

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

17. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 29. Januar 1964

Nummer 9

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

| Glied.-Nr. | Datum | Titel | Seite |
|------------|-------------|--|-------|
| 2373 | 14. 1. 1964 | RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten <i>Gemeinnütziges Wohnungswesen; hier:</i> I. Aufhebung allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — WGG (RGBl. 1940 I S. 438) II. Neufassung weitergeltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — WGG (RGBl. 1940 I S. 438); | 91 |

I.

2373

Gemeinnütziges Wohnungswesen;

hier: I. Aufhebung allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — WGG (RGBl. 1940 I S. 438)

II. Neufassung weitergeltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — WGG (RGBl. 1940 I S. 438)

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 14. 1. 1964 — III C 3 — 6.600 — Tgb.Nr. 1195 63

I.

Aufhebung allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des WGG

1. Mit RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 30. 4. 1958 (SMBL. NW. 2373) sind u. a. die Erlasse bekanntgegeben worden, die infolge der Neufassung der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGGDV) durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen v. 25. April 1957 (BGBl. I S. 401) gegenstandslos geworden sind.

Eine zwischenzeitlich durchgeführte weitere Überprüfung der für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht auf Grund früherer Regelungen erlassenen allgemeinen Verwaltungsanordnungen hat ergeben, daß noch andere Erlasse gegenstandslos geworden sind bzw. abgeändert oder ergänzt werden müssen.

Nachfolgend gebe ich die Erlasse bekannt, die ebenfalls aus verschiedenen Gründen gegenstandslos geworden sind:

- a) Erlaß d. früheren Reichsministers der Justiz v. 18. 12. 1936 — IV a — 22633/36 — (Bodien „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“, Hammonia-Verlag, Hamburg, S. 131).

Dieser Erlaß betrifft die Bestimmung eines Prüfungsverbandes für eine ländliche Siedlungsgenossenschaft. Es handelt sich um die Regelung eines Einzelfalles, der aber selbst auch durch den Erlaß nur vorbeschrieben wird.

Die ländlichen Siedlungsgesellschaften gehören in Nordrhein-Westfalen nicht den gemeinnützigen Prüfungsverbänden an. Der Erlaß ist daher überholt.

- b) Erlaß d. früheren Reichsarbeitsministers v. 9. 6. 1937 — IV b Nr. 4678/37 — (Bodien S. 130).

Dieser Erlaß legt fest, daß nur solche Baugenossenschaften einem gemeinnützigen Prüfungsverband angehören können, die als Wohnungsunternehmen anzusehen sind.

Da der Begriff „Wohnungsunternehmen“ durch § 6 WGG und § 6 Abs. 3 WGGDV n. F. eindeutig klargelegt ist, ist der Erlaß gegenstandslos.

- c) Erlaß d. früheren Reichsarbeitsministers v. 6. 11. 1937 — IV b 4 Nr. 6615/37 — (Bodien S. 44).

Dieser Erlaß behandelt die Klärung der Begriffe:

Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaft) und Bauunternehmen (Bauproduktivgenossenschaft).

Der Erlaß ist aus dem gleichen Grunde wie zu b) gegenstandslos.

- d) Erlaß d. früheren Reichsarbeitsministers v. 2. 5. 1939 — IV b 4 Nr. 5550:3.39 (Bodien S. 179).

Dieser Erlaß betr. die Prüfung von Wohnungsunternehmen mit kapitalmäßiger Beteiligung von Reich oder Ländern.

Da die Feststellung des sachverständigen Prüfers im Sinne von § 48 RHO und die Sicherung der Prüfungsrechte des Landesrechnungshofes (§ 113 Abs. 3 RHO) auf Veranlassung des letzteren in den Gesellschaftsverträgen der betreffenden Gesellschaften im Lande Nordrhein-Westfalen inzwischen festgelegt sind, ist der Erlaß überholt.

- e) RdErl. d. früheren Reichsministers des Innern v. 22. 11. 1939 — V a 5253:39/1010 — (Bodien S. 51).

Der RdErl. betrifft die Beteiligung von Gemeinden an Genossenschaften (§ 69 der Deutschen Gemeindeordnung).

Der RdErl. ist für Nordrhein-Westfalen laut § 71 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (SGV. NW. 2020) gegenstandslos geworden, da die Frage hierdurch abschließend und zweifelsfrei geregelt ist.

