

Ressort Immobilien aus der Morgenpost vom Samstag, 5 November 2005

Die andere Seite der Genossenschaften

Mißwirtschaft in Einzelfällen wirft ein schlechtes Licht auf dieses Immobilien-Erwerbsmodell

"Der letzte Teil der Leserfragen zeigt, wie sorgfältig auch in den Genossenschaften gearbeitet werden muß - das genossenschaftliche Wohnen ist kein Selbstläufer." Mit diesen Worten kommentiert Frank Schrecker, der Sprecher der Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und Experte unseres 59. "Immobilien-Telefons", die vielen kritischen Fragen, die sich zum größeren Teil um eine einzige Genossenschaft ranken. Schrecker ergänzt, daß diese Genossenschaft nicht Mitglied seines Verbandes ist, und will besonders betonen, daß "das gemeinsame Logo 'Berliner Wohnungsbaugenossenschaften' als Versprechen für dauerhaftes und sicheres Wohnen in unseren Genossenschaften gilt". Hier die letzten Leserfragen zum Thema "Genossenschaft - Mieter und Eigentümer in einem":

Als Neu-Berliner hoffte ich im Jahre 1990, schneller zu einer preisgünstigen Wohnung zu kommen, indem ich in die "Märkische Genossenschaft" mit einem 6000-DM-Anteil eintrat. Da mir bis zum Jahr 2001 keine günstige Wohnung angeboten worden war, kündigte ich damals meine Anteile. In der zweijährigen Kündigungsfrist aber geriet die Genossenschaft in die roten Zahlen. Ich mußte meine Kündigung zurückziehen, weil ich sonst meinen eingezahlten Anteil und durch eine "Nachschußpflicht" noch mehr Geld verlören hätte. Meine Kündigung läuft nun wieder neu, "rote Zahlen" gibt es aber auch weiterhin. Kann das in jeder Genossenschaft passieren?

Ich kenne diese Vorgänge nicht ausreichend genug, um im Detail Antwort geben zu können. Aber ich verstehe Ihren Ärger, und auch die anderen Berliner Genossenschaften finden den Vorgang auch sehr bedauerlich und ärgerlich.

Konkret zu Ihrer Frage: Bei der betreffenden Genossenschaft handelt es sich um einen Einzelfall. Die Genossenschaften unterliegen einer gesetzlichen Pflicht, sich jedes Jahr von einer unabhängigen Expertenorganisation prüfen zu lassen. Über die Ergebnisse informieren wir dann unsere Mitglieder.

Mein Rat: Bitten Sie ihre Genossenschaft mehr um solche Informationen. Übrigens können alle in unserem Zusammenschluß vertretenen Genossenschaften auf einwandfreie Prüfungsergebnisse verweisen.

In meiner Genossenschaft sieht die Satzung für den Fall des

Konkurses die "einfache Nachschußpflicht" vor. Kann diese Genossenschaft von einem ausgeschiedenen Genossen, dessen Anteil zur Auskehrung ansteht, wegen eines "negativen Vermögens" im Jahr der Fälligkeit die Rückzahlung des Anteils verweigern und statt dessen eine Nachzahlung fordern?

Die Nachschußpflicht ist bei den meisten Genossenschaften heute ausgeschlossen. Damit haben Sie die Sicherheit, daß keine weiteren Forderungen an Sie gerichtet werden können. Aber auch ohne diese Regelung sehe ich keinen Anlaß zur Sorge.

Ich, 65 Jahre, brauche meinen eingezahlten Anteil jetzt dringend für persönliche Ausgaben. Neue Mitglieder müssen inzwischen nur noch 2000 Euro für ihre Anteile zu zahlen - kann ich dann wenigstens die Differenz zurückverlangen?

In jedem Fall müssen die Anteile für die Mitgliedschaft und die Wohnung vollständig bezahlt bleiben. Die Höhe dieser Anteile ist jeweils in den Genossenschaftssatzungen geregelt. Nur wenn Sie darüber hinaus weitere Geschäftsanteile gezahlt haben, sind diese im Regelfall auszahlbar.

Wir haben vor circa 20 Jahren Anteile bei einer Lichterfelder Baugenossenschaft erworben, wo wir 1994 eine Wohnung bezogen. Wegen finanzieller Schwierigkeiten verkaufte die Genossenschaft unsere Wohnungen noch im selben Jahr an die Märkische Baugenossenschaft, und unsere Anteile wurden auf diese Genossenschaft übertragen. Die Märkische Baugenossenschaft aber hat sich wegen überdimensionaler Bauvorhaben innerhalb weniger Jahre an den Rand der Insolvenz gebracht. Nunmehr wurden zur Befriedigung der Gläubiger mehrere Objekte verkauft, darunter wiederum unsere Siedlung. Unsere alten Anteile allerdings wurden wegen der hohen Verschuldung der alten Genossenschaft nicht an die neue Baugenossenschaft übergeleitet. Daraufhin haben wir (und andere Mieter auch) die Mitgliedschaft gekündigt, um mit dem erwarteten Geld nun Anteile bei der neuen Genossenschaft erwerben zu können. Wegen einer Überschuldung von 23 Millionen Euro beruft sich die Märkische Baugenossenschaft uns gegenüber auf eine Nachschußpflicht: Zwischen 820 und 6000 Euro soll diese betragen, je nach Anteilszeichnung der Mitglieder. Wie sieht unsere Zukunft nach Ihrer Meinung aus?

