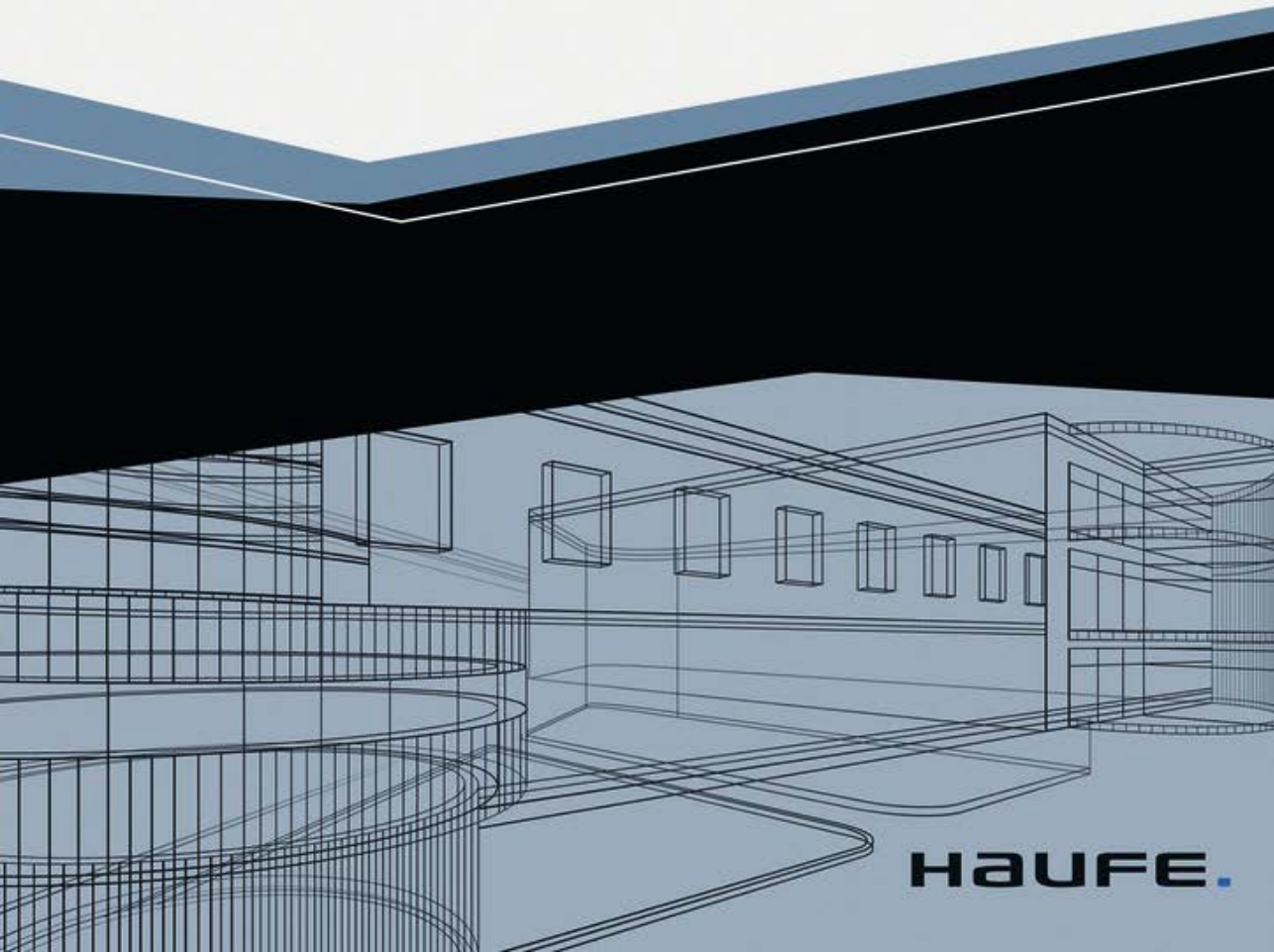


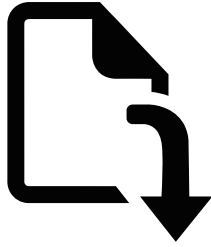
Thomas Schlüter/Mirjam Luserke/Stefan Roth

# Genossenschaftsrecht für die Praxis

Ein Leitfaden für Wohnungsgenossenschaften



**HAUFE.**



## **Ihre Arbeitshilfen zum Download:**

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

- Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften (Mitgliederversammlung),
- Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung,
- Geschäftsordnung für den Vorstand,
- Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat,
- Musterschreiben,
- Musterbeschlüsse.

