

die Anzahl der Wohnräume die Zahl der darin lebenden Personen um lediglich einen Raum, sollten die für unterbelegten Wohnraum vorgesehenen Stimulierungsmaßnahmen der

3. DB ebenfalls Anwendung finden, wenn mit dem Bezug einer kleineren Wohnung wohnungspolitische Anliegen der AWG erfüllt werden.

#### Frist für die Zurverfügungstellung kleineren Wohnraums

Die Regelung des § 1 Abs. 3 der 3. DB, nach der die AWG-Vorstände verpflichtet sind, Vorschläge der Mitglieder zum Bezug einer kleineren Wohnung innerhalb eines Jahres zu verwirklichen, ist so zu verstehen, daß die AWG den Wunsch nach einer kleineren Wohnung entsprechend ihren Möglichkeiten und Gegebenheiten schnell realisiert. Hat der Genossenschaftler ganz spezielle Wünsche (z. B. Wohngebiet, Wohnungstyp, Etage), kann der Wohnungstausch oder Wohnungswechsel zeitlich erst nach Eintritt der entsprechenden Möglichkeit — u. U. erst nach Ablauf der Jahresfrist — erfolgen.

#### Kostenerstattung für Umzug

In § 3 der 3. DB ist die Kostenerstattung für den Umzug geregelt. Im Falle besserer Auslastung unterbelegten Wohnraumes kann die AWG die Umzugskosten, die Kosten für die malermäßige Instandhaltung und weitere in Vorbereitung und Durchführung des Umzugs entstehende Kosten grundsätzlich für die zu beziehende kleinere Wohnung übernehmen.

Da die 3. DB bei einem Wohnungstausch oder Wohnungswechsel zwischen verschiedenen AWGs nicht vorschreibt, bei welcher AWG das Mitglied den Antrag auf Kostenerstattung zu stellen hat, wird nicht ausgeschlossen, daß auch die nicht zur Finanzierung verpflichtete AWG gegenüber dem bisherigen Mitglied entsprechende Zusagen zur Stimulierung macht. Deshalb sollte zwischen den AWGs vereinbart werden, bei welcher AWG der Antrag einzureichen ist. Grundsätzlich werden die Kosten von der AWG übernommen, deren Vorstand über den Antrag entschieden bzw. eine verbindliche Zusage gegeben hat.

Unabhängig davon ist die Finanzierung dieser Kosten von der AWG vorzunehmen, für deren Mitglied die größere Wohnung bereitgestellt wird (§ 3 Abs. 3 der 3. DB). Der entsprechende Betrag ist an die andere AWG zu überweisen, soweit diese die Kosten an das Mitglied gezahlt hat.

#### Ansprüche in bezug auf die Arbeitsleistungen

Nach § 9 Abs. 1 der 3. DB ist demjenigen Mitglied, das eine kleinere Genossenschaftswohnung bezieht, auf seinen Antrag und nach Beschluß der Mitgliederversammlung der anteilige Wert der Arbeitsleistungen zurückzuzahlen. Dabei ist es u. E. unerheblich, ob der Wohnungstausch oder Wohnungswechsel auf Initiative der Mitglieder oder der AWG zustande gekommen ist. Der Bezug einer kleineren Wohnung liegt im Interesse der besseren Auslastung genossenschaftlichen Wohnraumes und rechtfertigt die Rückzahlung des anteiligen Wertes der Arbeitsleistungen. Es empfiehlt sich, insbesondere bei größeren AWGs, daß die Mitglieder- bzw. Delegiertenversammlung dazu einen grundsätzlichen Beschluß faßt, der den Vorstand in die Lage versetzt, entsprechende Entscheidungen zu treffen.

Mitglieder, die durch Wohnungstausch aus dem nichtgenossenschaftlichen Bereich eine AWG-Wohnung erhalten haben und nunmehr durch einen erneuten Wohnungstausch eine kleinere Genossenschaftswohnung beziehen, brauchen weiterhin keine Arbeitsleistungen zu erbringen (§ 10 Abs. 1 der 3. DB). Nicht geregelt ist jedoch der Fall, daß AWG-Mitglieder für ihre Wohnung entsprechende Arbeitsleistungen erbracht bzw. finanziell abgegolten haben, diese Leistungen bzw. Beträge aber für die zu beziehende kleinere Wohnung nicht ausreichen. Das kann sich sowohl aus dem höheren Komfort der neuen Wohnung als auch aus unterschiedlichen Beschlüssen der AWG ergeben. Die Forderung der Differenz ist durch Rechtsvorschriften nicht ausgeschlossen und daher möglich. Jedoch wäre u. E. ein Forderungsverzicht der AWG unter Beachtung des gesellschaftlichen Anliegens gerechtfertigt.

#### Aufnahme volljähriger Kinder von Mitgliedern in die AWG

Gemäß § 6 der 3. DB können volljährige Kinder von AWG-Mitgliedern in die AWG aufgenommen und mit einer Wohnung versorgt werden, wenn die Eltern in eine kleinere Genossenschaftswohnung umziehen. Volljährige Kinder von AWG-Mitgliedern können gemäß § 13 der 3. DB in die AWG

aufgenommen werden und eine Wohnung erhalten, wenn die Mitgliedschaft der Eltern beendet wird.