2. Die vorstehend als überholt oder gegenstandslos bezeichneten Erlasse werden hiermit für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen aufgehoben. Ich bitte dies in Zukunft bei Ausübung der Aufsicht über die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu berücksichtigen und in den amtlichen Akten und etwaigen Handakten der Sachbearbeiter diese Erlasse entsprechend zu kennzeichnen.

II.

Neufassung allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des WGG

1. Betr.: § 15 Abs. 2 WGGDV

Nach § 9 Buchst. b) WGG dürfen Mitglieder oder Gesellschafter eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens satzungsgemäß und tatsächlich bei Auflösung des Wohnungsunternehmens und beim Ausscheiden nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten.

Diese Bestimmung findet, soweit sie das Ausscheiden betrifft, gem. § 15 Abs. 2 WGGDV n. F. auf Kapitalgesellschaften keine Anwendung.

Da die letztgenannte Durchführungsbestimmung zu der Annahme führen könnte, daß die Beschränkung des § 9 Buchst. b) WGG ganz allgemein für Kapitalgesellschaften nicht gelten solle, weise ich darauf hin, daß lediglich folgende Klarstellung getroffen worden ist: Nach § 58 Abs. 3 des Aktiengesetzes werden Aktionäre, die den zur Einzahlung auf die Aktie eingeforderten Betrag trotz Aufforderung nicht zahlen, ihrer bereits geleisteten Einzahlung für verlustig erklärt. Das gleiche gilt nach § 21 Abs. 2 GmbH-Gesetz für Gesellschafter einer GmbH, die auch einer erneuten Aufforderung zur Einzahlung auf die von ihnen übernommene Stammeinlage innerhalb einer ihnen hierzu gestellten Frist nicht nachgekommen sind. In diesen Fällen kann also eine Rückzahlung der bereits eingezahlten Einlage nicht in Frage kommen.

Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 WGGDV gilt also nicht, wenn ein Aktionär oder Gesellschafter seine fälligen Einzahlungen voll geleistet hat.

Die Bestimmung besagt für diese Fälle dann aber auch nicht, daß Aktionäre oder Gesellschafter mehr als die geleisteten Einzahlungen zurückerhalten können.

Eine solche Änderung des für das ganze Gemeinnützigkeitsrecht geltenden maßgeblichen Grundsatzes des § 9 Buchst. b) WGG, daß bei Ausscheiden des Gesellschafters niemals mehr als die eingezahlte Einlage zu erstatten ist, konnte und sollte für Kapitalgesellschaften durch eine Durchführungsverordnung gar nicht ausgesprochen werden.

Der Erlaß des früheren Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau — III 1 — 5301:192 — vom 7. 8. 1941 (Soz. Wohnungsbau S. 823) (Bodien S. 120) wird hiermit aufgehoben.

2. Betr.: Verschmelzung (Zusammenlegung) § 18 WGGDV

Die Zusammenlegung kann entweder eine echte (Verschmelzung) oder eine unechte (Vermögensübertragung) sein. Bei der echten Zusammenlegung wird aus mehreren Wohnungsunternehmen ein einziges gebildet. Dies ist im allgemeinen nur möglich, wenn eine Genossenschaft mit einer oder mehreren anderen Genossenschaften oder eine Aktiengesellschaft mit einer oder mehreren anderen vereinigt wird. Die unechte Zusammenlegung kommt bei Wohnungsunternehmen solcher Rechtsform in Frage, die nicht miteinander verschmolzen werden können, wie z. B. Gesellschaften mit beschränkter Haftung untereinander oder Genossenschaften mit Kapitalgesellschaften und umgekehrt. In den Fällen der unechten Zusammenlegung kann nur so vorgegangen werden, daß die Wohnungsunternehmen, die nicht aufrechterhalten werden sollen, ihre Vermögensgegenstände auf das Unternehmen übertragen, das bestehen bleiben soll, und sich alsdann auflösen. Bei Genossenschaften und Aktiengesellschaften soll nur von der echten Zusammenlegung Gebrauch gemacht werden. Die unechte Zusammenlegung kommt nur in Frage, wenn zur Beseitigung der Übersetzung andere geeignete Unternehmen für eine Verschmelzung in angemessener örtlicher Entfernung nicht vorhanden sind. Für die unechte Zusammenlegung wird alsdann die Verwendung des anliegenden Musters eines Vermögensübertragungsvertrages empfohlen. Der Erlaß d. Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau — III A 4 Nr. 5335:5 v. 14. 11. 1941 (Der soziale Wohnungsbau 1942 S. 19) (Bodien S. 134 ff.) wird hiermit aufgehoben.

