

Wohnen in Dachgenossenschaften: Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Autonomie von Hausprojekten



Vorstellung

Achim Weber

Rechtsabteilung

weber@zdk.coop

Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.

- 1903 gegründet,
- Beratung (auch Gründungsberatung) und Interessenvertretung,
- kostenlose Mitgliedschaft,
- ca. 500 Genossenschaften, darunter viele Wohngenossenschaften.

www.zdk.coop



- Hausprojekte in Dachgenossenschaften – typische Strukturen:
 - dreistufig: Hausprojekte rechtlich selbstständig (z.B. als Verein oder GbR), Generalmietverhältnisse zwischen Dachgenossenschaft und Hausprojekten, (Unter-)Mietverhältnisse zwischen Hausprojekten und Bewohnern,
 - (rechtlich) zweistufig: Hausprojekte rechtlich selbstständig, Mietverhältnisse zwischen Dachgenossenschaft und Bewohnern,
 - (funktional) zweistufig: Hausprojekte rechtlich nicht selbstständig, bilden Organisationseinheiten innerhalb der Dachgenossenschaft, Mietverhältnisse zwischen Dachgenossenschaft und Bewohnern,
 - daneben Mischformen und andere Strukturen denkbar.
- Hier: funktional zweistufige Struktur.
- Problemstellung: Möglichkeiten und Grenzen der Selbstverwaltung?



Grenze: Leitungsbefugnis des Vorstands

- Grundsatz: „Der Vorstand hat die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten“, § 27 Abs. 1 S. 1 GenG.
- Leitung der Genossenschaft:
 - Geschäftsführung (nach innen) und
 - gesetzliche Vertretung (nach außen).
- Leitungsrecht/-pflicht kann dem Vorstand nicht durch die Satzung entzogen werden. Er kann sich auch nicht vertraglich verpflichten diese abzugeben.
- Ausnahme: „Bei Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern kann die Satzung vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist“, § 27 Abs. 1 S. 3 GenG (hier unbeachtlich).



Beschränkung der Leitungsbefugnis

- Aber Möglichkeit der Beschränkung: „Er [der Vorstand] hat dabei die Beschränkungen zu beachten, die durch die Satzung festgesetzt worden sind“, § 27 Abs. 1 S. 2 GenG.
- Leitungsbefugnis des Vorstands kann nur negativ beschränkt werden; ihm kann ein Verhalten nicht positiv vorgeschrieben werden; Initiativrecht für Maßnahmen der Geschäftsführung bleibt immer beim Vorstand (ganz h.M., so z.B. Althanns/Buth/Leißl, Genossenschafts-Handbuch, § 27 Rn. 22 ff.; Beuthien, GenG, § 27 Rn. 11 ff., Hillebrand/Keßler, Berliner Kommentar zum GenG, § 27 Rn. 3; Lang/Weidmüller, GenG, § 27 Rn. 10 ff.; Pöhlmann/Fandrich/Bloehs, GenG, § 27 Rn. 7).



Satzungsregelungen

- Satzung kann (neben Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung) weitere Organe vorsehen, § 27 Abs. 2 S. 2 GenG, z.B.:
 - Hausprojekte als Organe (wenig empfehlenswert),
 - Abordnungen der Hausprojekte als Organe,
 - Abordnungen der Hausprojekte als gemeinsames Organ,
 - ggf. Beirat unversorgter Mitglieder als weiteres Organ.
- Diesen können satzungsmäßig Rechte eingeräumt werden, z.B.
 - Informationsrechte,
 - Vorschlags-/Anhörungsrechte,
 - Zustimmungsvorbehalte.
- Hierbei dürfen Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung keine Zuständigkeiten entzogen werden.



Möglichkeit: Zustimmungsvorbehalte

- Satzung kann bestimmte Gegenstände der Geschäftsführung an die Zustimmung anderer Organe knüpfen.
- Geschäftsführungsmaßnahme des Vorstands bedarf in dem Fall
 - eines entsprechenden Vorstandsbeschlusses und
 - eines Zustimmungsbeschlusses des berechtigten Organs.
- Verweigert dieses Organ die Zustimmung, so darf der Vorstand die Geschäftsführungsmaßnahme nicht umsetzen.



Möglichkeit: Delegation

- Vorstand kann sich zwar nicht vertraglich verpflichten, Rechte und Pflichten an andere zu übertragen.
- Er kann bestimmte Aufgaben aber delegieren (auch ohne entsprechende Satzungsgrundlage). Delegation erfolgt regelmäßig vertikal. Vorstand ist nicht befugt andere Organe zu verpflichten. Übertragung der Aufgaben bedarf deshalb der Zustimmung der Delegierten.
- Delegation ist seitens des Vorstands jederzeit widerruflich und begründet keine Ansprüche der Delegierten.
- Bestimmte Aufgaben können nicht delegiert werden, insbesondere
 - allgemeine Fragen der Geschäftspolitik und
 - Gegenstände grundsätzlicher Art.



Weitere Möglichkeiten

- Der Vorstand kann ohne satzungsmäßige Grundlage Arbeitsgruppen bilden und diesen bestimmte (beratende) Aufgaben (aber keine Rechte) übertragen. Auch diese Übertragung ist jederzeit widerruflich, es besteht kein Anspruch auf Übertragung.
- Prokura und Handlungsvollmacht: Der Vorstand ist gesetzlicher Vertreter der Genossenschaft, § 25 GenG. Er kann aber Prokura (§ 42 Abs. 1 GenG i.V.m. §§ 48-53 HGB) oder Handlungsvollmacht (§ 42 Abs. 2 GenG i.V.m. § 54 HGB) erteilen. Organe der Genossenschaft können als solche nicht bevollmächtigt werden, sondern nur deren Mitglieder.





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**

zdk-hamburg.de
genossenschaftsgruendung.de

