
Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
Vorwort zur 2. Auflage	19
1 Genossenschaftsgründung und Mitgliedschaft im Prüfungsverband	21
1.1 Gründung einer Wohnungsgenossenschaft	21
1.1.1 Gesetzliche Anforderungen	21
1.1.1.1 Mindestzahl an Mitgliedern	21
1.1.1.2 Satzung	22
1.1.1.3 Gutachten des Prüfungsverbands	26
1.1.1.4 Bescheinigung des Prüfungsverbands über die Zulassung zum Beitritt	27
1.1.1.5 Anmeldung beim Registergericht	28
1.1.1.6 Prüfung durch das Registergericht	29
1.1.2 Verfahrensablauf zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft	30
1.1.2.1 Überblick	30
1.1.2.2 Gründungsversammlung	30
1.1.3 Rechtslage vor und nach der Registereintragung	31
1.2 Mitgliedschaft im Prüfungsverband	34
1.2.1 Pflichtmitgliedschaft	34
1.2.2 Zweck, Ziel und Umfang der genossenschaftlichen Pflichtprüfung ...	34
2 Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	37
2.1 Firma	37
2.1.1 Allgemeine Grundsätze zur Namensgebung	37
2.1.2 Genossenschaftsrechtliche Besonderheiten bei der Namensgebung ...	38
2.1.2.1 Der Rechtsformzusatz	38
2.1.2.2 Die »Gemeinnützigkeit« in der Firma	40
2.2 Sitz	43
2.3 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	44
2.3.1 Förderzweck	44
2.3.2 Unternehmensgegenstand	46
2.3.2.1 Anforderungen nach Gesetz und Satzung	46
2.3.2.2 Beteiligungen von Wohnungsgenossenschaften	48
2.3.2.3 Verkauf von Genossenschaftswohnungen	50
3 Die Mitgliedschaft	53
3.1 Begründung der Mitgliedschaft	53
3.1.1 Der Beitrittsakt und seine Bedeutung	53
3.1.2 Die »Bekanntgabe« der Satzung	56

3.1.3	Zulassung des Beitritts durch die eG	57
3.1.4	Ablehnung des Beitrittsgesuchs	58
3.1.5	Sonderfragen zum Beitritt	59
3.1.5.1	Aufnahmewang	59
3.1.5.2	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	60
3.1.5.3	Eintrag in die Mitgliederliste	62
3.1.5.4	Vertragliche Verpflichtung zum Beitritt	62
3.1.5.5	Eintrittsgeld	63
3.1.6	Beitritt und Beitrittserklärung.....	64
3.1.6.1	Form und Inhalt der Erklärung.....	64
3.1.6.2	Fehlerquellen bei der Beitrittserklärung	65
3.1.6.3	Fehlerquelle: Gewährung einer Ratenzahlung ohne Satzungsgrundlage	67
3.2	Beendigung der Mitgliedschaft	68
3.2.1	Überblick über die Wege einer Beendigung der Mitgliedschaft.....	68
3.2.1.1	Die gesetzlichen Wege einer Beendigung im Genossenschaftsgesetz	68
3.2.1.2	Formalitäten im Rahmen der Beendigung	68
3.2.1.3	Wege der Beendigung außerhalb des Genossenschaftsgesetzes	69
3.2.1.4	Nichtigkeit des Beitritts	71
3.2.2	Die Beendigungswege im Einzelnen	72
3.2.2.1	Fristgerechte Kündigung durch das Mitglied (§ 65 Abs. 1 und 2 GenG).....	72
3.2.2.2	Außerordentliche Kündigung des Mitglieds bei Unzumutbarkeit (§ 65 Abs. 3 GenG).....	80
3.2.2.3	Fristgerechte Kündigung durch Gläubiger des Mitglieds (§ 66 GenG)	81
3.2.2.4	Fristgerechte Kündigung durch Insolvenzverwalter des Mitglieds (§ 66a GenG)	92
3.2.2.5	Kündigung des Mitglieds wegen Aufgabe des Wohnsitzes (§ 67 GenG)	93
