

Gericht:	OLG München 7. Zivilsenat	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	14.10.2015	Normen:	§ 30 GenG, §§ 30ff GenG, § 68 GenG
Aktenzeichen:	7 U 995/15	Zitiervorschlag:	OLG München, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 7 U 995/15 –, juris
Dokumenttyp:	Urteil		

Ausschluss aus einer Wohnungsgenossenschaft: Nichtnutzung der Genossenschaftswohnung; unbekannter Aufenthalt als Ausschließungsgrund; Anspruch der Genossenschaft gegen einzelne Genossen auf Nennung der aktuellen Anschrift

Leitsatz

1. Sind nach Satzung, Nutzungsverträgen und gelebter Praxis die Sphären der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft einerseits und der Nutzung an Genossenschaftswohnungen andererseits nur lose miteinander verknüpft, kann ein Genosse wegen Nichtnutzung der ihm überlassenen Genossenschaftswohnung nicht aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Der Genossenschaft ist es vielmehr zuzumuten, den Weg zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach den Regelungen des Nutzungsvertrags und der gesetzlichen Bestimmungen zu gehen.(Rn.30)
2. Eine Regelung in der Satzung der Genossenschaft, wonach ein Ausschließungsgrund vorliegt, wenn ein Mitglied der Genossenschaft unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist, rechtfertigt den Ausschluss auch dann, wenn der einzelne Genosse (über Dritte) erreichbar ist.(Rn.33)
3. Im Lichte der §§ 30 ff GenG, wonach die Genossenschaften eine Mitgliederliste mit aktueller Anschrift der Mitglieder zu führen haben, Dritten ein Einsichtsrecht zusteht und dem Register zumindest ein beschränkt öffentlicher Charakter zukommt, und im Hinblick auf das entsprechend zu wertende Personengesellschaftsrecht, in dem jedem Gesellschafter das Recht auf Kenntnis seiner Mitgesellschafter zusteht, besteht auch wegen der persönlichen Verbundenheit der einzelnen Genossen ein Anspruch der Genossenschaft gegen den einzelnen Genossen auf Nennung der aktuellen Anschrift.(Rn.33)

Fundstellen

NZG 2016, 71-73 (Leitsatz und Gründe)
MDR 2016, 15 (Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

GWR 2016, 13 (Leitsatz, Kurzwiedergabe)
NJW-Spezial 2016, 98 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)
ZAP EN-Nr 185/2016 (red. Leitsatz)

Verfahrensgang

vorgehend LG München I, 12. Februar 2015, Az: 12 HKO 15467/14

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Olaf Riecke, IMR 2016, 4 (Anmerkung)

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 12.2.2015 (Az.: 12 HK O 15467/14) wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil und das angegriffene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

- 1 Die Parteien streiten um den Ausschluss des Klägers aus der Beklagten.
- 2 Die Beklagte ist eine eingetragene Wohnungsgenossenschaft. Der Kläger ist seit den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts Mitglied der Beklagten und bewohnte seit dieser Zeit aufgrund eines Nutzungsvertrages zwischen den Parteien auch eine genossenschaftliche Wohnung. Diese Wohnung nutzte der Kläger mindestens ab dem 3.5.2012 bis ins Jahr 2015 nicht. Er war nicht dort gemeldet und seine aktuelle Adresse war der Beklagten nicht bekannt. Der Kläger hat nach diesbezüglicher Rügen seitens der Beklagten zunächst seinem Bruder und später auch seinem nunmehrigen Prozessbevollmächtigten Postempfangsvollmacht erteilt.
- 3 Die Satzung der Beklagten hat auszugsweise den folgenden Wortlaut.
- 4 **§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft.**
- 5 *(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.*
- 6 **§ 11 Ausschließung eines Mitglieds.**
- 7 *(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahrs aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, ...*
- 8 *b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht. ...*
- 9 *d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist. ...*
- 10 *(2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. ...*
- 11 *(4) Das ausgeschlossene Mitglied kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses ... gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.*

12 **§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder.**

13 *(1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung ... stehen ... in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.*

14 *(2) Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.*

15 **§ 16 Pflichten der Mitglieder.**

...

