

Eine Klage auf Feststellung der Ersatzpflicht für reine Vermögensschäden ist zwar nur dann zulässig, wenn der Schadenseintritt wahrscheinlich ist (BGH in NJW 2006, Seite 830). Dies ist nach der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vor allem dann nicht der Fall, wenn der Eintritt eines auf der Verletzungshandlung beruhenden Schadens zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch gar nicht beurteilt werden kann.

Jedoch ist ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung im Sinne von § 256 Abs.1 ZPO hier dargetan. Ein solches kann wegen eines erst künftig aus dem Rechtsverhältnis erwachsenden Schadens angenommen werden, wenn nach der Lebenserfahrung und dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge der Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich ist (BGHZ 28, Seite 225; BGH in NJW-RR 1989, Seite 1367). Insbesondere wenn ein absolut geschütztes Rechtsgut bereits verletzt oder dem Kläger sogar ein Teilschaden schon entstanden ist, genügt es, wenn die spätere Verwirklichung eines weiteren Schadens in absehbarer Zeit nach der Art der Verletzung möglich erscheint (BGH in VersR 1961, Seite 565) und nicht gerade fernliegt (BGH in VersR 1967, Seite 256). Die - summarisch zu prüfende - Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts gehört unter diesen Voraussetzungen zur Begründetheit der Klage (BGH in NJW-RR 1989 Seite 1367; BGH in NJW 1989 Seite 2014; BGH in NJW-RR 1989, Seite 1367). Anders verhält es sich hingegen wie im vorliegenden Falle bei einer Norm zum Schutz des Vermögens im Allgemeinen, falls zuvor eine rechtswidrige Handlung in zu vertretender Weise abgeschlossen, aber noch ungewiss ist, ob sie überhaupt einen Schaden auslösen wird. Hier gebietet es der Schutz des Beklagten, dass die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt irgendeines Schadens für jeden einzelnen künftigen Anspruch wenigstens substantiiert dargetan wird, ehe eine Feststellungsklage anhängig gemacht werden darf (BGH in NJW 1993, Seite 648, 653 mit weiteren Nachweisen). Anderenfalls würde dem möglichen Schädiger - trotz des bestehenden Rechtsverhältnisses - ein Rechtsstreit über gedachte Fragen aufgezwungen, von denen ungewiss wäre, ob sie jemals praktische Bedeutung erlangen könnten. Darauf braucht sich von Rechts wegen niemand einzulassen. Der Geschädigte erleidet hierdurch regelmäßig keine Nachteile, denn durch die Abweisung aus prozessualen Gründen verliert er seinen Anspruch nicht. Indes liegt dieser Fall hier nicht vor. Die Klägerin hat hinreichend substantiiert dargetan, dass ihr aus den behaupteten Vertragsverletzungen der Beklagten mit großer Wahrscheinlichkeit ein Schaden entsteht, der sowohl in den Mehrkosten für Miete auf dem freien Wohnungsmarkt als auch in den Mehrkosten für den Erwerb einer Eigentumswohnung auf dem freien Wohnungsmarkt jeweils im Vergleich zu der Kostenmiete einer Genossenschaftswohnung und dem Erwerb einer Genossenschaftswohnung zu berechnen ist.

II.

Indes ist die Klage unbegründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte bereits dem Grunde nach kein Schadensersatzanspruch aus §§ 280 Abs.1, 249 ff BGB in Verbindung mit den zwischen den Parteien bestehenden Verträgen als einzig in Frage kommender Anspruchsgrundlage zu.

Nach den genannten Vorschriften würde die beklagte Genossenschaft der klagenden ehemaligen Genossenschaftlerin Ersatz desjenigen Schadens schulden, der ihr aufgrund einer schuldhaften Vertragsverletzung der zwischen den Parteien bestehenden Verträge (Genossenschaftsmitgliedschaft, Selbstverwaltungsvereinbarung und Dauernutzungsvertrag) entstanden wäre.

Eine solche schuldhafte Vertragsverletzung vermag die Kammer bereits nicht zu erkennen.

1.

Eine schuldhafte Vertragsverletzung liegt insbesondere nicht in der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks ohne Beschluss der Mitgliederversammlung.

a.

Nach Auffassung der Kammer war ein Mitgliederbeschluss über die Veräußerung nicht erforderlich. Ein solches Zustimmungserfordernis ergibt sich weder aus der Genossenschaftssatzung noch aus den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG).

aa.

