

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 Amts 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 (Aufwendungersatz) 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 verhinderter 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 Amts 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