



---

## Sachstand

---

### Einzelaspekte zum Recht der Wohnungsgenossenschaften

**Einzelaspekte zum Recht der Wohnungsgenossenschaften**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 120/17  
Abschluss der Arbeit: 28. September 2017  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau- und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Aufwendungen der Vertreter einer Genossenschaft</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Satzungszweck</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Sorgfaltspflichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates</b>	<b>8</b>
5.1.	Sorgfaltspflichten des Vorstandes	8
5.2.	Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates	9

## 1. Einleitung

Der satzungsgemäße Zweck einer Wohnungsgenossenschaft<sup>1</sup> ist regelmäßig auf eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder gerichtet. Was unter diesem Satzungszweck im Einzelnen zu subsumieren ist, entscheidet sich vielfach nach den tatsächlichen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Verhältnissen vor Ort. Aus dem Wesen einer Wohnungsgenossenschaft und deren organschaftliches Handeln können sich Spannungen zu ihren Mitgliedern - sowohl in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner als auch als Inhaber einer Genossenschaftswohnung - ergeben.

Hieraus leiten sich die dem vorliegenden Sachstand unter anderem zu Grunde liegenden Fragen des Auftraggebers ab, wie etwa: Wie definiert sich dies Gebot der gegenseitigen „Treue“ sowohl für die Organe einer Genossenschaft als auch für deren Mitglieder? Auch stellen sich Fragen zum Verhalten des Vorstandes anlässlich des Ausschlusses eines Mitgliedes, aber auch Aspekte der Sorgfaltspflichten eines Aufsichtsrates.

Vor diesem Hintergrund wird zunächst die Frage beantwortet, inwieweit das Mitglied eines Vorstandes einen Anspruch auf Aufwendungsersatz, insbesondere Fahrtkostenerstattung geltend machen kann (Ziffer 2). Dem schließen sich grundsätzliche Ausführungen zum Satzungszweck einer Wohnungsgenossenschaft und dessen Einklang mit den Kosten für eine Genossenschaftswohnung an (Ziffer 3). Die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht und das Verfahren für den Ausschluss eines Mitgliedes aus der Genossenschaft werden unter Ziffer 4. erläutert. Schließlich werden die Sorgfaltspflichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates vorgestellt (Ziffer 5).

Bereits an dieser Stelle ist darauf zu verweisen, dass der Wissenschaftliche Dienst nach seinen Verfahrensgrundsätzen keine Einzelfallprüfung vornimmt. Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten vielmehr unter den bereits erwähnten Fragestellungen eine summarische Darstellung von Einzelaspekten des Genossenschaftsrechts.

## 2. Aufwendungen der Vertreter einer Genossenschaft

Eine Genossenschaft wird durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Vorstand besteht aus zwei Personen und wird von der Generalversammlung gewählt und abberufen. Die Satzung kann eine höhere Personenzahl sowie eine andere Art der Bestellung und Abberufung bestimmen. Die Mitglieder des Vorstandes sind insoweit Vertreter der Genossenschaft.

---

1 Zu den Grundzügen einer Wohnungsgenossenschaft in Deutschland, Österreich und der Schweiz, vgl. die Online-Enzyklopädie Wikipedia, zuletzt abgerufen am 27.09.2017: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>. Zur Novellierung des Genossenschaftsrechts, vgl. Kluth, Governance-Konzept der Genossenschaft, ZRP 2017, S. 108 ff.

Die Mitglieder des Vorstandes können besoldet oder unbesoldet sein (§ 24 Abs. 3 Satz 1 GenG<sup>2</sup>). Bei einem ehrenamtlichen (unbesoldeten) Vorstandsmitglied wird das Vertragsverhältnis zur Genossenschaft regelmäßig als Auftrag nach §§ 662 ff. BGB zu qualifizieren sein.<sup>3</sup>

Aus der Unentgeltlichkeit der Leistung des ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglieds folgt nicht, dass er selbst sämtliche Kosten des Auftrages, für die Genossenschaft tätig zu werden, selbst zu tragen hat. Die Genossenschaft als Auftraggeber trifft vielmehr eine Vorschusspflicht für alle zu erwartenden Aufwendungen des Auftragnehmers (§ 669 BGB) und eine Pflicht zum Aufwendungsersatz (§ 670 BGB) für entstandene Aufwendungen. Zu diesen Aufwendungen können auch Fahrtkosten zählen, die das ehrenamtliche Vorstandsmitglied für eine pflichtgemäße Ausübung seiner Tätigkeit für erforderlich erachtet. Eine Genossenschaft ist damit verpflichtet, die Aufwendungen ihrer Vertreter zu vergüten, die diese zur pflichtgemäßen Ausübung ihrer Tätigkeit aufbringen müssen.