3. Betr.: Verschmelzung, Zusammenlegung (Restvermögen)

Bei der Entscheidung über die Verwendung der nach Abdeckung bzw. Abrechnung sämtlicher Verbindlichkeiten, einschließlich der an die Mitglieder zurückzahlenden Anteile zuzüglich der rückständigen und für das laufende Geschäftsjahr zu zahlenden Dividende von 4 v. H. verbleibenden Vermögenswerte, ist die Anerkennungsbehörde an die Grundsätze des § 11 WGG gebunden. Hiernach muß die Verwendung des verbleibenden Vermögens Zwecken des gemeinnützigen Wohnungswesens dienen. Damit ist aber nicht etwa ein Anspruch des aufnehmenden Wohnungsunternehmens auf Übertragung der verbleibenden Vermögenswerte begründet. Die Anerkennungsbehörde ist vielmehr berechtigt, die Zuweisung auch an andere Stellen vorzunehmen, die eine Verwendung des Vermögens für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gewährleisten. Vor allem hat aber, wie dies in der Durchführungsverordnung zum WGG (WGGDV § 16) besonders zum Ausdruck gekommen ist, die Anerkennungsbehörde die Bestimmungen der Satzung zu berücksichtigen.

Der Erlaß d. Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau v. 24. 4. 1942 (Bodien S. 141) wird hiermit aufgehoben.

4. Betr.: Anwendung des § 19 Abs. 5 und des § 11 WGG

Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) § 19 Abs. 5 kann die Anerkennungsbehörde bei rechtskräftiger Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Einvernehmen mit der zuständigen Oberfinanzdirektion zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile dem Wohnungsunternehmen bestimmte geldliche Leistungen auferlegen, die das Wohnungsunternehmen an einen von der Anerkennungsbehörde zu bestimmenden Empfänger zu erbringen hat.

Nach WGG § 11 muß bei Auflösung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens das Vermögen, soweit es nicht an die Mitglieder zurückzahlen ist, für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Nähere Bestimmungen darüber trifft die Anerkennungsbehörde. Zur Klarstellung der sich bei Anwendung dieser Gesetzbestimmungen ergebenden Zweifelsfragen bestimme ich im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß WGG § 32 folgendes:

I. WGG § 19 Abs. 5

1. Höhe der Auflage nach WGG § 19 Abs. 5. Maßgebend für die Höhe der nach WGG § 19 Abs. 5 dem Wohnungsunternehmen aufzuerlegenden Leistungen sind die Vorteile, die das Wohnungsunternehmen durch die Gemeinnützigkeit erlangt hat. Dabei ist der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen die Behandlung als solches nach dem früheren Recht gleichzustellen. Für die Bemessung der Auflage kommen nicht nur die steuerlichen, sondern sämtliche Vorteile in Betracht, die dem Wohnungsunternehmen durch die Gemeinnützigkeit zuteil geworden sind.

Die Bemessungsgrundlage für die Auflage ist das gesamte Reinvermögen im Zeitpunkt der Entziehung der Anerkennung. Es ergibt sich aus der Gegenüberstellung sämtlicher Vermögenswerte einerseits und der Schulden, der betriebsbedingten Rückstellungen und des Grund- und Stammkapitals oder der Geschäftsguthaben andererseits. Die Vermögenswerte sind nicht mit ihrem Bilanzwert, sondern mit ihren tatsächlichen, die stillen Reserven berücksichtigenden Tageswerten einzusetzen. Die Rückstellungen sind in der betriebsbedingten Höhe zu berücksichtigen.

Ist das Reinvermögen im Zeitpunkt der Entziehung der Anerkennung dadurch gemindert gewesen, daß das Wohnungsunternehmen seit dem Inkrafttreten des WGG (1. 1. 1939) Grundstücke unter Mißachtung der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zu einem unter dem gemeinnützigkeitsrechtlich vorgeschriebenen Preise (WGGDV § 14) oder andere Vermögensgegenstände zu einem unter dem Tageswert liegenden Preise veräußert hat, so ist für die Bemessung der Auflage der Preisunterschied dem Reinvermögen als Zuschlag hinzuzurechnen. Dabei bleibt die Frage, ob von dem Erwerber eines unter dem Tageswert erworbenen Gegenstandes dessen Rückgewähr zum Vermögen des Wohnungsunternehmens verlangt werden kann (§ 138 BGB und Anfechtungsgesetz), dahingestellt.

