, 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 durch ihn auch nicht gekündigt werden kann. Obwohl es sich um ein positives Urteil handelt, gibt der BBU keine Empfehlung zu einer derartigen Satzungsänderung, da es lediglich ein unterinstanzliches Urteil ist. Auf Nachfrage erklären die Teilnehmer, dass das Problem der Kündigung durch Insolvenzverwalter aufgrund der Novelle des § 67 c GenG auch zurückgegangen sei, sodass kein Handlungsbedarf mehr gesehen werde. Selbst die Unternehmen, deren Geschäftsguthaben über 2.000 Euro liegen, konnten einen Rückgang der Kündigungen durch Insolvenzverwalter verzeichnen. Vor diesem Hintergrund wurde nochmals positiv angemerkt, dass die Aktivitäten der Verbände zur Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Hinblick auf die Kündigungsmöglichkeit der Insolvenzverwalter erfolgreich waren. Im Übrigen wird auf die entsprechende Präsentation verwiesen (Anlage 3).

TOP 5: Mietpreisbremse

Frau Kern stellte anhand der beigegeführten Präsentation die Einzelheiten zum aktuellen Stand der Mietpreisbremse vor (Anlage 4). Hervorgehoben wurde, dass die Mietpreisbremse den Neubau bezahlbarer Wohnungen behindern werde und auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen ein derartiges Vorgehen bestünden. Insbesondere fehle es an einem Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels, welches im Koalitionsvertrag vorgesehen gewesen sei. Der Referentenentwurf sei somit noch in diversen Punkten nachzubessern. Es wurde von den Teilnehmern bestätigt, dass der Neubau definiert werden müsse, ebenso die Frage, wann eine umfassende Modernisierung vorliege und ob die Mietpreisbremse für ganz Berlin oder nur für Teilmärkte gelten solle. Gleiches gelte für das Land Brandenburg. Die Teilnehmer erklärten auf Nachfrage von Frau Kern, dass sie die Mietpreisbremse langfristig als Problem angesehen.

TOP 7: Verschiedenes

• **Aktuelles zum Wahlkampf im Land Brandenburg**

Frau Kern stellte die Aktivitäten des BBU zur Begleitung des Landtagswahlkampfes im Land Brandenburg vor. In deren Rahmen seien diverse Veranstaltungen geplant, zu denen auch die Wohnungsunternehmen eingeladen würden (Präsentation - Anlage 5). So werde eine großangelegte wohnungspolitische Diskussion vorbereitet, die noch vor der Wahl in der ersten Septemberwoche stattfinden wird. Die Unternehmen würden rechtzeitig informiert werden.

• **Termine**

Wie Frau Degen erklärte, wird die nächste Fachkommissionssitzung am 1. Oktober 2014

um 15 Uhr in der Kelchstraße stattfinden. Die Tagung für die Aufsichtsräte sei für den 12. Dezember 2014 geplant.

- **Abmahnschreiben aus Panama – EnEV 2014**

Abschließend berichtete Frau Degen über ein Abmahnschreiben aus Panama betreffend die EnEV 2014, welches anscheinend flächendeckend an die Wohnungsunternehmen gegangen sei. Frau Degen wies darauf hin, dass auch nach Rücksprache mit dem GdW empfohlen werde, diese Abmahnung zu ignorieren. Sie enthalte inhaltliche Fehler und müsse somit nicht beachtet werden. Dennoch sollten alle Mitgliedsunternehmen darauf achten, ihre Immobilienanzeigen entsprechend der EnEV 2014 zu gestalten und diesbezüglich auf die entsprechende Arbeitshilfe des GdW zum Thema zurückgreife

Downloads

a1_aktuelle_mitglieder_nach_berufung	9.93 KB PDF
a2_top_3_-_schuelergenossenschaften	128.12 KB PDF
a3_top_4_-_schoenheitsreparaturen	102.15 KB PDF
a4_top_5_-_mietpreisbremse	130.21 KB PDF
a5_top_7_-_begleitung_wahl_brb_2014	158.06 KB PDF

<https://bbu.de/beitraege/die-fachkommission-fuer-genossenschaftsfragen-tagte-am-5-mai-2014-0>