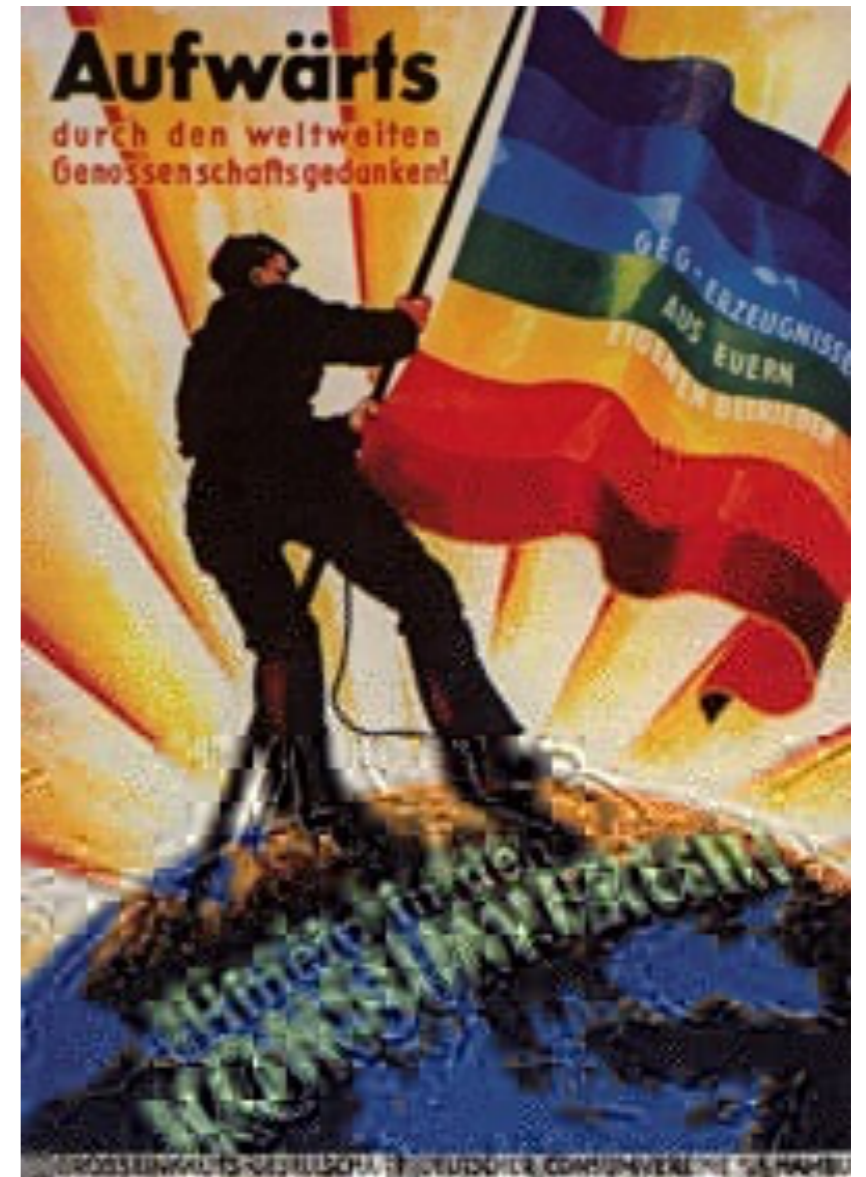


**19. Wohnprojektetag NRW 2022:**

# **Hausprojekte in Dachgenossenschaften - rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Selbstverwaltung**



# Vorstellung

Achim Weber  
Rechtsabteilung  
[weber@zdk.coop](mailto:weber@zdk.coop)

## **Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.**

- 1903 gegründet,
- Beratung (auch Gründungsberatung) und Interessenvertretung,
- kostenlose Mitgliedschaft,
- knapp 600 Genossenschaften, darunter viele Wohngenossenschaften.

[www.zdk.coop](http://www.zdk.coop)



# Problemstellung

- Keine einheitliche Verwendung des Begriffs „Dachgenossenschaft“.
- Hausprojekte in Dachgenossenschaften - typische Strukturen:
  - dreistufig: Hausprojekte rechtlich selbstständig (z.B. als Verein oder GbR), (General-)Mietverhältnisse zwischen Dachgenossenschaft und Hausprojekten, (Unter-)Mietverhältnisse zwischen Hausprojekten und Bewohnern - weniger Synergieeffekte, mehr Selbstverwaltung,
  - zweistufig: Hausprojekte rechtlich nicht selbstständig, können Organisationseinheiten innerhalb der Dachgenossenschaft bilden, Mietverhältnisse zwischen Dachgenossenschaft und Bewohnern - mehr Synergieeffekte, weniger Selbstverwaltung,
  - daneben Mischformen und andere Strukturen denkbar.
- Hier: 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: 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.
- 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.
- Ausnahme: Weisungen der Generalversammlung gem. § 27 Abs. 1 S. 3 GenG (hier unbeachtlich).



# Mögliche Satzungsregelungen

- Satzung kann (neben Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung) weitere Organe vorsehen, § 27 Abs. 2 S. 2 GenG, z.B.:
  - Hausprojekte als Organe,
  - 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,
  - Anhörungsrechte,
  - Zustimmungsvorbehalte.
- Hierbei dürfen Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung keine Zuständigkeiten entzogen werden.



# Möglichkeit: satzungsmäßige Rechte

- Informationsrechte: Der Vorstand hat das berechnigte Organe über bestimmte Geschäftsführungsmaßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die Mitglieder des Organs werden somit kurzfristig – und nicht erst im Rahmen ihrer Auskunftsrechte auf der Generalversammlung – informiert.
- Anhörungsrechte: Der Vorstand hat das berechnigte Organ vor der Durchführung bestimmter Geschäftsführungsmaßnahmen anzuhören. Das berechnigte Organ kann hierüber zumindest mittelbaren Einfluss auf die Entscheidung des Vorstands nehmen.
- Zustimmungsvorbehalte: Der Vorstand bedarf für die Durchführung bestimmter Geschäftsführungsmaßnahme der Zustimmung des berechnigten Organs. Verweigert dieses Organ die Zustimmung, so darf der Vorstand die betroffenen Geschäftsführungsmaßnahmen nicht durchführen.



# Möglichkeit: Delegation

- Der 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. Der Vorstand ist nicht befugt andere Organe zu verpflichten. Die Übertragung der Aufgaben erfolgt an Personen und bedarf deren Zustimmung.
- Die 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.



# Austausch

- Erwartungen:
  - Welche Zuständigkeiten wünschen sich Hausprojekte?
  - Wie sollen diese geregelt werden?
- Erfahrungen:
  - Was funktioniert (Best-Practice-Beispiele)?
  - Was funktioniert nicht?
- Einschätzung:
  - Wo drohen rechtliche Probleme?
  - Wo drohen tatsächliche Probleme?





**Vielen Dank für Ihre  
Teilnahme!**

[zdk-hamburg.de](http://zdk-hamburg.de)  
[genossenschaftsgruendung.de](http://genossenschaftsgruendung.de)