16 *(2) Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten aus den abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.*

17 Der Nutzungsvertrag zwischen den Parteien hat auszugsweise den folgenden Wortlaut:

18 **Ziffer 9 Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Ausscheiden aus der Genossenschaft.**

19 *(1) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet ein Mitglied bei Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstmöglichen Termin unter Beachtung der §§ 565 und 565a BGB zu kündigen.*

20 **Ziffer 10 Kündigung des Vertrages.**

21 *(1) Ohne Rücksicht auf die Mitgliedschaft kann der Vertrag von beiden Vertragspartnern bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Im übrigen richtet sich das Kündigungsrecht der Genossenschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen.*

22 Am 1.7.2013 beschloss der Vorstand der Beklagten den Ausschluss des Klägers aus der Beklagten zum 31.12.2013. Die Ausschließung wurde dabei auf § 11 Abs. 1 b) und d) der Satzung der Beklagten gestützt. Nach Berufung des Klägers hiergegen bestätigte der Aufsichtsrat der Beklagten mit Beschluss vom 19.3.2014 die Ausschließung des Klägers, nunmehr zum 31.12.2014.

23 **Der Kläger hat beantragt,**

24 **festzustellen, dass der Beschluss des Aufsichtsrats der Beklagten vom 19.3.2014 über den Ausschluss des Klägers als Genossenschaftsmitglied der Beklagten zum 31.12.2014 unwirksam ist.**

25 **Die Beklagte hat beantragt,**

26 **die Klage abzuweisen.**

- 27 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat dabei den Ausschließungsgrund nach § 11 Abs. 1 b) der Satzung bejaht und denjenigen nach Abs. 1 d) verneint. Auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils wird Bezug genommen. Mit seiner zulässigen, insbesondere form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Begehren weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Berufung.

B.

- 28 Die Berufung erweist sich als unbegründet. Die Beklagte war zur Ausschließung des Klägers berechtigt. Zwar liegt entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht der Ausschließungsgrund des § 11 Abs. 1 b) der Satzung der Beklagten vor, sehr wohl aber derjenige des § 11 Abs. 1 d) der Satzung. Die Ausschließung erfolgte auch nicht ermessensfehlerhaft.

I.