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchanfang.



## Exklusiv für Buchkäufer!

---

### Ihr eBook zum Download:



► [www.haufe.de/ebook](http://www.haufe.de/ebook)

► Buchcode:

---

### Ihre Arbeitshilfen zum Download:



► [www.haufe.de/arbeitshilfen](http://www.haufe.de/arbeitshilfen)

► Buchcode:

9MS-KLBE

**Alle Inhalte dieses eBooks sind  
urheberrechtlich geschützt.  
Die Herstellung und Verbreitung  
von Kopien ist nur mit  
ausdrücklicher Genehmigung  
des Verlages gestattet.**

# **Genossenschaftsrecht für die Praxis**

Thomas Schlüter/Mirjam Luserke/Stefan Roth



# **Genossenschaftsrecht für die Praxis**

Leitfaden für Wohnungsgenossenschaften

Thomas Schlüter

Mirjam Luserke

Stefan Roth

1. Auflage

Haufe Gruppe  
Freiburg · München

---

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

---

Print ISBN: 978-3-648-05042-2

Bestell-Nr. 06765-0001

EPUB ISBN: 978-3-648-05043-9

Bestell-Nr. 06765-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-05044-6

Bestell-Nr. 06765-0150

Thomas Schlüter/Mirjam Luserke/Stefan Roth

**Genossenschaftsrecht für die Praxis**

1. Auflage 2014

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

[www.haufe.de](http://www.haufe.de)

[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Text + Design Jutta Cram, 86157 Augsburg

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailling

Druck: fgb — freiburger graphische betriebe, 79108 Freiburg

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

---

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bearbeiterverzeichnis</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>Vorwort</b>                                                         | <b>17</b> |
| <b>1 Genossenschaftsgründung und Mitgliedschaft im Prüfungsverband</b> | <b>19</b> |
| 1.1 Gründung einer Wohnungsgenossenschaft                              | 19        |
| 1.1.1 Gesetzliche Anforderungen                                        | 19        |
| 1.1.2 Verfahrensablauf zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft       | 29        |
| 1.1.3 Rechtslage vor und nach der Registereintragung                   | 30        |
| 1.2 Mitgliedschaft im Prüfungsverband                                  | 33        |
| 1.2.1 Pflichtmitgliedschaft                                            | 33        |
| 1.2.2 Zweck, Ziel und Umfang der genossenschaftlichen Pflichtprüfung   | 34        |
| <b>2 Firma, Sitz und Gegenstand der Genossenschaft</b>                 | <b>35</b> |
| 2.1 Firma                                                              | 35        |
| 2.1.1 Allgemeine Grundsätze zur Namensgebung                           | 35        |
| 2.1.2 Genossenschaftsrechtliche Besonderheiten bei der Namensgebung    | 36        |
| 2.2 Sitz                                                               | 40        |
| 2.3 Gegenstand der Genossenschaft                                      | 42        |
| 2.3.1 Förderzweck                                                      | 42        |
| 2.3.2 Unternehmensgegenstand                                           | 44        |
| <b>3 Die Mitgliedschaft</b>                                            | <b>51</b> |
| 3.1 Begründung der Mitgliedschaft                                      | 51        |
| 3.1.1 Der Beitrittsakt und seine Bedeutung                             | 51        |
| 3.1.2 Die „Bekanntgabe“ der Satzung                                    | 53        |
| 3.1.3 Zulassung des Beitritts durch die eG                             | 54        |
| 3.1.4 Ablehnung des Beitrittsgesuchs                                   | 54        |
| 3.1.5 Sonderfragen zum Beitritt                                        | 56        |
| 3.1.6 Beitritt und Beitrittserklärung                                  | 60        |
| 3.2 Beendigung der Mitgliedschaft                                      | 63        |
| 3.2.1 Überblick über die Wege einer Beendigung der Mitgliedschaft      | 63        |
| 3.2.2 Die Beendigungswege im Einzelnen                                 | 68        |