### 3. Satzungszweck

Das Rechtsverhältnis der Genossenschaft und ihrer Mitglieder richtet sich zunächst nach der Satzung. Diese darf von den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes nur insoweit abweichen, als dies ausdrücklich für zulässig erklärt ist (§ 18 GenG).

Wohnungsgenossenschaften bezwecken nicht nur den Wohnungsbau, sondern sie fördern ihre Mitglieder insgesamt durch eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“.<sup>4</sup> Dieser in der Satzung zum Ausdruck gebrachte Zweck der Wohnungsgenossenschaft steht im Einklang mit dem in § 1 GenG zum Ausdruck gebrachten Wesen einer Genossenschaft. Hierbei kann auch nach den Umständen des Einzelfalles der vorrangige Wohnungsneubau gegenüber der Bestandpflege mit dem Satzungszweck einer Wohnungsgenossenschaft in den Vordergrund treten.

Denn der Geschäftsbetrieb einer Wohnungsgenossenschaft kann sich auf die Herstellung, den Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung, den Betrieb, die Bewirtschaftung und die Betreuung von Gebäuden aller Art und Nutzungsformen beziehen, ferner können Wohnungsgenossenschaften

---

2 Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz - GenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2006 (BGBl. I S. 2230), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Änderung des Bundesversorgungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 2541).

3 Geibel, in: Henssler/Strohn, GenG, 3. Auflage 2016, § 24 Rn. 13.

4 Vgl. Mustersatzung des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.), abzurufen://web.gdw.de/.

immobilienwirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Aufgaben übernehmen. Der Satzungsinhalt für Wohnungsgenossenschaften richtet sich nicht mehr nach dem bis 1990 geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz.<sup>5</sup>

Demgegenüber besteht das Mitgliedsrecht an einer Wohnungsgenossenschaft zunächst nur in einem abstrakten Anspruch, einer Art konkretisierungsbedürftigem Stammrecht auf Nutzung oder Erwerb einer Wohnung oder eines Rechts hieran nach Maßgabe der Satzung.

Bei der Gebrauchsüberlassung der genossenschaftlichen Wohnung kann das Nutzungsverhältnis entweder als ein durch die Satzung unmittelbar gestaltetes genossenschaftliches Nutzungsverhältnis qualifiziert werden oder aber als ein Mietvertrag, der durch das Mitgliedsrecht überlagert wird. In der Praxis werden stets Mietverträge geschlossen und wird auch ein genossenschaftliches Nutzungsverhältnis der Sache nach stets als Mietvertrag eingestuft.<sup>6</sup>

Die Mieterrechte und -pflichten von Genossenschaftsmietern ergeben sich aus dem allgemeinen Mietrecht. Sie werden aber gegebenenfalls durch den genossenschaftlichen Gleichheitsgrundsatz und die genossenschaftliche Treupflicht beeinflusst. Zu den Besonderheiten der Mietpreisgestaltung bei genossenschaftlichen Wohnungen, insbesondere zur Kostenmiete, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Internetseiten des Berliner Mieterverein verwiesen.<sup>7</sup> Ob genossenschaftliche Neubauwohnungen zu einer Miete überlassen werden können, die 23% oder 50% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen, hängt von den Umständen vor Ort ab und bedarf einer Prüfung im Einzelfall.