Die Auflage ist so hoch zu bemessen, daß das gemeinnützige Wohnungsunternehmen aus der Entziehung der Anerkennung keinen Vorteil hat. Im einzelnen ist die Auflage unter Beachtung folgender Richtlinien festzusetzen:

Neben einem Grundbetrag von 50 v. H. des Reinvermögens wird für jedes Jahr der Zugehörigkeit des Wohnungsunternehmens zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Behandlung als gemeinnützig) ein Zuschlag von $\frac{1}{2}$ bis $1\frac{1}{2}$ v. H. des Reinvermögens als Auflage berechnet, so daß z. B. einem Wohnungsunternehmen, das seit 10 Jahren als gemeinnützig behandelt worden ist, neben dem Grundbetrag von 50 v. H. noch bis zu 15 v. H., also insgesamt 65 v. H. des Reinvermögens, als Leistung gemäß WGG § 19 Abs. 5 aufzuerlegen wären. Jedoch soll der Zuschlag in keinem Fall 30 v. H., d. h. die Gesamtauflage 80 v. H. des Reinvermögens übersteigen. Die Auflage ist ferner in jedem Fall so hoch zu bemessen, daß der auf die steuerlichen Vorteile entfallende Betrag durch die Auflage gedeckt ist. Um dies sicherzustellen, hat sich die Anerkennungsbehörde vor Festsetzung der Auflage über die Höhe des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages der Auflage mit der Oberfinanzdirektion ins Benehmen zu setzen. Der für die ersparten Steuern festzusetzende Betrag wird in der Regel der Höhe der tatsächlich ausgefallenen Steuern entsprechen müssen.

Kommt zwischen der Anerkennungsbehörde und der Oberfinanzdirektion keine Einigung über die Höhe des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages zustande, so ist von der Anerkennungsbehörde an mich

bzw. von der Oberfinanzdirektion dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen zu berichten. In solchen Fällen werden der Finanzminister und ich im Einvernehmen miteinander die endgültige Entscheidung treffen. Die Oberfinanzdirektion hat also nur bei der Feststellung des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages der Auflage mitzuwirken.

In jedem Falle ist bei der Feststellung des Reinvermögens wie auch bei der Bemessung der Auflage der zuständige Prüfungsverband zu hören.

In besonderen Fällen, namentlich wenn sich andernfalls eine schwere Unbilligkeit ergeben würde, kann mit meiner Zustimmung im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen von einer Auflage abgesehen werden.

2. Verfahren

Die Festsetzung des dem Wohnungsunternehmen nach WGG § 19 Abs. 5 aufzuerlegenden Betrages erfolgt nach Maßgabe der unter 1 aufgeführten Richtlinien durch die Anerkennungsbehörde möglichst gleichzeitig mit dem Beschluß über die Entziehung der Anerkennung. Die Entscheidung über die Höhe der Auflage unterliegt dem gleichen Rechtsmittelverfahren wie jede andere Entscheidung der Anerkennungsbehörde (WGG § 21).

Die Anerkennungsbehörde hat die von ihr festgesetzte Auflage einzuziehen und bei der Festsetzung der Auflage zugleich eine Entscheidung darüber zu treffen, in welcher Form und zu welchen Fristen die Auflage zu entrichten ist. Die Auflage ist grundsätzlich in Geld zu entrichten. Die Einzahlungstermine sind so zu bemessen, daß sie der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens entsprechen. Den auf die ersparten Steuern entfallenden Betrag hat die Anerkennungsbehörde an das zuständige Finanzamt zu überweisen.

II. Anwendung des WGG § 11

WGG § 11 ist in allen Fällen zur Anwendung zu bringen, in denen ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen aufgelöst wird. WGG § 11 gilt deshalb auch dann, wenn ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Zuge einer Zusammenlegung mit einem anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgelöst wird. Die Anerkennungsbehörde hat darüber zu wachen, daß bei der Liquidation des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens keine Vermögensgegenstände unter dem Tageswert veräußert werden. Geschieht dies doch (Verstoß gegen §§ 7 und 13 WGG, WGGDV § 14), so ist das Verfahren auf Entziehung der Anerkennung unter Beachtung der in diesem Erlaß gegebenen Richtlinien zu betreiben.

Der Erlaß d. Reichswohnungskommissars — III 8 Nr. 5302/283 — v. 17. 7. 1943 (Der Wohnungsbau S. 295) (Bodien S. 153) wird hiermit aufgehoben.