- 29 Der Kläger konnte nicht wegen Nichtnutzung der ihm überlassenen Genossenschaftswohnung aus der Beklagten ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Genossen ist nur möglich aus Gründen, die in der Satzung der Genossenschaft festgelegt sind (§ 68 GenG). Anders als eine frühere und auch die jetzige Fassung statuierte die im Zeitpunkt der Ausschließungsbeschlüsse aktuelle Fassung der Satzung der Beklagten weder eine Nutzungspflicht bezüglich überlassener Genossenschaftswohnungen noch einen diesbezüglichen Ausschließungsgrund.
- 30 Auch ein Verstoß gegen die genossenschaftliche Treuepflicht (§ 16 Abs. 2 der Satzung), der als satzungsmäßiger Pflichtverstoß im Sinne des § 11 Abs. 1 b) die Kündigung rechtfertigen soll, kann in der Nichtnutzung bzw. Nichtrückgabe bei fehlender konkreter Satzungsregelung nicht gesehen werden. Denn insofern sind Mitgliedsverhältnis in der Beklagten und Nutzungsverhältnis an Genossenschaftswohnungen zu unterscheiden.
- 31 Beide Sphären sind nach Satzung, Nutzungsverträgen und in der Beklagten gelebter Praxis allenfalls lose miteinander verknüpft. Zwar gibt nach § 9 des Nutzungsvertrages zwischen den Parteien das Ausscheiden eines Mitglieds aus der Genossenschaft eine erleichterte Kündigungsmöglichkeit für den Nutzungsvertrag. Umgekehrt gibt aber die Mitgliedschaft keinen Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung (§ 14 Abs. 2 der Satzung). Unstreitig ist etwa die Hälfte der Wohnungen der Beklagten an Nichtgenossen vermietet.
- 32 Die genossenschaftliche Treuepflicht trifft beide Parteien gleichermaßen. Der Senat erachtet es für treuwidrig seitens der Beklagten, wenn sie - um den vereinfachten Kündigungsgrund des § 9 des Nutzungsvertrages herbeizuführen - einen Genossen wegen einer Problematik wie der Nichtnutzung der Wohnung ausschließt, die nicht das Mitgliedschaftsverhältnis, sondern das Nutzungsverhältnis betrifft. Der Beklagten ist insoweit vielmehr anzuraten und zuzumuten, den „beschwerlicheren“ Weg zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses über § 10 Abs. 1 des Nutzungsvertrages in Verbindung mit den dort genannten „gesetzlichen Bestimmungen“, insbesondere §§ 573, 574 BGB zu gehen. Soweit die nicht genutzte Wohnung für andere Genossen benötigt wird, kann dies ein berechtigtes Interesse zur ordentlichen Kündigung des Nutzungsverhältnisses darstellen (vgl. z.B. OLG Stuttgart, NJW-RR 1991, 1226; LG München I, NJW-RR 1992, 907), wobei dann natürlich die berechtigten Interessen des Klägers in die Abwägung einzustellen wären. Dieser sachgerechte Weg zur Bewältigung des gegenständlichen Konflikts, der in der Nutzungsebene wurzelt, kann nicht durch schlichte Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses des Klägers umgangen werden.

II.

- 33 Hingegen lag der Ausschließungsgrund des § 11 Abs. 1 d) der Satzung der Beklagten vor. Inso-
weit teilt die Auslegung des Landgerichts, wonach die Regelung nur die Erreichbarkeit der ein-
zelnen Genossen für die Genossenschaft sicherstellen solle, nicht. Der Ausschlussgrund ist viel-
mehr im Lichte der §§ 30 ff. GenG auszulegen. Hiernach haben Genossenschaften eine Mitglie-
derliste zu führen (§ 30 Abs. 1 GenG), die unter anderem die aktuelle Anschrift der Mitglieder
enthalten muss (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 GenG) und der aufgrund des auch für Dritte bestehenden Ein-
sichtsrechts (§ 31 Abs. 1 GenG) und der Möglichkeit des Registergerichts, die Einreichung der
Liste zu verlangen (§ 32 GenG), zumindest beschränkt-öffentlicher Charakter zukommt. Die da-
hinter stehende Wertung entspricht derjenigen im Personengesellschaftsrecht, dass jeder Ge-
sellschafter Anspruch auf Kenntnis seiner Mitgesellschafter hat, nicht zuletzt, um sich mit ih-
nen abzustimmen, was naturgemäß die Möglichkeit voraussetzt, von deren Anschrift Kenntnis
zu nehmen. Nichts anderes kann für die Genossenschaft gelten, bei der - mag sie auch körper-
schaftlich strukturiert sein - die persönliche Verbundenheit der einzelnen Genossen wesensim-
manent ist (vgl. § 1 Abs. 1 GenG: „Förderung des Erwerbs bzw. der sozialen und kulturellen Be-
lange der Mitglieder“). Daher besteht nach Auffassung des Senats ein Anspruch der Genossen-
schaft gegen den einzelnen Genossen, seine aktuelle Anschrift zu benennen. Der Ausschluss-
grund, wenn ein Mitglied „unbekannt verzogen“ ist, hat daher nicht nur den Sinn, dass Mitglie-
der für die Genossenschaft erreichbar sein sollen, sondern korrespondiert vor allem auch mit
der Pflicht der Genossenschaft, die aktuelle Anschrift des Mitglieds vorzuhalten und ggf. zur Ein-
sicht für Dritte mit berechtigtem Interesse (insbesondere auch die anderen Genossen) und für
das Registergericht zur Verfügung zu stellen.
- 34 Damit war vorliegend der Ausschlussgrund des „unbekannt Verzogeneins“ im Zeitpunkt der
Ausschließungsbeschlüsse gegeben. Unstreitig hielt sich der Kläger im Ausland auf, war nicht
mehr an seiner bisherigen Wohnung gemeldet und eine aktuelle Anschrift war der Beklagten
nicht bekannt. Dass er über Empfangsvollmachten für die Genossenschaft erreichbar war, spielt
nach den vorstehenden Ausführungen keine Rolle.
- 35 Irrelevant ist auch, dass sich dem Parteivortrag nicht entnehmen lässt, ab wann genau der Klä-
ger unbekannt verzogen war. Die Einschränkung „mehr als ein Jahr“ bezieht sich nämlich ein-
deutig nur auf die zweite Alternative des § 11 Abs. 1 d) der Satzung („Aufenthalt ... unbekannt“)
und nicht auf die hier einschlägige erste Alternative („unbekannt verzogen“).
- 36 Ohne Bedeutung ist auch, dass der Kläger mittlerweile wieder in der gegenständlichen Woh-
nung gemeldet ist und möglicherweise auch wieder dort wohnt. Maßgeblich sind die Verhältni-
se im Zeitpunkt der Ausschließungsbeschlüsse.

