



VERKAUF VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN IST KEIN VERSTOß GEGEN DEN SATZUNGSMÄSSIGEN FÖRDERZWECK

18.11.2003 Fachinformation

Der Verkauf von 15 Prozent des Wohnungsbestandes einer Genossenschaft stellt keinen Verstoß gegen den satzungsmäßigen Förderzweck dar. Die einfache Stimmenmehrheit der Vertreterversammlung reicht, sofern die Satzung nichts anderes besagt, aus, da es sich bei dem Verkauf weder um eine Umwandlung noch um eine Vermögensübertragung handelt. Das LG Hannover hat mit Beschluss vom 31. Januar 2003 – 9 O 5509/01 – entschieden, dass eine Wohnungsgenossenschaft grundsätzlich auch aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen Wohnungen veräußern darf, solange sie insgesamt noch erkennbar den Zweck verfolgt, eine Wohnungsversorgung für alle ihre Mitglieder sicher zu stellen. Im zu entscheidenden Fall hatte eine Wohnungsgenossenschaft eine komplette Wohnanlage, die 15,4 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der Genossenschaft ausmachte, an ein Unternehmen verkauft. Die Vertreterversammlung der Genossenschaft genehmigte diesen Verkauf durch einfachen Mehrheitsbeschluss. Ein klagendes Mitglied war der Ansicht, dass sich die Genossenschaft ihm gegenüber schadenersatzpflichtig gemacht habe, da die Genossenschaft mit dem Verkauf der Siedlung den ihr gemäß ihrer eigenen Satzung obliegenden Förderzweck verletzt habe. Nach Auffassung des Genossenschaftsmitgliedes sei die Genossenschaft verpflichtet, jedem ihrer Mitglieder die wohnliche Versorgung zu gewährleisten. Der Verkauf sei darüber hinaus nicht notwendig gewesen, weil der Sanierungsbedarf für die Siedlung nicht so hoch gelegen habe, wie von der Genossenschaft angegeben. Des Weiteren hätte der Genehmigungsbeschluss einer Dreiviertelmehrheit bedurft und nicht nur der einfachen Mehrheit. Das Gericht hat entschieden, dass grundsätzlich der Kläger (Mitglied) gegen die beklagte Genossenschaft einen Anspruch auf Verschaffung einer gleichwertigen Genossenschaftswohnung habe, da er durch die Veräußerung der von ihm genutzten Genossenschaftswohnung ein Sonderopfer zu tragen habe. Dieser Anspruch sei jedoch dadurch erloschen, dass die beklagte Genossenschaft dem Kläger zwischenzeitlich unstreitig diverse Ersatzwohnungen angeboten habe, die er jedoch nicht angenommen habe. Des Weiteren hat das Gericht entschieden, dass die beklagte Genossenschaft durch den Verkauf nicht gegen den in der Satzung festgelegten Zweck verstoßen habe. Die Satzung schließe es weder ausdrücklich noch ihrem Sinn nach grundsätzlich aus, einen Teil des Wohnungsbestandes zu veräußern. Es komme insoweit nicht darauf an, ob für den Verkauf der Wohnungen besonders wichtige wirtschaftliche Gründe vorgelegen hätten. Eine Wohnungsgenossenschaft dürfe grundsätzlich auch aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen Wohnungen veräußern, solange sie insgesamt noch erkennbar den Zweck verfolge, eine Wohnungsversorgung für alle ihre Mitglieder sicher zu stellen. Gerade dieser Zweck mache es erforderlich, wirtschaftlich zu handeln und dafür gegebenenfalls auch Wohnungen zu verkaufen. Bei einem Verkauf in Höhe von 15,4 Prozent, also etwa einem Siebtel des Wohnungsbestandes, sei nicht ersichtlich, dass die Beklagte nicht in der Lage gewesen wäre, innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes den an Ersatzwohnungen interessierten Mitgliedern solche zur Verfügung zu stellen. Weiterhin hat das Gericht entschieden, dass es für den Beschluss der Vertreterversammlung keiner Dreiviertelmehrheit bedurfte, da ein Fall des § 35 Absatz 2 der Satzung nicht vorgelegen habe, so dass die einfache Stimmenmehrheit ausreichte. Im § 35 Absatz 2 c sei lediglich die Dreiviertelmehrheit für die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel vorgesehen. Bei einem Verkauf der Siedlung handelte es sich aber weder um eine Umwandlung der Genossenschaft, noch lag eine Vermögensübertragung vor. Der Verkauf eines Anteils von ca. einem Siebtel aller Wohnungen an einen Dritten sei keine Umwandlung der Genossenschaft, denn es komme

aus den oben stehenden Gründen zu keiner grundlegenden Änderung des Zwecks oder völligen Umschichtung des Vermögens der Genossenschaft. Des Weiteren stelle ein solcher Verkauf auch keine Spaltung der Genossenschaft oder eine teilweise Vermögensübertragung dar, da die Genossenschaft nur das Eigentum an ganz konkreten Vermögensgegenständen übertrage und dies gegen Zahlung eines Kaufpreises. Dieses Urteil ist für die genossenschaftlichen Mitgliedsunternehmen von besonderer Bedeutung, da immer wieder aus den Kreisen der Mitglieder bzw. Vertreter die Forderungen aufgestellt werden, derartige Verkaufsbeschlüsse mit Dreiviertelmehrheit beschließen zu lassen. Dem hat das Gericht nun ausdrücklich einen Riegel vorgeschoben und auch das Selbstbestimmungs- und Leitungsrecht des Vorstandes gestärkt. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Das Urteil kann ebenfalls im Internet unter www.gartenheim.de unter der Rubrik „Justizia“ eingesehen werden.

<https://bbu.de/beitraege/verkauf-von-genossenschaftswohnungen-ist-kein-verstoss-gegen-den-satzungsmaessigen-foerderzweck-0>