Soweit in der Literatur noch weitere vor dem 8. Mai 1945 ergangene Verwaltungsvorschriften angegeben sind, ist vor ihrer Anwendung bei mir rückzufragen, ob sie noch gelten.

An die Regierungspräsidenten,

Landesbaubehörde Ruhr, 43 Essen,

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, 4 Düsseldorf;

nachrichtlich:

an den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen e.V., 4 Düsseldorf, Goltsteinstraße 4,

Verband Westf. u. Lipp. Wohnungsunternehmen e. V., 44 Münster, Rudolfstraße 2.

Muster eines Vermögensübertragungsvertrages

Abschrift zu, den

Das Amtsgericht

Gegenwärtig:
(als Richter)

Verhandelt

den 19.....

Vor dem unterzeichneten Richter erschienen heute

1. als Vertreter der
eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Liquidation¹⁾,

der

2. als Vertreter der
Aktiengesellschaft — Gesellschaft mit beschränkter Haftung²⁾,

der

Die Erschienenen sind dem unterzeichneten Richter

Die Erschienenen erklärten:

Der in
hat als Anerkennungsbehörde im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 438) unsere Wohnungsunternehmen auf Grund von § 18 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (BGBl. I S. 406) aufgefordert, ihr Vermögen zusammenzulegen³⁾.

Dabei hat er die

in als aufnehmendes Wohnungsunternehmen bestimmt³⁾.

¹⁾ Das Vertragsmuster geht davon aus, daß der Generalversammlungsbeschuß über die Auflösung der Genossenschaft bereits bei Abschluß des Vertrages vorliegt. Das Muster kann aber auch Verwendung finden, wenn der Auflösungsbeschuß dem Vertragsabschluß folgt. Die Firma der Genossenschaft ist dann ohne den Zusatz „in Liquidation“ aufzuführen. Außerdem müssen in diesen Fällen die drei letzten Sätze der Einleitung folgenden Wortlaut erhalten: „Zur Durchführung dieser Maßnahme wird zwischen der nachstehend „Genossenschaft“ genannt, und der nachstehend „Gesellschaft“ genannt, vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung — Gesellschafterversammlung⁴⁾ — der Gesellschaft folgender Vertrag abgeschlossen“.

²⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

³⁾ Um etwaige Schwierigkeiten, die sich aus § 11 WGG ergeben können, von vornherein auszuschließen, empfiehlt es sich, die Zusammenlegung im Einvernehmen mit der zuständigen Anerkennungsbehörde und dem zuständigen Prüfungsverband durchzuführen.

Die Generalversammlung der hat demgemäß am 19..... beschlossen, daß die Genossenschaft aufzulösen⁴⁾ und ihr Vermögen auf die in zu übertragen ist⁵⁾.

Die Generalversammlung — Gesellschafterversammlung⁶⁾ — der hat der Vermögensübernahme durch Beschluß vom zugestimmt. Zur Durchführung dieser Beschlüsse wird zwischen der nachstehend „Genossenschaft“ genannt, und der nachstehend „Gesellschaft“ genannt, folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1

(1) Die Genossenschaft verpflichtet sich, das gesamte bewegliche und unbewegliche Vermögen einschließlich aller Rechte und Forderungen⁷⁾ ⁸⁾, das in der anliegenden, als Teil des Vertrages geltenden Vermögensaufstellung⁹⁾ vom aufgeführt ist, auf die Gesellschaft zu übertragen. (Stichtag)

(2) Die zum Vermögen der Genossenschaft gehörigen Grundstücke werden am übergeben, und zwar in dem Zustande, in dem sie sich befinden. Die Gesellschaft erkennt an, daß ihr der Zustand der Grundstücke und der Baulichkeiten bekannt ist. Für Größe und Beschaffenheit des Grund und Bodens wird Gewähr nicht geleistet. Die Gewährleistungsansprüche, die der Genossenschaft gegen Architekten, Bauhandwerker und sonst am Bau Beteiligte zustehen, werden vom Tage der Übergabe der Grundstücke ab auf die Gesellschaft übertragen.

§ 2

(1) Die Gesellschaft nimmt die Vermögensübertragung an und übernimmt sämtliche in der Vermögensaufstellung vom¹⁰⁾ aufgeführten Verpflichtungen der Genossenschaft, einschließlich der auf den Grundstücken der Genossenschaft ruhenden dinglichen Lasten der Abt. II und III des Grundbuchs.