3.2.2.6	Außerordentliche Kündigung des Mitglieds bei bestimmten Satzungsänderungen (§ 67a GenG)	94
3.2.2.7	Kündigung einzelner Geschäftsanteile (§ 67b GenG).....	95
3.2.2.8	Ausschließung des Mitglieds aus der eG (§ 68 GenG)	97
3.2.2.9	Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens auf Dritte (§ 76 GenG)	116
3.2.2.10	Tod des Mitglieds (§ 77 GenG).....	123
3.2.2.11	Auflösung oder Erlöschen einer Mitgliedsgesellschaft (§ 77a GenG)	128

3.3	Rechte und Pflichten	130
3.3.1	Rechtliche Grundlagen	130
3.3.2	Der Gleichbehandlungsgrundsatz	130
3.3.2.1	Absoluter Gleichbehandlungsgrundsatz	131
3.3.2.2	Relative Gleichbehandlung	138
3.3.2.3	Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz – Konsequenzen	145
3.3.2.4	Beseitigung einer Ungleichbehandlung	145
3.3.3	Treuepflicht	146
3.3.3.1	Rechtliche Grundlage	146
3.3.3.2	Begriff	146
3.3.3.3	Umfang der Treuepflicht	147
3.3.3.4	Verletzung der Treuepflicht	150
3.3.4	Duldungspflicht	151
3.3.4.1	Rechtliche Grundlage	151
3.3.4.2	Umfang der Duldungspflicht	151
3.3.4.3	Verletzung der Duldungspflicht	152
3.3.5	Nutzungsvertrag	153
3.3.5.1	Nutzungsvertrag und genossenschaftlicher Förderzweck	153
3.3.5.2	Verhältnis von Genossenschaftsrecht und Mietrecht	155
3.3.5.3	Anwendung des Mietrechts auf einen (Dauer-) Nutzungsvertrag	160
3.3.5.4	Besonderheiten genossenschaftlicher Nutzungsverhältnisse	162
3.3.5.5	Kündigungsfristen des Nutzungsverhältnisses/der Mitgliedschaft	175
3.3.5.6	Vorstandsbeschlüsse und ihre Auswirkung auf nutzungsvertragliche Regelungen	186
3.3.5.7	Versammlungsbeschlüsse und ihre Auswirkungen auf nutzungsvertragliche Regelungen	187
3.4	Geschäftsanteil	189
3.4.1	Arten von Geschäftsanteilen	190
3.4.1.1	Pflichtanteile	191
3.4.1.2	Freiwillige Geschäftsanteile	191
3.4.1.3	§ 67b GenG – Übernahme weiterer Geschäftsanteile aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung	197
3.4.1.4	Möglichkeiten des Leistungsaustauschs zwischen Mitglied und Genossenschaft nach der Satzung – Umlagen und Entgelte ..	198
3.4.1.5	Sacheinlage	199
3.4.1.6	Inhaberschuldverschreibungen	200
3.4.1.7	Genussrechte	201
3.4.1.8	Mitgliederdarlehen nach § 21b GenG	202

3.4.2	Zeichnung mehrerer Geschäftsanteile	204
3.4.3	Zeichnung und Zahlung von Geschäftsanteilen	204
3.4.3.1	Entstehen des Einzahlungsanspruchs	205
3.4.3.2	Erlöschen des Einzahlungsanspruchs	205
3.4.3.3	Stundung.....	207
3.4.3.4	Zahlungsarten	208
3.4.4	Staffelung von Pflichtanteilen.....	213
3.4.5	Eintragung der Beteiligung in die Mitgliederliste	215
3.4.6	Änderung der Pflichtbeteiligung.....	215
3.4.6.1	Erhöhung eines Pflichtanteils.....	216
3.4.6.2	Herabsetzung eines Pflichtanteils.....	216
3.4.6.3	Erweiterung der Pflichtbeteiligung.....	218
3.4.6.4	Zusammenlegung von Pflichtanteilen	219
3.4.6.5	Zerlegung von Pflichtanteilen	220
3.4.7	Wohnungs-/nutzungsbezogene Anteile (Pflichtanteile):	
	Regelung in der Anlage der Satzung	223
3.4.7.1	Rechtsqualität der Anlage der Satzung	223