|          |                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.3      | Rechte und Pflichten                                                          | 128        |
| 3.3.1    | Gleichbehandlungsgrundsatz                                                    | 128        |
| 3.3.2    | Treuepflicht                                                                  | 140        |
| 3.3.3    | Duldungspflicht                                                               | 145        |
| 3.3.4    | Nutzungsvertrag                                                               | 147        |
| 3.4      | Geschäftsanteil                                                               | 182        |
| 3.4.1    | Arten von Geschäftsanteilen                                                   | 182        |
| 3.4.2    | Zeichnung mehrerer Geschäftsanteile                                           | 193        |
| 3.4.3    | Zeichnung und Zahlung von Geschäftsanteilen                                   | 193        |
| 3.4.4    | Staffelung von Pflichtanteilen                                                | 200        |
| 3.4.5    | Eintragung der Beteiligung in die Mitgliederliste                             | 201        |
| 3.4.6    | Änderung der Pflichtbeteiligung                                               | 202        |
| 3.4.7    | Wohnungsbezogene Anteile (Pflichtanteile): Regelung in der Anlage der Satzung | 210        |
| 3.4.8    | Herabsetzung der satzungsmäßigen Höchstzahl der Anteile                       | 213        |
| 3.4.9    | Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen                                  | 213        |
| 3.4.10   | Investierende Mitglieder                                                      | 213        |
| 3.5      | Geschäftsguthaben                                                             | 214        |
| 3.6      | Der Begriff Auseinandersetzungsguthaben – Grundsätze                          | 216        |
| 3.6.1    | Der Kampf um das Auseinandersetzungsguthaben (AGH)                            | 220        |
| 3.7      | Nachschusspflicht                                                             | 233        |
| 3.7.1    | Nachschusspflicht und Haftsumme                                               | 233        |
| 3.7.2    | Satzungsregelungen zur Nachschusspflicht                                      | 233        |
| 3.7.3    | Beschränkung oder Herabsetzung der Nachschusspflicht                          | 234        |
| <b>4</b> | <b>Organe der Genossenschaft</b>                                              | <b>235</b> |
| 4.1      | Vorstand                                                                      | 235        |
| 4.1.1    | Der Vorstand als Organ der Genossenschaft                                     | 235        |
| 4.1.2    | Anzahl der Vorstandsmitglieder                                                | 236        |
| 4.1.3    | Anforderungen an die Vorstandsmitglieder                                      | 237        |
| 4.1.4    | Wahl (Bestellung) der Vorstandsmitglieder                                     | 242        |
| 4.1.5    | Vorläufige Amtsenthebung von Vorstandsmitgliedern                             | 248        |
| 4.1.6    | Eintragung in das Genossenschaftsregister                                     | 250        |
| 4.1.7    | Abschluss und Beendigung von Verträgen mit Vorstandsmitgliedern               | 251        |
| 4.1.8    | Aufgaben des Vorstands                                                        | 261        |
| 4.1.9    | Haftung der Vorstandsmitglieder                                               | 285        |
| 4.1.10   | Verjährung                                                                    | 302        |
| 4.1.11   | Beendigung des Amts eines Vorstandsmitglieds                                  | 303        |
| 4.2      | Aufsichtsrat                                                                  | 307        |
| 4.2.1    | Der Aufsichtsrat als Organ der Genossenschaft                                 | 307        |
| 4.2.2    | Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder                                            | 308        |

|          |                                                                        |            |
|----------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.2.3    | Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder                           | 309        |
| 4.2.4    | Wahl (Bestellung) der Aufsichtsratsmitglieder                          | 315        |
| 4.2.5    | Wahl von Ersatzmitgliedern des Aufsichtsrats                           | 329        |
| 4.2.6    | Ersatzwahlen für ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder                | 331        |
| 4.2.7    | Gerichtliche Bestellung eines Notaufsichtsrats                         | 332        |
| 4.2.8    | Eintragung in das Genossenschaftsregister                              | 332        |
| 4.2.9    | Aufgaben des Aufsichtsrats                                             | 332        |
| 4.2.10   | Haftung der Aufsichtsratsmitglieder                                    | 353        |
| 4.2.11   | Beendigung des Amts eines Aufsichtsratsmitglieds                       | 360        |
| 4.3      | Generalversammlung – Vertreterversammlung                              | 364        |
| 4.3.1    | Begrifflichkeiten, Konkurrenzen und Befugnisse                         | 364        |
| 4.3.2    | Einberufung der Generalversammlung                                     | 377        |
| 4.3.3    | Durchführung der Generalversammlung                                    | 401        |
| 4.3.4    | Nach der Versammlung: Beschlussanfechtung                              | 447        |
| 4.3.5    | Besonderheiten der Vertreterversammlung auf einen Blick                | 448        |
| <b>5</b> | <b>Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Genossenschaft</b>       | <b>453</b> |
| 5.1      | Gründe der Auflösung einer Wohnungsgenossenschaft                      | 453        |
| 5.2      | Auflösung durch Beschluss der Generalversammlung                       | 454        |
| 5.2.1    | Anforderungen nach Gesetz und Satzung                                  | 454        |
| 5.2.2    | Praktische Umsetzung                                                   | 454        |
| 5.2.3    | Eintragung der Auflösung im Genossenschaftsregister und Bekanntmachung | 455        |
| 5.2.4    | Abwicklung (Liquidation)                                               | 456        |
| 5.2.5    | Folgen des Auflösungsbeschlusses                                       | 458        |
| 5.3      | Auflösung durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens                      | 459        |
| 5.3.1    | Insolvenzgründe                                                        | 459        |
| 5.3.2    | Antragspflicht auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens                   | 459        |
| 5.3.3    | Zahlungsverbot bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung              | 460        |
| 5.3.4    | Folgen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens                           | 461        |
| 5.4      | Auflösung durch Verschmelzung                                          | 462        |
| 5.4.1    | Möglichkeiten der Verschmelzung                                        | 462        |
| 5.4.2    | Verschmelzung durch Aufnahme                                           | 464        |
| 5.4.3    | Verschmelzung durch Neugründung                                        | 466        |
| 5.4.4    | Vorbereitung der Einberufung der Generalversammlungen                  | 466        |
| 5.4.5    | Praktische Umsetzung                                                   | 467        |
| 5.4.6    | Wirkung der Eintragung der Verschmelzung                               | 468        |
|          | <b>Literaturverzeichnis</b>                                            | <b>469</b> |
|          | <b>Die Autoren</b>                                                     | <b>471</b> |
|          | <b>Stichwortverzeichnis</b>                                            | <b>475</b> |