Denn der Verkauf eines Grundstücks, dessen geschätzter Sanierungsbedarf sich bei genauer Betrachtung verdreifacht hat, aus wirtschaftlichen Gründen fällt unter keine der Generalversammlung gemäß § 43 GenG zwingend zugeordneten Aufgaben (Auflistung bei Pöhlmann/Fandrich/Bloehs, GenG, 3.Auflage, § 43 Randnummer 7). Ein solcher Verkauf berührt ist weder als Satzungsänderung nach 16 Abs. 1 GenG anzusehen noch betrifft er die Fortsetzung einer auf bestimmte Zeit befristeten eingetragenen Genossenschaft nach 16 Abs. 1 GenG oder den Verzicht auf Regressansprüche gegen Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrates nach § 34 Abs. 1 GenG, die Wahl oder Abberufung nach § 36 Abs. 1, Abs. 3 GenG oder eine der anderen zwingenden Aufgaben.

bb

Der Mitgliederversammlung ist auch nicht durch die Satzung der Beklagten die Aufgabe zugewiesen worden, über den Ankauf oder Verkauf von Grundstücken zu entscheiden. Zwar ist eine solche Kompetenzerweiterung der Mitgliederversammlung durch Satzung möglich (Pöhlmann/Fandrich/Bloehs, GenG, 3.Auflage, § 43 Randnummer 8), jedoch ist dies vorliegend nicht geschehen. Soweit die Klägerin meint, dass sich aus § 32 lit. o. der Satzung ein Zustimmungserfordernis der Mitgliederversammlung ergibt, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. § 32 lit. o. regelt die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung für die *„Genehmigung der Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und*

von unbebauten Grundstücken sowie die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten". Dass hierunter bereits nach dem Wortlaut der Verkauf von bebauten Grundstücken nicht fällt, ist das Eine. Zum Zweiten kommt hinzu, dass sich § 32 lit o. auf den Verkauf an Genossenschaftsmitglieder und nicht an Außenstehende bezieht. Nur über die Grundsätze der Veräußerung von Wohnungen nach dem WEG und über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten soll die Mitgliederversammlung wegen der weit reichenden Konsequenzen abstimmen.

cc.

Auch aus den genossenschaftlichen Grundsätzen der Selbstverwaltung ergibt sich kein Zustimmungserfordernis der Mitgliederversammlung zu dem Verkauf durch die Beklagte. Zwar begründen die genannten Grundsätze einen ungeschriebenen Zustimmungsvorbehalt der Mitgliederversammlung auch in Bezug auf sämtliche Geschäftsführungsmaßnahmen, die den Bestand oder Kernbereich der Genossenschaft berühren (Pöhlmann/Fandrich/Bloehs, GenG, 3. Auflage, § 43 Randnummer 11 mit weiteren Nachweisen). Dies ist abgesehen von den ohnehin gesetzlich geregelten Fällen der Änderung des Unternehmensgegenstandes nach §§ 6 Nr. 2, 16 Abs. 1 GenG dann der Fall, wenn die Rechte der Mitglieder wesentlich beeinträchtigt werden oder eine Umstrukturierung derart gravierend in die Genossenschaft eingreift, dass sie ihrem Wesensgehalt nach den Veränderungen gleichkommt, die einer zustimmungspflichtigen Satzungsänderung bedurft hätten (BGH in NJW 1982, 870, und in NJW 2004, Seite 1860, jeweils zur AktG, was aber auch die eG übertragbar ist). Hierunter fällt der Verkauf eines von mindestens 26 Grundstücken im Eigentum der Beklagten sicherlich nicht. Denn der Verkauf ist bereits nicht geeignet, die Rechte aller Genossenschaftsmitglieder zu berühren, vielmehr betrifft er mit den Bewohnern des streitgegenständlichen Hauses nur einen kleinen Teil der Genossenschaftsmitglieder. Auch wenn diese empfindlich betroffen sind, was die Kammer nicht verkennt, so ergibt sich daraus doch noch keine Rechtsbeeinträchtigung aller Genossenschaftsmitglieder.

b.