3.4.7.2	Festlegung der wohnungs-/nutzungsbezogenen Geschäftsanteile und Änderung der Anlage	223
3.4.7.3	Satzungsformulierung zur Festlegung der wohnungsbezogenen Anteile	224
3.4.7.4	Herabsetzung der Anzahl der wohnungsbezogenen Geschäftsanteile	225
3.4.7.5	Aufhebung der Anlage	225
3.4.7.6	Erhöhung der wohnungs-/nutzungsbezogenen Pflichtanteile und Verrechnung weiterer Geschäftsanteile des Mitglieds ...	225
3.4.8	Herabsetzung der satzungsmäßigen Höchstzahl der Anteile.....	226
3.4.9	Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen	226
3.4.10	Investierende Mitglieder.....	226
3.5	Geschäftsguthaben.....	227
3.5.1	Begriff.....	227
3.5.2	Bedeutung.....	227
3.5.3	Auszahlung während der Dauer der Mitgliedschaft	228
3.5.4	Festsetzung eines Mindestkapitals.....	228
3.6	Der Begriff Auseinandersetzungsguthaben – Grundsätze.....	229
3.6.1	Der Kampf um das Auseinandersetzungsguthaben (AGH)	233
3.6.1.1	Die Aufrechnung der eG gegen das AGH des Mitglieds	234
3.6.1.2	Die Aufrechnung im Fall der Drittgläubigerpfändung (§ 66 GenG)	238
3.6.1.3	Die Aufrechnung im Fall der Abtretung des AGH	242
3.6.1.4	Die Aufrechnung im Fall der Verbraucherinsolvenz (§ 66a GenG)	243

	3.6.1.5 Verpfändung und Abtretung des Anspruchs auf das AGH im Fall der Verbraucherinsolvenz	244
3.7	Nachschusspflicht	245
3.7.1	Nachschusspflicht und Haftsumme	245
3.7.2	Satzungsregelungen zur Nachschusspflicht	246
3.7.3	Beschränkung oder Herabsetzung der Nachschusspflicht	247
4	Organe der Genossenschaft	249
4.1	Vorstand	249
4.1.1	Der Vorstand als Organ der Genossenschaft	249
4.1.2	Anzahl der Vorstandsmitglieder	250
4.1.3	Anforderungen an die Vorstandsmitglieder	251
	4.1.3.1 Gesetzliche Anforderungen	251
	4.1.3.2 Anforderungen aufgrund der Satzung	252
	4.1.3.3 Fachliche Anforderungen an die Vorstandsmitglieder	255
4.1.4	Wahl (Bestellung) der Vorstandsmitglieder	255
	4.1.4.1 Begriff der Bestellung	255
	4.1.4.2 Bestellungsorgan	256
	4.1.4.3 Dauer der Bestellung	256
	4.1.4.4 Satzungsregelungen zur befristeten Bestelldauer	257
	4.1.4.5 Art der Ausübung der Vorstandstätigkeit	258
	4.1.4.6 Praktische Umsetzung	258
	4.1.4.7 Fehler bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern	259
	4.1.4.8 Ehrenmitglieder des Vorstands	261
4.1.5	Vorläufige Amtsenthebung von Vorstandsmitgliedern	261
4.1.6	Eintragung in das Genossenschaftsregister	263
4.1.7	Abschluss und Beendigung von Verträgen mit Vorstandsmitgliedern ..	264
	4.1.7.1 Vertretung der Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern	264
	4.1.7.2 Vertretung der Genossenschaft gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern	266
	4.1.7.3 Abschluss des Anstellungsvertrags	267
	4.1.7.4 Beteiligung des Aufsichtsratsgremiums beim Vertragsabschluss	268
	4.1.7.5 Beendigung des Anstellungsvertrags	269
	4.1.7.6 Praktische Umsetzung	273
4.1.8	Aufgaben des Vorstands	274
	4.1.8.1 Leitungsbefugnis	274
	4.1.8.2 Vertretung der Genossenschaft	277
	4.1.8.3 Zusammenarbeit der Vorstandsmitglieder	287