#### **4. Genossenschaftliche Treupflicht und Ausschluss**

Über die Grundsätze des § 242 BGB hinaus wird aus dem Genossenschaftsverhältnis eine besondere Treupflicht abgeleitet. Auch die Organe der Genossenschaft trifft eine Treupflicht gegenüber dem Genossenschaftsmitglied.<sup>8</sup>

Wird ein Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft, das von der Genossenschaft durch einen Dauernutzungsvertrag eine Wohnung gemietet hat, gemäß § 68 GenG wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen und wird die von ihm genutzte Wohnung für

---

5 Vgl. hierzu den Sachstand des Wissenschaftlichen Dienstes, Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft, - WD 7 – 3000 – 006/13, zuletzt abgerufen am 27.09.2017: <https://www.bundestag.de/blob/437804/.../wd-7-006-13-pdf-data.pdf>.

6 Vgl. hierzu Geibel, in: Henssler/Strohn, GnG, 3. Auflage 2016, § 24 Rn. 27/28.

7 Zuletzt aufgerufen am 26.09.2027: <http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-51-wohnungsgenossenschaften-mietrechtliche-besonderheiten.htm>.

8 Vgl. auch Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, Leitfaden, [http://www.wg-freiberg.de/fileadmin/Download/Vertreterhandbuch\\_final\\_25.03.15\\_komplett.pdf](http://www.wg-freiberg.de/fileadmin/Download/Vertreterhandbuch_final_25.03.15_komplett.pdf).

---

ein anderes Mitglied benötigt, so hat die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses.<sup>9</sup> Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes steht es nach dem Sinn und Zweck des § 68 GenG außer Frage, dass nur ein genossenschaftswidriges Verhalten von *erheblichem Gewicht* eine Ausschließung rechtfertigt. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„(1) Die Gründe, aus denen ein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden kann, müssen in der Satzung bestimmt sein. Ein Ausschluss ist nur zum Schluss eines Geschäftsjahres zulässig.

(2) Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung oder der Vertreterversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.“

Welches genossenschaftswidrige Verhalten von erheblichem Gewicht ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles und entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung. An einen Ausschluss wegen beispielweise „übermäßiger Kritik“ sind jedenfalls hohe Anforderungen zu stellen, um zu verhindern, dass auf diesem Weg unbequeme Mitglieder ausgeschaltet werden. Der Ausschluss kann gegebenenfalls gerechtfertigt, wenn das Genossenschaftsmitglied in einem der Öffentlichkeit zugänglich gemachten Schreiben dem Genossenschaftsvorstand „skrupellose Praktiken“, „autoritäre Willkür“ und „Mietenbetrug“ vorwirft.<sup>10</sup> Zur Vermeidung weiterer Wiederholungen wird nochmals auf die oben erwähnten einschlägigen Internetseiten des Berliner Mietervereins oder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften verwiesen.

Die gegenseitige Treuepflicht in einer Wohnungsgesellschaft gebietet es jedenfalls, dass der Ausschluss einer vorherigen Abmahnung des Mitglieds bedarf. Ihm ist Gelegenheit zu geben, die möglichen Ausschlussgründe zu erfahren, hierzu Stellung zu nehmen und sie gegebenenfalls auszuräumen.<sup>11</sup> In der Satzung können diese Rechte nicht beschränkt, sondern nur erweitert werden. Die Satzung kann beispielsweise vorsehen, dass eine Anhörung vor einer internen Schlichtungsstelle stattfindet.

Der Ausschluss kann nur nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Beachtung insbesondere des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, der genossenschaftlichen Treuepflicht und des Gleichbehandlungsgebots entschieden werden. Gegen ihre Treuepflicht und gegen das Gleichbehandlungsgebot verstieße die Wohnungsgesellschaft vor allem dann, wenn in der Vergangenheit bei Vorliegen desselben Ausschlussgrundes regelmäßig kein Ausschluss ausgesprochen wurde oder wenn die

---

9 Vgl. bspw. BGH, Urteil vom 10.09.2003 – VIII ZR 22/03 (juris- Datenbank).

10 LG Berlin Urteil vom 23.01.1996 – 55 S 159/95 – (juris-Datenbank).

11 Zum diesem „rechtliches Gehör“ vgl. bspw. BGH Urteil vom 26.02.1996, BGHZ 132, 84 (92 ff.) = NJW 1996, 1756; BGH, Urteil vom 10.09.2003, in: NJW-RR 2004, 12 (13), jeweils mit zahlreichen weiteren Nachweisen.