(2) Die Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden sowie die ihnen zugrunde liegenden persönlichen Schulden übernimmt die Gesellschaft vom Tage der Übergabe der Grundstücke an (§ 1 Abs. 2) zu den an die Hingabe der Hypothekendarlehen (Grundschulden, Rentenschulden) geknüpften Bedingungen¹¹⁾.

⁴⁾ Siehe Anmerkung 1.

⁵⁾ Der Generalversammlungsbeschluß der Genossenschaft ist gemäß Genossenschaftsgesetz und gemäß § 33 der Mustersatzung für gemeinnützige Baugenossenschaften nur gültig, wenn mindestens die Hälfte aller Genossenschaftsmitglieder in der Generalversammlung anwesend war und der Beschluß mit drei Viertel Mehrheit der erschienenen Mitglieder gefaßt worden war. Ist in der Generalversammlung nicht die Hälfte aller Mitglieder anwesend, so ist innerhalb von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung anzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Viertel der Erschienenen die Auflösung beschließen kann.

⁶⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁷⁾ Zu den übertragenen Rechten und Forderungen gehören die der Genossenschaft zustehenden Rechte und Ansprüche jeder Art, auch wenn sie nicht bilanzmäßig ausgewiesen werden. Hierzu gehören insbesondere auch Wiederkaufsrechte oder sonstige vereinbarte Rechte, Vorkaufsrechte und Heimfallansprüche gemäß Reichsheimstättengesetz. Ansprüche aus Bürgschaften, Gewährleistungsansprüche, Ansprüche auf Ersatz von Kriegsschäden und dgl. Auch sie sind in die Vermögensaufstellung aufzunehmen. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche erst nach Vertragsabschluß, aber vor Übergang der Vermögensgegenstände der Genossenschaft begründet werden, sind sie gemäß § 4 des Vertrages auf die Gesellschaft zu übertragen.

⁸⁾ Steht der Genossenschaft die Rechte als Reichsheimstättenausgeber einschließlich Vorkaufsrechte und Heimfallansprüche zu, so ist zu klären, ob die Genossenschaft diese Rechte auf die Gesellschaft übertragen darf, also an Stelle der Genossenschaft die Gesellschaft als Heimstättenausgeber zugelassen ist oder wird.

⁹⁾ In die Vermögensaufstellung sind alle Vermögensgegenstände (Sachen und Rechte) sowie alle Verbindlichkeiten und Lasten der Genossenschaft aufzuführen, gleichgültig, ob sie bilanziert sind oder nicht. Bei den Grundstücken sind die Lage, die Grundbücher, die Kataster-, Flur- und Parzellennummern, die Grundfläche sowie die in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Lasten zu verzeichnen. Es ist ferner zu vermerken, ob die Grundstücke bebaut oder unbebaut sind, bei erstere ist die Zahl und Größe der enthaltenen Wohnungen anzugeben.

Hypotheken sind mit ihrem Nennbetrag und außerdem mit der noch bestehenden persönlichen Schuld aufzuführen. Bei jeder Hypothek ist ferner das belastete Grundstück, der Hypothekengläubiger sowie der Darlehensvertrag anzugeben, der die Hypothekenbedingungen enthält. Sind sonstige Verbindlichkeiten durch Sicherungshypotheken oder Wechsel gesichert, so ist dies bei den betreffenden Verbindlichkeiten zu vermerken.

¹⁰⁾ S. Anm. 9.

¹¹⁾ Die Gesellschaft unterwirft sich damit insbesondere auch den gesetzlichen oder vertraglichen Wohnungsbesetzungsrechten.

(3) Wird die Genossenschaft aus von der Gesellschaft übernommenen Verbindlichkeiten oder Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, bei denen die Schuldübernahme nicht vom Gläubiger genehmigt wird, in Anspruch genommen¹²⁾, so hat die Gesellschaft die Genossenschaft, erforderlichenfalls gegen Sicherheitsleistung, rechtzeitig von der Schuld zu befreien.