---

# Bearbeiterverzeichnis

Es haben bearbeitet:

|                 |     |                                                               |
|-----------------|-----|---------------------------------------------------------------|
| Thomas Schlüter | 1   | Genossenschaftsgründung und Mitgliedschaft im Prüfungsverband |
|                 | 2.3 | Gegenstand der Genossenschaft                                 |
|                 | 3.7 | Nachschusspflicht                                             |
|                 | 4.1 | Vorstand                                                      |
|                 | 4.2 | Aufsichtsrat                                                  |
|                 | 5   | Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Genossenschaft     |
| Mirjam Luserke  | 3.3 | Rechte und Pflichten                                          |
|                 | 3.4 | Geschäftsanteil                                               |
|                 | 3.5 | Geschäftsguthaben                                             |
| Stefan Roth     | 2.1 | Firma                                                         |
|                 | 2.2 | Sitz                                                          |
|                 | 3.1 | Begründung der Mitgliedschaft                                 |
|                 | 3.2 | Beendigung der Mitgliedschaft                                 |
|                 | 3.6 | Der Begriff Auseinandersetzungsguthaben — Grundsätze          |
|                 | 4.3 | Generalversammlung — Vertreterversammlung                     |



---

# Abkürzungsverzeichnis

|           |                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| a. A.     | andere Ansicht                                                           |
| Abs.      | Absatz                                                                   |
| abw.      | abweichend                                                               |
| AGG       | Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz                                      |
| AG        | Amtsgericht oder Aktiengesellschaft                                      |
| AGH       | Auseinandersetzungsguthaben                                              |
| AHG       | Altschuldenhilfegesetz                                                   |
| AktG      | Aktiengesetz                                                             |
| Alt.      | Alternative                                                              |
| a. M.     | abweichende Meinung                                                      |
| AnzV      | Anzeigenverordnung                                                       |
| AO        | Abgabenordnung                                                           |
| Az.       | Aktenzeichen                                                             |
|           |                                                                          |
| BaFin     | Bundesanstalt für die Finanzdienstleistungsaufsicht                      |
| BB        | Der Betriebs-Berater                                                     |
| BeurkG    | Beurkundungsgesetz                                                       |
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch                                                  |
| BGBL      | Bundesgesetzblatt                                                        |
| BGH       | Bundesgerichtshof                                                        |
| BHGZ      | Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen<br>(Band und Seite) |
| BT-Drs.   | Drucksachen des Deutschen Bundestags                                     |
| Buchst.   | Buchstabe                                                                |
| bzw.      | beziehungsweise                                                          |
|           |                                                                          |
| DB        | Der Betrieb                                                              |
| DDR       | Deutsche Demokratische Republik                                          |
| d. h.     | das heißt                                                                |
| diesbzgl. | diesbezüglich                                                            |
| D & O     | Directors-and-Officers                                                   |
| DrittelbG | Gesetz über die Drittelbeteiligung                                       |
|           |                                                                          |
| eG        | eingetragene Genossenschaft                                              |
| EGBGB     | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch                            |
| etc.      | et cetera                                                                |
| EU        | Europäische Union                                                        |