	4.1.8.4 Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats	292
4.1.9	Haftung der Vorstandsmitglieder	295

4.1.9.1	Allgemeine Voraussetzungen der Haftung	295
4.1.9.2	Schadensersatzpflicht und Beweislast	302
4.1.9.3	Gesetzliche Beispiele von Haftungsfällen	304
4.1.9.4	Haftungsausschluss nach Billigung durch den Aufsichtsrat oder die Generalversammlung	306
4.1.9.5	Entlastung der Vorstandsmitglieder	307
4.1.9.6	Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder	310
4.1.10	Verjährung	311
4.1.11	Beendigung des Amtes eines Vorstandsmitglieds	312
4.1.11.1	Überblick	312
4.1.11.2	Ablauf der Bestelldauer	313
4.1.11.3	Widerruf der Bestellung	314
4.1.11.4	Amtsniederlegung	315
4.2	Aufsichtsrat	316
4.2.1	Der Aufsichtsrat als Organ der Genossenschaft	316
4.2.2	Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder	316
4.2.3	Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder	317
4.2.3.1	Gesetzliche Anforderungen	317
4.2.3.2	Anforderungen aufgrund der Satzung	319
4.2.3.3	Arbeitnehmervertretung im Aufsichtsrat	321
4.2.3.4	Fachliche Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder	322
4.2.4	Wahl (Bestellung) der Aufsichtsratsmitglieder	323
4.2.4.1	Bestellungsorgan	323
4.2.4.2	Dauer der Bestellung	323
4.2.4.3	Gesetzliche Anforderungen	324
4.2.4.4	Anforderungen aufgrund der Satzung	324
4.2.4.5	Auslagenersatz (Aufwendungsersatz) und Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder	327
4.2.4.6	Sonderfall: Wechsel vom Vorstand in den Aufsichtsrat	331
4.2.4.7	Fehler bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern	333
4.2.4.8	Ehrenmitglieder des Aufsichtsrats	334
4.2.5	Wahl von Ersatzmitgliedern des Aufsichtsrats	336
4.2.5.1	Gesetzliche Anforderungen	336
4.2.5.2	Wahlverfahren	337
4.2.5.3	Praktische Umsetzung	337
4.2.6	Ersatzwahlen für ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder	337
4.2.7	Gerichtliche Bestellung eines Notaufsichtsrats	338
4.2.8	Eintragung in das Genossenschaftsregister	338
4.2.9	Aufgaben des Aufsichtsrats	339
4.2.9.1	Überblick	339
4.2.9.2	Überwachung des Vorstands	339
4.2.9.3	Förderung des Vorstands	346

4.2.9.4	Vertretung der Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern	347
4.2.9.5	Mitwirkungsrecht in grundlegenden Geschäftsführungsangelegenheiten	347
4.2.9.6	Befristete Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern zu Stellvertretern veränderter Vorstandsmitglieder	347
4.2.9.7	Berufungsinstanz beim Ausschluss eines Mitglieds	347
4.2.9.8	Zusammenarbeit der Aufsichtsratsmitglieder	348
4.2.10	Haftung der Aufsichtsratsmitglieder	357
4.2.10.1	Allgemeine Voraussetzungen der Haftung	357
4.2.10.2	Schadensersatzpflicht und Beweislast	360
4.2.10.3	Haftungsausschluss nach Billigung durch die Generalversammlung	361
4.2.10.4	Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder	362
4.2.10.5	Führung von Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder	362
4.2.10.6	Verjährung	363
4.2.11	Beendigung des Amtes eines Aufsichtsratsmitglieds	363
