



projekte: b<sup>3</sup>  
beraten.begleiten.bewerten

# Insolvenz eines Mitglieds in einer Genossenschaft

Angelika Majchrzak-Rummel  
Rechtsanwältin  
An der Autobahn 3  
91126 Schwabach

Telefon 09122 16900  
[info@projekte-des-lebens.de](mailto:info@projekte-des-lebens.de)

## Die Herausforderung für die Genossenschaft bei Überschuldung / Insolvenz eines Mitglieds

Wenn ein Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft überschuldet ist oder in Privatinsolvenz gerät, stehen nicht nur das Mitglied und dessen Gläubiger vor rechtlichen und finanziellen Herausforderungen – auch die Genossenschaft selbst kann erheblich belastet werden. Dies wirkt sich sowohl auf die finanzielle Stabilität als auch auf den Verwaltungsaufwand der Genossenschaft aus.

I. Ausgangssituation: Satzung der Genossenschaft.....	I-2
II. Ausgangssituation: Gläubigerrechte .....	II-3
III. Organisatorische Belastungen für Genossenschaft.....	III-4
IV. Finanzielle Belastung für die Genossenschaft.....	IV-5
A. Umgang mit verschuldeten Mietern .....	IV-6
B. Investierende Genossen .....	IV-7
V. Fazit .....	V-7

# I. Ausgangssituation: Satzung der Genossenschaft

Die Mitgliedschaft zur Genossenschaft ist Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung.

In den meisten Satzungen werden „**Wohnrecht**“ und „**Mitgliedschaft**“ jedoch nicht absolut gekoppelt, sondern durch „*in erster Linie*“ relativiert. Auch wenn dies bei der Genossenschaft negative körperschaftssteuerrechtliche Konsequenzen haben könnte [§ 5 Nr. 10 KStG](#), verwehrt die Satzung nicht, eine Wohnung an Nichtmitglieder zu vergeben oder zu belassen.

Das individuelle Nutzungsrecht ergibt sich erst durch den (Dauer)Nutzungsvertrag nach Überlassung einer konkreten Wohnung. Hier gilt ergänzend das gesetzliche Mieterschutzrecht.

*Mustersatzung*

## § 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

- (1) Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie das Recht auf die Inanspruchnahme von Betreuungsdienstleistungen **in erster Linie** Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- (2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.

## § 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen

- (1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- (2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung **kann** während des Bestehens der Mitgliedschaft **nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen beendet** werden.

Für die Überlassung einer konkreten Wohnung muss ein Mitglied zusätzliche **wohnungsabhängige Pflichtanteile** übernehmen und zahlen.

Da bei den sog „Neuen Genossenschaften“ das Eigenkapital der Genossenschaften vorrangig über Pflichtanteile eingeworben werden, muss jedes Mitglied fünfstellige Beiträge für nutzungsabhängige Pflichteinlage zahlen.

*Mustersatzung*

## § 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 200,- EUR.
- (2) Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit fünf Anteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile). Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder ein Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen **angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen**. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe der Anlage, die **fester Bestandteil** dieser Satzung ist. Änderungen der Anlage zur Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen sind Satzungsänderungen; §§ 35 Abs. 1 Buchst. a und 36 Abs. 2 Buchst. a sind zu beachten. Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern (z.B. Ehegatten, Lebenspartnern, Familienangehörigen) überlassen, so sind die nach Satz 2 erforderlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteile nur einmal zu übernehmen.

Dies kann für manche Mitglieder eine erhebliche Herausforderung darstellen. Viele Projekte haben Strategien zur Förderung einkommensschwacher Mitglieder entwickelt: von Direktkredit über die Beteiligung investierender Genossen bis zum Solidaritätsfond. In unserem Kontext stellt sich die Frage, inwieweit Geldmittel zugunsten einer konkreten Person unter Umständen bei Überschuldung einem Dritten zufließen und dem eigentliche zuwiderlaufen.

## II. Ausgangssituation: Gläubigerrechte

Die Gläubiger eines verschuldeten Mitglieds haben das Recht, dessen Vermögenswerte – einschließlich der Genossenschaftsanteile – zu pfänden und an sich überweisen zu lassen. Dies erfolgt im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens. Die Genossenschaft muss sich mit sog. Drittgläubigern / Insolvenzverwaltern auseinandersetzen.