§ 3

Die Gesellschaft tritt in sämtliche von der Genossenschaft abgeschlossenen Verträge (Nutzungsverträge, Kauf- und Kaufanwartschaftsverträge, Erbbauverträge, Darlehens- und Hypothekverträge¹³⁾, Baulieferungs- und Bauwerkverträge, Straßenausbauverträge, Dienstverträge usw.) ein und übernimmt damit die in den Verträgen vereinbarten Rechte und Pflichten, insbesondere die in Eigenheimveräußerungsverträgen der Genossenschaft enthaltenen Wiederkaufsrechte oder sonstige aus gemeinnützigkeitsrechtlichen Gründen vereinbarten Rechte¹⁴⁾. Sie befreit die Genossenschaft von sämtlichen in ihrem Geschäftsbetrieb bis zum 19.....¹⁵⁾ begründeten Verbindlichkeiten.

§ 4

(1) Der Vertrag gilt auch für alle am Stichtag vorhandenen Vermögensgegenstände und Schulden der Genossenschaft, auch wenn sie nicht in der beiliegenden Vermögensaufstellung enthalten sind, gleichgültig, wann ihre Feststellung erfolgt. Die Genossenschaft ist verpflichtet, auch solche Vermögensgegenstände auf die Gesellschaft zu übereignen; die Gesellschaft ist verpflichtet, auch solche Schulden zu übernehmen und die Genossenschaft gemäß § 2 Abs. 3 des Vertrages zu befreien.

(2) Vom Tage der Übergabe der Grundstücke ab übernimmt die Gesellschaft die die Grundstücke betreffenden Steuern, Abgaben und sonstigen privaten und öffentlichen Lasten, einschließlich der Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Versicherungsprämien sowie die Sorge für die bauliche Unterhaltung. Sie verpflichtet sich, die übernommenen Genossenschaftshäuser in gleichem Umfange wie die Genossenschaft im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wohnungswirtschaft instand zu halten.

§ 5

(1) Die Gesellschaft verpflichtet sich, das übernommene Vermögen während des nach der Auflösung der Genossenschaft laufenden Sperrjahres getrennt zu verwalten.

(2) Die Gesellschaft trägt alle der Genossenschaft während des Sperrjahres etwa noch entstehenden Verwaltungskosten.

§ 6

(1) Als Entgelt für die Übertragung des Vermögens wird neben der Übernahme der Schulden ein Betrag vereinbart, der den am 19..... vorhandenen Geschäftsguthaben der Genossen zuzüglich einer für das laufende Geschäftsjahr zu zahlenden Dividende von 4 % und den in der letzten Bilanz ausgewiesenen Rücklagen entspricht. Der Betrag beziffert sich auf DM, in Worten Deutsche Mark. Vom gleichen Zeitpunkt geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der Grundstücke auf die Gesellschaft über und gebühren ihr die Nutzungen.

(2) Die Genossenschaft läßt dieses Barentgelt bis zur Beendigung ihrer Abwicklung als Guthaben bei der Gesellschaft stehen. Sie wird ihre Mietergenossen auffordern, ihre Geschäftsguthaben der Gesellschaft bei Beendigung der Abwicklung als Mieterdarlehen zur Verfügung zu stellen¹⁶⁾. Die Gesellschaft verpflichtet sich, den Genossen, die dieser

¹²⁾ Um eine Inanspruchnahme der Genossenschaft durch die Gläubiger auszuschließen, ist für jede Verbindlichkeit oder Hypothek gemäß § 415 bzw. 416 BGB die Genehmigung der Schuldübernahme bei den Gläubigern zu beantragen. Die bei Hypothekenübernahme nach § 416 BGB erforderliche Mitteilung an die Hypothekengläubiger muß die Genossenschaft unverzüglich vornehmen, nachdem die Gesellschaft als Eigentümerin des betr. Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist. Die bei den sonstigen Schuldübernahmen gemäß § 415 BGB notwendigen Mitteilungen an die Gläubiger können sofort nach Abschluß des Vermögensübernahmevertrages vorgenommen werden.

¹³⁾ S. Anm. 11.

¹⁴⁾ S. Anm. 7.

¹⁵⁾ Hier ist als Stichtag das Datum der Vermögensaufstellung einzusetzen.

¹⁶⁾ Genossen, die bei der Genossenschaft keine Mietwohnung innehaben (insbesondere Eigenheimwerker und fördernde Mitglieder), könnten der Gesellschaft ihr Geschäftsguthaben nur als gewöhnliches Darlehen zur Verfügung stellen. Diese Darlehen wären jedoch nach der strengen Auffassung des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen, da es sich nur um geringfügige Beträge handelt, als Einlagen anzusehen; die Genossenschaft würde also wegen dieser Darlehen dem KWG unterliegen. Um dies zu vermeiden, empfiehlt es sich, den Genossen, die keine Mietwohnungen besitzen, das Geschäftsguthaben nach der Abwicklung der Genossenschaft zurückzuzahlen.