4.2.11.1	Überblick	363
4.2.11.2	Ablauf der Bestelldauer	364
4.2.11.3	Widerruf der Bestellung	365
4.2.11.4	Amtsniederlegung	365
4.3	Generalversammlung – Vertreterversammlung	366
4.3.1	Begrifflichkeiten, Konkurrenzen und Befugnisse	366
4.3.1.1	Generalversammlung – Vertreterversammlung	366
4.3.1.2	Generalversammlung – Mitgliederversammlung	368
4.3.1.3	Verhältnis von Generalversammlung und Vertreterversammlung	369
4.3.1.4	Abschaffung und Ende der Vertreterversammlung	370
4.3.2	Einberufung der Generalversammlung	378
4.3.2.1	Zuständigkeit für die Einberufung – Regelfälle	378
4.3.2.2	Zuständigkeit für die Einberufung – Ausnahmefälle	379
4.3.2.3	Folgen einer fehlerhaften Einberufung	381
4.3.2.4	Fristen für die Einberufung	382
4.3.2.5	Form der Einberufung	385
4.3.2.6	Inhalt der Einberufung	387
4.3.2.7	Zeitliche Lage der Generalversammlung im Jahr	399
4.3.2.8	Die übliche Reihenfolge der Tagesordnungspunkte	400
4.3.3	Durchführung der Generalversammlung	401
4.3.3.1	Praxishinweise zur Vorbereitung einer Generalversammlung ..	401
4.3.3.2	Feststellung über Eröffnung und Schluss der Versammlung ..	404
4.3.3.3	Versammlungsdauer über Mitternacht hinaus	405
4.3.3.4	Versammlungsleitung	406

4.3.3.5	Inhalt der Versammlungsleitung	408
4.3.3.6	Teilnahmerecht	411
4.3.3.7	Persönliche Teilnahme, Stimmvollmacht und gesetzliche Vertretung	413
4.3.3.8	Begleitpersonen (Gäste, Presse, Familienangehörige, Berater)	421
4.3.3.9	Rederecht der Teilnehmer	422
4.3.3.10	Auskunftsrecht	424
4.3.3.11	Antragsrecht	434
4.3.3.12	Die Willensbildung in der Versammlung: Beschlüsse und Wahlen	436
4.3.4	Nach der Versammlung: Beschlussanfechtung	443
4.3.5	Besonderheiten der Vertreterversammlung auf einen Blick	445
5	Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Genossenschaft	449
5.1	Gründe der Auflösung einer Wohnungsgenossenschaft	449
5.2	Auflösung durch Beschluss der Generalversammlung	449
5.2.1	Anforderungen nach Gesetz und Satzung	449
5.2.2	Praktische Umsetzung	450
5.2.3	Eintragung der Auflösung im Genossenschaftsregister und Bekanntmachung	451
5.2.4	Abwicklung (Liquidation)	452
5.2.4.1	Bestellung von Liquidatoren	452
5.2.4.2	Aufgaben der Liquidatoren	452
5.2.5	Folgen des Auflösungsbeschlusses	453
5.3	Auflösung durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens	454
5.3.1	Insolvenzgründe	454
5.3.2	Antragspflicht auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens	454
5.3.3	Zahlungsverbot bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung	455
5.3.4	Folgen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens	456
5.4	Verschmelzung	457
5.4.1	Möglichkeiten der Verschmelzung	457
5.4.2	Verschmelzung durch Aufnahme	458
5.4.3	Verschmelzung durch Neugründung	460
5.4.4	Vorbereitung der Einberufung der Generalversammlungen	461
5.4.5	Praktische Umsetzung	461
5.4.6	Wirkung der Eintragung der Verschmelzung	462
	Literaturverzeichnis	463
	Die Autoren	465
	Stichwortverzeichnis	467