

Die Genossenschaft – Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Neben den Rechtsformen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der Wohnungseigentümergeinschaft oder dem Verein steht Interessenten zur Realisierung ihrer Idee des gemeinschaftlichen Wohnens auch die Rechtsform der Genossenschaft als interessante Alternative offen. Sie gewinnt zunehmend an Beliebtheit, denn durch die Änderung des Genossenschaftsrechts im Jahre 2006 ist die Rechtsform noch attraktiver geworden.

Häufig sind Genossenschaften für Initiativen interessant, die die Planung und Ausführung ihres Wohnprojekts aus eigener Kraft nicht realisieren können oder die besonderen Wert darauf legen, gemeinschaftliches Eigentum zu erwerben. Durch die Rechtsform der Genossenschaft ist es möglich, gemeinschaftliches Eigentum an der Immobilie zu erlangen und es selbst über die Organe der Genossenschaft zu verwalten, während bei der Wohnungseigentümergeinschaft individuelles Eigentum erworben wird.

Initiativen, die diese Aspekte für sich interessant finden, können sich einer sog. „Dachgenossenschaft“ anschließen oder eine Neugründung erwägen. Mittlerweile gibt es viele kooperationsbereite Traditionsgenossenschaften oder auch neu gegründete größere Genossenschaften, die neuen Wohnprojekten zur Realisierung verhelfen. So kann auf bestehende Strukturen und Erfahrungen zurückgegriffen werden. Der Grad der Selbstbestimmung dürfte allerdings im Vergleich zur Gründung einer neuen Genossenschaft für das eigene Projekt erheblich geringer sein.

Durch die Reform des Genossenschaftsrechts im Jahre 2006 wurde die Gründung von Genossenschaften erleichtert. Insbesondere kleine Genossenschaften werden vom bürokratischen Aufwand entlastet. Zur Gründung sind nur noch drei Mitglieder erforderlich. Hat die Genossenschaft nicht mehr als zwanzig Mitglieder, muss kein Aufsichtsrat gebildet werden. Genossenschaften mit einer Bilanzsumme bis zu einer Million Euro oder mit Umsatzerlösen bis zwei Millionen Euro werden von der Pflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses befreit. Zur Errichtung einer Genossenschaft bedarf es einer Satzung. Die zwingenden Mindestbestandteile der Satzung sind in §§ 6, 7 des Genossenschaftsgesetzes aufgelistet. Die Satzung muss nicht notariell beurkundet werden, bedarf aber der Schriftform. Die Satzung und auch die Mitglieder des Vorstands müssen in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. Das Genossenschaftsregister wird von dem Amtsgericht geführt, in dessen Bezirk die Genossenschaft ihren Sitz hat. Gesetzlich vorgeschrieben ist außerdem, dass jede Genossenschaft einen Prüfungsverband angehören muss.

Die Gremien in der Genossenschaft, also Generalversammlung, Vorstand und ggf. Aufsichtsrat, sind von den Mitgliedern der Genossenschaft selbst zu besetzen, es gilt das Prinzip der Selbstorganschaft. Dies gibt die Möglichkeit zu weitestgehender Selbstbestimmung.

Den Gläubigern einer Genossenschaft haftet grundsätzlich das Vermögen der Genossenschaft, eine weitergehende Haftung der Mitglieder kann ausgeschlossen werden.

Praxistipp

Die Genossenschaft ist für Wohnprojekte eine sehr interessante Rechtsform. Zu Fragen der Satzungsgestaltung und insbesondere der Haftung sollte Rechtsrat eingeholt werden.

Dr. Andrea Töllner
Rechtsanwältin