Zur Klarstellung: Das Abtretungs- und Pfändungsverbot vieler Satzungen greift in dieser Situation **nicht**. Dieses regelt nur die Abtretung und Pfändung an Dritte durch das Mitglied selbst.

*Mustersatzung*

### § 12 Auseinandersetzung

- (1) Mit dem/der Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 35 Abs. 1 Buchst. b).
- (2) Der/die Ausgeschiedene kann lediglich sein/ihr Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 8). Die Genossenschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft gegenüber haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall.
- (3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.

Dem Drittgläubiger kann die Satzung den Zugriff auf sonstige Vermögensrechte gemäß § 857 ZPO **nicht** verwehren. Der Gläubiger erlangt selber keine Mitgliederrechte, sondern nur den Zugriff auf den Wert der Geschäftsguthaben. Solange der Schuldner (noch) Mitglied in einer Genossenschaft ist, haben weder das Mitglied noch Drittgläubiger / Insolvenzverwalter Zugriff auf das Geschäftsguthaben.

Damit die Drittgläubiger Zugriff auf das Geschäftsguthaben erhalten können, muss **zunächst** die Mitgliedschaft des Schuldners **beendet** werden.

Die Kündigung eines Drittgläubigers oder eines Insolvenzverwalters ist an bestimmte Voraussetzungen gekoppelt, die in [§§ 66 ff GenG](#) beschrieben sind.

Außerdem unterliegt die Kündigung den Regelungen laut Satzung. Insbesondere verhindern langen Kündigungsfristen (z. B. bis zu fünf Jahre laut Satzung) den schnellen Zugriff.

Erst mit Ausscheiden entsteht ein Anspruch auf das **Auseinandersetzungsguthaben**. Dessen Fälligkeit ergibt sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung.

### III. Organisatorische Belastungen für Genossenschaft

Dieses Prozedere verursacht einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Genossenschaft.

Die Genossenschaft muss auf Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse reagieren und sollte mit den Gläubigern bzw. dem Insolvenzverwalter zusammenarbeiten.

Die anschließende Kündigungserklärung eines Gläubigers für ein insolventes Mitglied erfordert eine sorgfältige Prüfung der Gesetzesvorgaben und der eigenen Satzung sowie eine ordnungsgemäße Abwicklung. Insbesondere der Zeitpunkt, wann die Kündigung wirksam wirkt und das Mitglied aus der Genossenschaft ausscheidet, muss sorgfältig ermittelt werden.

[§ 67 c GenG](#) gewährt einen gesetzlichen Kündigungsschutz für Mitglieder in einer Wohnungsgenossenschaft:

*Eine Kündigung durch den Gläubiger oder den Insolvenzverwalter ist ausgeschlossen, wenn*

- 1. die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist und*
- 2. das Geschäftsguthaben des Mitglieds höchstens das Vierfache des auf einen Monat entfallenden Nutzungsentgelts ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten oder höchstens 2.000 Euro beträgt.*

Im [Gesetzesentwurf zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform](#) soll der Betrag von 2.000 € auf 3.000 € erhöht werden. Der Kündigungsschutz würde auch gelten, wenn ein höheres Guthaben durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile nach [§ 67 b](#) GenG auf einen zulässigen Betrag vermindert werden kann. Die Kündigung einzelner wohnungsabhängiger Geschäftsanteile ist aber in allen Satzungen ausgeschlossen.

Fakt ist, dass bei „Neuen Wohngenossenschaften“ die tatsächlich gezahlten wohnungsunabhängigen Pflichtanteile deutlich darüber liegen und somit für Drittgläubiger sehr interessant ist. Insofern greift nicht der Kündigungsschutz. **Der Drittgläubiger kann die Mitgliedschaft des Schuldners aussprechen!**

Es schließt sich die Prüfung an, wie sich das Ende der Mitgliedschaft auf das genossenschaftliche Wohnrecht auswirkt. Durch die Relativierung in § 14 Abs. 1 der obigen „Mustersatzung“ **kann** auch ein Nichtmitglied weiterhin mit Wohnraum versorgt werden.

Allenfalls die Kündigung des Dauernutzungsvertrages ist möglich und sinnvoll.

