

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages

- Urteil des BGH, Az. VIII ZR 22/03

1. Das Problem

Wenn ein Genossenschaftsmitglied aus der Genossenschaft ausscheidet, stellt sich häufig die Frage, ob die Genossenschaft dann auch berechtigt ist, den Dauernutzungsvertrag zu kündigen. Im Gesetz ist ein solcher spezieller Kündigungstatbestand nicht benannt. Zumeist haben die Parteien aber in den Dauernutzungsverträgen eine Bindung des Mietverhältnisses an das Mitgliedschaftsverhältnis vereinbart.

2. Der Fall

Ein Mitglied und Nutzer war als Vertreter in die Vertreterversammlung der Genossenschaft gewählt worden und hatte als Versammlungsmitglied wiederholt schwerwiegende Vorwürfe gegen den Genossenschaftsvorstand erhoben. Er wurde daraufhin wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen, sein Dauernutzungsvertrag wurde ordentlich, d.h. unter Einhaltung der Kündigungsfrist, gekündigt. Die Genossenschaft konnte durch eine Warteliste und Bewerbungen anderer Mitglieder anderweitigen Nutzungsbedarf für die Wohnung nachweisen. Die Genossenschaft erhob mangels freiwilliger Wohnungsräumung Klage.

3. Die Lösung

Der BGH hat der Räumungsklage mit folgenden Erwägungen stattgegeben:

- Bei dem Dauernutzungsvertrag handelt es sich der Sache nach um ein Mietverhältnis. Daher ist zu prüfen, ob die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hatte.
- Der besondere Charakter des genossenschaftlichen Mietverhältnisses, insbesondere die beiderseitigen Treuepflichten, sind bei der Würdigung dieses Kündigungsinteresses zu berücksichtigen. In dem Dauernutzungsvertrag war auch bestimmt, dass das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden ist. Die Mitgliedschaft ist in erster Linie auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum gerichtet.
- Diese genossenschaftsrechtliche Bindung rechtfertigt es, das Erlöschen der Mitgliedschaft durch freiwilligen Austritt oder durch Ausschluss nach § 68 GenG grundsätzlich als berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Dauernutzungsvertrags anzuerkennen.
- Offen bleibt, ob das auch für die Fälle gilt, in denen das Mitglied verstirbt und Nichtmitglieder (Ehegatte, Kinder usw.) die Wohnung mitgenutzt haben oder in denen ein Gläubiger des Mitglieds das Mitgliedschaftsverhältnis kündigt, um auf die Genossenschaftsanteile zugreifen zu können.

- Andere Mitglieder, die noch keine oder keine vergleichbare Wohnung nutzen können – dies aber gern würden – würden statutenwidrig benachteiligt.
- Das genossenschaftsrechtliche Ausschlussverfahren stellt einen hinreichenden Schutz vor willkürlicher Kündigung durch die Genossenschaft dar.
- Abschließend ist eine Abwägung der Interessen des Mitglieds am Erhalt des Nutzungsrechts und der Genossenschaft an der Räumung der Wohnung durchzuführen. Im Fall konnte die Genossenschaft anderweitigen Bedarf nachweisen. Offen bleibt daher, ob auch ohne diesen Nachweis eine Kündigung gerechtfertigt wäre. Der BGH deutet allerdings in den Urteilsgründen an, dass dann Bedenken gegen eine Kündigung bestünden.

4. Zusammenfassung

Nach Ansicht des BGH darf eine Genossenschaft also zumindest dann den Dauernutzungsvertrag kündigen, wenn

1. der Dauernutzungsvertrag an die Mitgliedschaft gebunden ist,
2. das Statut die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum als Genossenschaftszweck ausweist (Mitgliedergeschäft),
3. das Mitglied rechtmäßig ausgeschlossen wurde oder freiwillig ausgeschieden ist und
4. anderweitiger Bedarf an der Wohnung besteht, wobei sich der Bedarf auch daraus ergeben kann, dass ein anderes Mitglied, das bereits im Besitz einer Wohnung ist, nachvollziehbaren Bedarf an gerade dieser Wohnung des ausgeschiedenen Mitglieds hat.

Besteht in der Genossenschaft also erheblicher Leerstand, wird regelmäßig eine solche Kündigung nicht gerechtfertigt sein. Anders kann es aber sein, wenn die Wohnung einen besonderen Zuschnitt, eine besondere Lage oder Größe o.Ä. aufweist, den andere leerstehende Wohnungen in der Genossenschaft nicht zu bieten haben und ein Bedarf anderer Mitglieder an dieser Wohnung besteht.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		