Die Anwendung der §§ 6 und 13 setzt voraus, daß das volljährige Kind ein Mitnutzungsrecht an der AWG-Wohnung der Eltern hat. Dies gilt auch dann, wenn das Mitnutzungsrecht zeitweilig durch Abwesenheit nicht wahrgenommen wird (z. B. bei Ableistung des Wehrdienstes, Studium).

Die Festlegungen in §§ 6 und 13 können nur entsprechend den Möglichkeiten der AWG realisiert werden. Einen Rechtsanspruch auf Aufnahme in die AWG und Versorgung mit Wohnraum hat das volljährige Kind nicht. Dieser entsteht erst bei positiver Entscheidung der Genossenschaft. Ob alle volljährigen Kinder einer Familie die Mitgliedschaft erwerben können, ist ebenso von den konkreten Bedingungen abhängig. Wird beispielsweise eine große Wohnung für Lenkungsmaßnahmen benötigt, kann durchaus der Fall eintreten, daß mehrere volljährige Kinder einer Familie als Mitglieder aufgenommen werden.

Eine analoge Anwendung des § 6 für Mitglieder, die noch keine AWG-Wohnung bezogen haben, ist u. E. möglich, wenn eine kleinere als die beantragte Wohnung von den Eltern bezogen wird und dies zu einem wohnungspolitischen Effekt bei der jeweiligen AWG führt.

Die Regelung des § 13 kann u. E. auch dann zur Anwendung kommen, wenn die Eltern noch nicht mit AWG-Wohnraum versorgt waren.

#### Vereinbarung über Eigenleistungen beim Tausch kleinerer AWG- gegen größere GWG-Wohnungen

Nach § 11 der 3. DB hat das Mitglied einer Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) beim Tausch von einer großen GWG-Altbauwohnung in eine kleinere AWG-Neubauwohnung keine weiteren Eigenleistungen (Genossenschaftsanteile und Arbeitsleistungen) zu erbringen.

Die AWG ist berechtigt, eine Vereinbarung mit dem künftigen die GWG-Wohnung nutzenden Mitglied über die Verrechnung seiner Eigenleistungen für die bisher von ihm genutzte AWG-Wohnung abzuschließen. Diese Vereinbarung müßte die zeitweilige Übertragung der Genossenschaftsanteile sowie den zeitweiligen Verzicht auf die Inanspruchnahme der Rechte aus erbrachter Arbeitsleistung bzw. deren finanzieller Abgeltung im erforderlichen Umfang (der Wohnungsgröße entsprechend) während der Zeit der Mitgliedschaft des ehemaligen GWG-Mitglieds in einer AWG regeln. Sie wirkt auch dann noch, wenn der zeitweilig Begünstigte Mitglied einer anderen AWG wird.

In die Vereinbarung wäre aufzunehmen, daß die AWG die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile an das Mitglied, das die GWG-Wohnung bezogen hat,

- a) in voller Höhe bei Beendigung oder Erlöschen der Mitgliedschaft des neuen AWG-Mitglieds oder
- b) in Höhe der frei werdenden Anteile bei weiterer Wohnraumverkleinerung durch das neue AWG-Mitglied vornimmt.

Analog ist die Überweisung des Gegenwertes der Arbeitsleistungen an die GWG zugunsten des Eigenleistungskontos ihres neuen Mitglieds zu regeln.

Auch für den Fall des Wohnungstauschs mit nichtgenossenschaftlichem Wohnraum werden die Genossenschaftsanteile in voller Höhe bei Beendigung oder Erlöschen der Mitgliedschaft des neuen AWG-Mitglieds zurückgezahlt.

Bezieht das neue AWG-Mitglied eine kleinere Genossenschaftswohnung, so ist § 9 der 3. DB (Rückzahlung des anteiligen Wertes der Arbeitsleistungen) nicht anzuwenden.

Verstirbt das die GWG-Wohnung nutzende Mitglied, tritt der Erbe der Mitgliedschaft (vgl. Abschn. VII Ziff. 9 bis 11 GWG-MSt) in die Vereinbarung als Rechtsnachfolger ein. Wird von einem Erben die Mitgliedschaft nicht erworben, sind die Genossenschaftsanteile auch entsprechend den o. g. Buchst. a) bzw. b) auszuzahlen.

Abweichend von § 11 der 3. DB kann die AWG auch freie Mittel zur Finanzierung einsetzen und die Eigenleistungen des bisherigen Mitglieds an die GWG überweisen. Von dieser Möglichkeit sollte insbesondere dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Vereinbarung nach § 11 aus sozialen Gründen nicht gerechtfertigt ist und mit dem Wohnungstausch anderweitig kaum zu lösende Probleme beseitigt werden. Liegen diese Voraussetzungen vor, wurde aber bereits eine Vereinbarung nach § 11 geschlossen, ist sie im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben.

Analog ist zu verfahren, wenn die AWGs über Altbausubstanz ehemaliger GWG verfügen.

GERHARD SCHRAMM,  
Justitiar der AWG „Kontakt“, Leipzig