Verbleibt der ausgeschiedene Genosse in der Wohnung und wird die Genossenschaftswohnung nicht neu vergeben, gibt es keine „frischen“ wohnungsabhängigen Pflichteinlagen - während es durch den Drittgläubiger zu einem erheblichen Mittelabfluss kommt.

Dies ist zwangsläufig eine finanzielle Belastung für die Genossenschaft.

## IV. Finanzielle Belastung für die Genossenschaft

Der Mittelabschluss durch Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens kann zu Liquiditätsengpässen führen, insbesondere wenn mehrere Mitglieder gleichzeitig ausscheiden würden. Jede Auszahlung an Erben, Drittgläubiger oder Insolvenzverwalter schwächt die finanzielle Stabilität der Genossenschaft, wenn nicht zeitgleich (neue) Mitglieder wohnungsabhängigen Pflichteinlagen leisten.

Sofern die Satzung eine Nachschusszahlung vorsieht, könnte es in extremen Fällen dazu führen, dass verbleibende Mitglieder zur Nachschusszahlung herangezogen werden.

Besser sind Schutzmechanismen für die Genossenschaft. Um sich vor den finanziellen Belastungen durch Ausscheiden von Mitgliedern zu schützen, können Wohnungsgenossenschaften folgende Maßnahmen ergreifen:

- Satzung in Hinblick auf Risikomanagement gestalten (insb. Kündigungsfrist)
- Bonitätsprüfung vor Aufnahme von Mitgliedern (ähnlich wie im Mietrecht)
- Begrenzung der Pflichtanteile auf Anteile bis zur Höhe von §67c GenG für einkommensschwache und überschuldungsgefährdete Mitglieder (Ungleichbehandlung aus sachlichen Gründen, könnte an EOF-Förderung gekoppelt werden)
- Einbindung von investierenden Genossen, um die Deckungslücke von geminderten Pflichteinlagen zu wohnungsabhängigen Pflichteinlage auszugleichen (vgl. unten)
- Einwerben von freiwilligen Pflichteinlagen zur Rücklagenbildung, um Liquiditätsengpässe abzufedern
- geregelter Umgang mit verschuldeten Mietern

## A. Umgang mit verschuldeten Mietern

Von der Kenntnisnahme der Überschuldung bis zur Auszahlung des Auseinandersetzungs-guthabens vergeht viel Zeit für das Prozedere. Diese Zeit gilt es, gut zu nutzen.

Die Genossenschaft sollte frühzeitig - sofort mit Zustellung des Pfändung- und Überweisungs-beschlusses ...

- mit dem Mitglied aktiv kommunizieren.
- Begleitung zur Schuldnerberatungsstelle anbieten und
- bei der Suche nach Ersatzwohnraum behilflich sein **sowie**
- **aktiv** neue Interessenten / Mitglieder für die konkrete Wohnung suchen.

Letzteres wird gerne unterlassen, ist aber sinnvoll und für eine spätere Kündigung des Dauernutzungsvertrages zwingend notwendig.

Spätestens nach Eingang der Kündigungserklärung durch den Drittgläubiger und Aussicht auf konkrete „Nachfolger“ sollte die frei werdende Wohnung ordentlich **zum Ende der Mitgliedschaft** gekündigt werden. Es spricht nichts dagegen, frühzeitig zu kündigen und vorsorglich längere Fristen - als laut Mietrecht vorgesehen - einzuräumen.

Als Begründung für die ordentliche Kündigung reicht es **nicht** aus, das Ausscheiden aus der Genossenschaft und der Verlust des Wohnrechtes darzulegen, vielmehr muss die Genossenschaft eine Warteliste mit vorrangig berechtigten Mitgliedern mit dringendem Bedarf für die Wohnungsvergabe vorzulegen. In Anbetracht der genossenschaftlichen Treuepflicht ist darzulegen, warum das „wohnende Nochmitglied“ gegenüber dem „suchenden (Neu)Mitglied“ weniger schützenswert ist. Diese erfordert eine Abwägung im Einzelfall. Hat sich das überschuldete Nochmitglied trotz aller Bemühungen um eine einvernehmliche Lösung aller Beteiligten als „stur“ erwiesen, wirkt sich dies bei der Abwägung nachteilig für ihn aus.