III.

- 37 Der Senat erachtet die Ausschließung auch nicht für ermessensfehlerhaft. Zwar begründet das
Vorliegen eines Ausschließungsgrundes nach § 11 der Satzung der Beklagten keinen Autom-
atismus dahin, dass das Mitglied dann zwingend auszuschließen wäre, sondern fordert eine Er-
messensentscheidung von Vorstand bzw. Aufsichtsrat, wie sich aus der Formulierung „kann ...
ausgeschlossen werden“ ergibt. Ermessensfehler von Vorstand und Aufsichtsrat zeigt die Beru-
fungsbegründung jedoch im Ergebnis nicht auf.
- 38 Zwar trifft zu, dass zugunsten des Klägers eine langjährige Mitgliedschaft in der Beklagten
spricht, ohne dass frühere Pflichtverletzungen des Klägers vorgetragen wären. Andererseits
ist aber wie dargestellt eine gesetzliche Pflicht der Beklagten betroffen und hat sich der Klä-
ger hartnäckig geweigert, eine aktuelle Anschrift zu benennen, ohne dass hierfür ein plausibler
Grund dargetan wäre. Vor diesem Hintergrund war der Ausschluss des Klägers zwar nicht die
einzige, aber doch eine mögliche Handlungsalternative von Vorstand und Aufsichtsrat.

- 39 Bei der von ihm nunmehr vorzunehmenden Abwägung der wechselseitigen Interessen hat der Senat auch berücksichtigt, dass der Kläger auch im gegenwärtigen Verfahren unter jedenfalls damals nicht mehr aktueller Adresse (in der Genossenschaftswohnung) geklagt hatte (die Klage also streng genommen unzulässig war) und auch auf diesbezüglichen Hinweis des Senatsvorsitzenden vom 10.6.2015 mit Schriftsatz vom 22.6.2015 keineswegs seine aktuelle ausländische Anschrift angegeben, sondern nur mitgeteilt hat, dass er wieder in der Genossenschaftswohnung gemeldet sei, was die unerklärliche hartnäckige Verweigerungshaltung des Klägers nur bekräftigt. Auch dieser nachträgliche Befund untermauert, dass die angegriffene Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat der Beklagten sich prognostisch als richtig erwiesen hat.

C.

- 40 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.
- 41 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.
- 42 Die Revision war nicht zuzulassen, weil Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 ZPO) nicht vorliegen. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Zu würdigen waren vielmehr die Umstände des Einzelfalles.