Ich würde Ihnen zwei Wege empfehlen. Lassen Sie zunächst die damalige Übertragung von der Lichterfelder Baugenossenschaft auf die Märkische Baugenossenschaft überprüfen. Die Übertragung ist nur zustande gekommen, wenn Sie dieser ausdrücklich zugestimmt haben.

Zweitens: Eine Nachschußpflicht ergibt sich allgemein nur für den Fall der Insolvenz. Auch wenn sich die Genossenschaft in einer schwierigen Lage befindet, habe ich keine Information über eine tatsächliche Insolvenz. Lassen Sie sich deshalb bitte noch einmal genau über den tatsächlichen Verfahrensstand informieren, ob die Insolvenzverwaltung durch Gerichtsbeschluß angeordnet ist.

Wie hoch wären - ganz allgemein gefragt - bei einer Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft für mich als Mitglied die Verpflichtungen? Hafte ich nur mit meinen Anteilen?

Ja, Sie haften im Regelfall nur mit Ihren Anteilen.

Es geht um eine (andere, die Red.) insolvente Wohnungsbaugenossenschaft und die Verrechnung rückzuerstattender Betriebskosten. Unsere Betriebskostenabrechnung fürs Jahr 2002 wies ein Guthaben aus, doch das Geld gelangte nicht auf unser Konto. Im Januar 2004 forderte ich die Genossenschaft auf, das Guthaben mit der Miete für Februar 2004 zu verrechnen. Zwei Tage später informierte die Genossenschafts-Leitung uns Genossenschaftsmitglieder darüber, daß sie jetzt Insolvenz anmelden will. Das Amtsgericht eröffnete tatsächlich fünf Tage später das vorläufige Insolvenzverfahren. Später forderte der Insolvenzverwalter von uns dann die Begleichung einer "offenen Forderung" - viel später bekam ich heraus, daß die Verrechnung meines Guthabens mit der Miete damals wohl vorgenommen worden war, inzwischen aber bestritten und der Betrag erneut gefordert wird. Meine Fragen: Welcher Termin gilt oder wirkt als Eröffnungstermin für das Insolvenzverfahren? War die Verrechnung rechtens, oder muß ich nachzahlen?

Als Termin gilt das Datum über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beim Amtsgericht. In Ihrem Fall wäre nochmals genau zu prüfen, ob eine Verrechnung des Guthabens nicht im Folgemonat der damaligen Betriebskostenabrechnung vorgenommen worden ist. Im Regelfall wird so verfahren, auch wird im Anschreiben zur Betriebskostenabrechnung darüber informiert. Lassen Sie sich für den betreffenden Zeitraum das Mietenkonto zeigen. Bestand das Guthaben zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch, zählt dieses tatsächlich zur Insolvenzmasse. In diesem Fall müssen sie Ihren Anspruch beim Insolvenzverwalter anmelden.

Gemäß Satzung dieser Genossenschaft hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen. Insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben ... zu beseitigen ist. Eine Mitgliederversammlung mit solch einem Beschluß aber hat es nicht gegeben. Der Insolvenzverwalter sagt, daß er kein Konto mit den Geschäftsguthaben (Genossenschaftsanteilen) der Mitglieder gefunden habe. Meine Fragen: Welche Pflichten hat der Insolvenzverwalter hinsichtlich der Sicherung oder Wiederbeschaffung der Genossenschaftsanteile? Muß er den Staatsanwalt einschalten, wenn der Verdacht der Veruntreuung besteht? Ist es wirklich so, daß die Genossenschaftsmitglieder nach einem Verkauf der Genossenschaftsgrundstücke oder -häuser keine Ansprüche mehr auf ihre Genossenschaftsanteile haben - und wieso ist das dann so?

Der Insolvenzverwalter hat zunächst die Aufgabe, das Unternehmen und Unternehmensvermögen zu sichern, um die Gläubiger zu befriedigen. Er wird nach Möglichkeit alles versuchen, das

Unternehmen zu erhalten und mit den Beteiligten - also auch den Genossenschaftsmitgliedern - eine Lösung zu erreichen. In diesem Fall sind sicher alle Seiten gefordert, und ohne Verzicht auf eigenes Vermögen wird das nicht gehen.

Gelingt dies, kann das Insolvenzverfahren wieder aufgehoben werden. Der eingesetzte Verwalter wird sicher auch kritisch prüfen, ob vorher Veruntreuungen stattgefunden haben. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, muß er handeln.

Gelingt es, durch Verkäufe von Häusern oder Grundstücken, die Schulden abzutragen, können die Anteile für die Mitglieder vollständig oder teilweise gesichert werden.

Dieses Immobilien-Telefon ist hiermit abgeschlossen. Die Leserfragen und Expertenantworten zum Thema "Schönheitsreparaturen" folgen ab nächstem Samstag

tr

URL dieses Artikels: http://www.morgenpost.de/content/2005/11/05/ratgeber/790138.html
--