Den größten Fehler macht die Genossenschaft, wenn sie keine Vorbereitungen auf den Risikofall trifft und inaktiv abwartet.

Ebenso fehlerhaft ist die Aussprache einer fristlosen Kündigung des Dauernutzungsvertrages erst bei wirksamem Ausscheiden aus der Genossenschaft. Eine fristlose Kündigung erfordert stets einen wichtigen Grund, der die Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen unzumutbar erscheinen lässt. Durch das Abwarten hat die Genossenschaft jedoch ihr Desinteresse am Freiwerden der Wohnung signalisiert.

### TIPP

Nur für Mitglieder gilt der Gleichbehandlungsgrundsatz. Es ist also möglich, dass Nichtmitglieder einen anderen monatlichen Mietzins zahlen als Mitglieder. Eine primär psychologische Wirkung hat die nachfolgende Formulierung bereits zum Abschluss des Dauernutzungsvertrages:

*„... dass sich nach Beendigung der Mitgliedschaft der Dauernutzungsvertrag in einen Mietvertrag umwandelt und der jeweils ortsübliche Mietzins für eine Wohnung xxx laut Mietspiegel der Stadt xx als vereinbart gilt. Die konkrete Höhe ist vom Vermieter textlich mitzuteilen. Es gilt [§ 558b BGB](#) analog“.*

## B. Investierende Genossen

Investierende Genossen sind ein wichtiger Stabilitätsfaktor für jede Genossenschaft, da Geldzufluss ohne persönliches Wohnrecht möglich ist. Ein Verzicht in der Satzung wäre leichtsinnig.

Insbesondere gemeinnützige Organisationen können einen "Sozialfonds" bilden, aus dem einzelne Genossen unterstützt werden. Aufgrund des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes muss das Verfahren definiert werden, um Willkür zu vermeiden: *Es wird nicht Frau X gefördert, weil sie so nett und hilfsbereit ist, sondern Menschen mit xx - Voraussetzungen - angepasst an die satzungsgemäße Gemeinnützigkeit laut AO.*

Auch interessante Dreikonstellationen sind möglich. Gemeinnützige Organisationen können über Kooperationsverträge „Belegungsrechte“ für ihre Klientel laut satzungsgemäße Gemeinnützigkeit laut AO sichern und dafür an die Genossenschaft die wohnungsabhängigen Pflichtanteile zugunsten ihrer Klientel zahlen.

Der Bewohner (der selber Mitglied wird) zahlt nur reduzierte Pflichteinlagen (vgl. § 67 c GenG) an die Genossenschaft. Er hat einen eigenen Dauernutzungsvertrag und kann alle personenbezogenen Förderungen mittel in Anspruch nehmen.

Diese Konstruktion habe ich bereits mehrfach erfolgreich juristisch begleitet.  
Bei Interesse kann ich dieses gerne im Detail erläutern.

## V. Fazit

Das unkontrollierte Ausscheiden von Mitgliedern kann für eine Wohnungsgenossenschaft weitreichende Konsequenzen haben – sowohl finanziell als auch organisatorisch. Besonders problematisch ist es, wenn mehrere Mitglieder gleichzeitig versterben, insolvent werden oder kündigen und dabei hohe Anteile halten. Solche Ereignisse können die Liquidität und Stabilität der gesamten Genossenschaft erheblich gefährden.

Es ist daher entscheidend, dass Wohnungsgenossenschaften präventive Maßnahmen ergreifen und organisatorische Regelungen entwickeln, um sich vor den chaotischen und riskanten Folgen solcher Situationen zu schützen. Gleichzeitig müssen sie sicherstellen, dass sie ihre Verpflichtungen gegenüber Drittgläubigern und Erbgemeinschaften rechtlich korrekt erfüllen, ohne dabei ihre eigene wirtschaftliche Stabilität zu gefährden.

Eine gute Übersicht aus der Sicht eines Bewohners stellt der Berliner Mieterverein zur Verfügung <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-51-wohnungsbaugenossenschaften-mietrechtliche-besonderheiten.htm>

Angelika Majchrzak-Rummel  
Rechtsanwältin  
An der Autobahn 3  
91126 Schwabach  
Telefon 09122 16900  
[info@projekte-des-lebens.de](mailto:info@projekte-des-lebens.de)