---

Genossenschaft einen Verstoß gegen mitgliedschaftliche Pflichten über einen längeren Zeitraum geduldet hat und hierdurch ein Vertrauenstatbestand entstanden ist.<sup>12</sup>

## 5. Sorgfaltspflichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Verfassung einer Wohnungsgenossenschaft ist in den §§ 24 bis 51 GenG nieder gelegt. Die Vorschriften regeln die organschaftliche Verfassung der Genossenschaft, insbesondere die Willensbildung innerhalb der Wohnungsgenossenschaft durch Beschlüsse der Generalversammlung. Diese Vorschriften regeln darüber hinaus die Willensbildung innerhalb ihrer Organe sowie deren Handeln nach außen. Dort sind auch die Sorgfaltspflichten des Vorstandes (Ziffer 5.1) und die des Aufsichtsrates (Ziffer 5.2) im Einzelnen festgelegt.

### 5.1. Sorgfaltspflichten des Vorstandes

Die Sorgfaltspflichten des Vorstandes sind in § 34 GenG geregelt. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Genossenschaft zu handeln. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

(2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Ist streitig, ob sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben, tragen sie die Beweislast. Wenn ein Vorstandsmitglied im Wesentlichen unentgeltlich tätig ist, muss dies bei der Beurteilung seiner Sorgfalt zu seinen Gunsten berücksichtigt werden.

(3) Die Mitglieder des Vorstands sind namentlich zum Ersatz verpflichtet, wenn entgegen diesem Gesetz oder der Satzung

1. Geschäftsguthaben ausgezahlt werden,
2. den Mitgliedern Zinsen oder Gewinnanteile gewährt werden,
3. Genossenschaftsvermögen verteilt wird,

---

12 Vgl. unter anderem OLG Frankfurt a. M. 12.12.2000, NZG 2001, 904 (907 f.).



4. Zahlungen geleistet werden, nachdem die Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft eingetreten ist oder sich eine Überschuldung ergeben hat, die für die Genossenschaft nach § 98 Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist,

5. Kredit gewährt wird.

(4) Der Genossenschaft gegenüber tritt die Ersatzpflicht nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Generalversammlung beruht. Dadurch, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat, wird die Ersatzpflicht nicht ausgeschlossen.

(5) In den Fällen des Absatzes 3 kann der Ersatzanspruch auch von den Gläubigern der Genossenschaft geltend gemacht werden, soweit sie von dieser keine Befriedigung erlangen können. Den Gläubigern gegenüber wird die Ersatzpflicht weder durch einen Verzicht oder Vergleich der Genossenschaft noch dadurch aufgehoben, dass die Handlung auf einem Beschluss der Generalversammlung beruht. Ist über das Vermögen der Genossenschaft das Insolvenzverfahren eröffnet, so übt während dessen Dauer der Insolvenzverwalter oder Sachverwalter das Recht der Gläubiger gegen die Vorstandsmitglieder aus.

(6) Die Ansprüche aus diesen Vorschriften verjähren in fünf Jahren.“

Die Vorschrift regelt den *Umfang* der Sorgfaltspflichten eines Vorstandsmitglieds, den *Sorgfaltmaßstab* sowie die *Haftung* auf Schadensersatz gegenüber der Wohnungsgenossenschaft und die Haftungsmodalitäten. § 34 GenG gilt gleichermaßen für haupt-, neben- und ehrenamtliche Vorstandsmitglieder sowie für Stellvertreter nach § 35 GenG. Einzelaspekte zur Geschäftsführung eine Wohnungsgenossenschaft und die damit verbundene Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sind der gängigen Kommentarliteratur<sup>13</sup> zum Genossenschaftsgesetz zu entnehmen.

## 5.2. Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten des Aufsichtsrates einer Wohnungsgenossenschaft sind in § 41 GenG geregelt. Hiernach gilt für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates § 34 GenG sinngemäß. Zu Einzelaspekten zur ordnungsgemäßen Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates ist auch hier auf die entsprechende Kommentarliteratur zu verweisen.

\*\*\*

---

<sup>13</sup> Zur Mitgliedsklage vgl. insbes. Beuthien, GenG – Kommentar, § 34 Rn. 6. Vgl. auch Hillebrand/Keßler, Berliner Kommentar zum GenG, § 34 Rn. 1 ff., § 41 Rn. 1 ff.