Aufforderung nicht entsprechen oder die für eine Gewährung von Mieterdarlehen nicht in Frage kommen, bei Beendigung der Abwicklung das Geschäftsguthaben, das ihnen nach Feststellung der Genossenschaft zusteht, aus dem in Abs. 1 festgesetzten Betrage zurückzuzahlen. Der Rest dieses Betrages ist von der Gesellschaft jeweils bei Eintritt der Fälligkeit zur Rückzahlung der Mieterdarlehen der ehemaligen Genossen zu verwenden.

(3) Die Mieterdarlehen, die die Mietergenossen der Gesellschaft belassen sollen, müssen mit 4 % verzinslich sein und an dem Tage ausgezahlt werden, an dem der bisherige Genosse seine Wohnung aufgibt.

§ 7

(1) Die Gesellschaft erkennt zugunsten aller derzeitigen Inhaber der Genossenschaftswohnungen an, daß ihnen auf Grund der mit ihnen abgeschlossenen Nutzungsverträge ein dauerndes Wohnrecht zusteht. Sie verpflichtet sich, dieses Wohnrecht ohne Rücksicht darauf aufrechtzuerhalten, daß die Genossen nach Beendigung der Abwicklung aus der Genossenschaft ausscheiden. Sie verpflichtet sich ferner, das gleiche Wohnrecht nach Maßgabe des Mieterschutzgesetzes und der dazu ergangenen Durchführungsvorschriften auch den Erben der Genossen zu gewähren. Die mit den Genossen abgeschlossenen Nutzungsverträge können nur gekündigt werden, wenn auf Grund der geltenden Mieterschutzgesetzgebung ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht.

(2) Die Gesellschaft erkennt ferner alle Vergünstigungen an, die die Genossenschaft auf Grund des Vertrages oder auf Grund besonderer, von den zuständigen Genossenschaftsorganen aufgestellter Grundsätze bestimmten Gruppen der nutzungsberechtigten Genossen¹⁵⁾ gewährt oder noch zu gewähren hat. Ebenso wird die Gesellschaft die bereits vertraglich begründeten Ansprüche der genossenschaftlichen Eigenheimwärter nach Maßgabe der bestehenden Verträge erfüllen.

(3) Die Gesellschaft verpflichtet sich, die Mitglieder der Genossenschaft, die ihre Mitgliedschaft bis zum nicht gekündigt haben und noch keine Genossenschaftswohnung besitzen, bei der Überlassung von freiwerdenden oder neu erstellten Wohnungen nach den bisher für die Genossenschaftsmitglieder geltenden Bestimmungen vorzugsweise zu berücksichtigen.

§ 8

(1) Zur Durchführung dieses Vertrages tritt die Genossenschaft die aus der beiliegenden Vermögensaufstellung sich ergebenden und bis zum heutigen Tage weiter entstandenen Forderungen und Rechte an die Gesellschaft ab. Diese nimmt die Abtretung an und nimmt gleichzeitig sämtliche durch diesen Vertrag übertragenen Vermögensgegenstände in Besitz.

(2) Der Vorstand bzw. die Liquidatoren der Genossenschaft werden alsbald sämtliche durch diesen Vertrag übertragenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte an die Gesellschaft auflassen und die erforderlichen grundbuchrechtlichen Erklärungen abgeben. In Betracht kommen folgende Grundbücher:

.....

(3) Der Vorstand bzw. die Liquidatoren der Genossenschaft sind ferner verpflichtet, die Umschreibung der zu ihren Gunsten an fremden Grundstücken bestellten dinglichen Rechte und Vormerkungen zu beantragen.

§ 9

Alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Kosten trägt die Gesellschaft. Mit Rücksicht darauf, daß die Genossenschaft durch Beschluß des vom und die Gesellschaft durch Beschluß des vom als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt sind, wird Steuer- und Gebührenfreiheit durch den Abschluß dieses Vertrages und seine Durchführung in Anspruch genommen.

Es wurde beantragt, diese Verhandlung für mal und für mal anzufertigen. Das Protokoll wurde in Gegenwart des Richters vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

.....

¹⁵⁾ In Frage kommen Mietnachlässe für kinderreiche Familien, kriegsbeschädigte Genossen, langjährige Genossenschaftsmitglieder usw.



Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.