Selbst wenn entgegen der Auffassung der Kammer ein Mitgliederbeschluss erforderlich gewesen wäre, so ergäbe sich aus dieser Unterlassung doch kein Schadensersatzanspruch der Klägerin als

Mitglied der Beklagten, sondern allenfalls ein von dem Aufsichtsrat nach § 24 Abs.6 der Satzung durchzusetzender Anspruch der Beklagten gegen ihren Vorstand.

2.

Eine schuldhafte Vertragsverletzung liegt weiter nicht in der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks als solcher.

a.

Zunächst ist die Beklagte zu der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks berechtigt, wenn nicht sogar verpflichtet gewesen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte das streitgegenständliche Grundstück nicht wieder hätte veräußern, sondern jedenfalls hätte selbst sanieren und dauerhaft bewirtschaften müssen. Sie sieht in dem Vorgehen der Beklagten einen Verstoß gegen die Satzung der Beklagten, weil diese nach § 2 der Satzung überhaupt nicht zur Veräußerung von Grundstücken berechtigt gewesen sei, denn eine solche sei in den satzungsmäßigen Aufgaben der Beklagten nicht enthalten. Es ist zwar zutreffend, dass in § 2 Abs.2 der Satzung lediglich von der Bewirtschaftung, Errichtung, dem Erwerb und der Betreuung die Rede ist. Diese Aufzählung kann aber nicht abschließend gemeint gewesen sein. Das ergibt sich bereits aus den folgenden Satz, der den Aufgabenkreis der Beklagten, die sich nach § 2 Abs.1 der Satzung mit der Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung beschäftigt, erheblich erweitert, nämlich auf alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben wie Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, Dienstleistungen und Beteiligungen. Bereits daraus ergibt sich, dass der Verkauf von Objekten der Genossenschaft nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein soll. Dies muss um so mehr gelten, als die Beklagte für den erfolgten Verkauf einen tragenden Grund hatte, nämlich den massiven Schwammbefall, der zu Sanierungskosten von EUR 1.250.000,00 statt der bei Ankauf des Grundstücks aufgrund des vorliegenden Grobchecks avisierten EUR 377.400,00 zuzüglich der Eigenleistungen der Bewohner führte. Es kann nicht sinnvoll sein, dass die Beklagte, die bereits bei Gründung 26 Objekte mit 514 Wohnungen betreute, wirtschaftlich nicht mehr tragfähige Sanierungen vornehmen muss, weil ihr nach der Satzung der Verkauf von nicht sanierungsfähigen Objekten nicht möglich ist. Dem stehen bereits die ebenfalls zu berücksichtigenden Interessen der

übrigen Genossenschaftsmitglieder der Beklagten in den anderweitigen Objekten entgegen. Diesen gegenüber trifft die Beklagte die gleiche Pflicht aus der Satzung wie gegenüber der Klägerin.

Denn die Beklagte als eingetragene Genossenschaft ist sowohl ihrem konkreten Förderzweck als auch ihren Mitgliedern verpflichtet (Geschwandtner, Genossenschaftsrecht, 2007, Seite 54 Randnummer 2). Denn im Gegensatz zu einer Personen- und Kapitalgesellschaft nach dem GmbHG, dem AktG, dem HGB und dem BGB muss eine eingetragene Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern einen von diesen konkretisierten Förderzweck erfüllen, der darin liegt, dass die Genossenschaft entweder den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturellen Belange fördert (Bundestagsdrucksache 16/1025, Seite 81), und zwar mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes, dessen Kunden zumindest unter anderem auch die Genossenschaftsmitglieder sind (Berliner Kommentar zum GenG, 2001, § 1 Randnummer 12 ff und 17 ff, jeweils mit weiteren Nachweisen). Bei Wohnungsgenossenschaften wie der Beklagten ist noch bestimmendes Charakteristikum, dass Zweck des Zusammenschlusses der (überwiegend) privaten Haushalte die Sicherstellung einer guten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ist.

Wenn die Argumentation der Klägerin richtig wäre, dann wäre die Beklagte gezwungen, sich bis zur Insolvenz finanziell zu verausgaben, um ein einmal erworbenes Objekt, das Mängel aufweist, mit denen weder die Bewohner noch die Beklagte vor genauer Untersuchung gerechnet haben, zu erhalten und zu sanieren. Dass dies nicht dem Genossenschaftszweck entsprechen kann, liegt auf der Hand. Denn die eingetragenen Genossenschaften sind zwar grundsätzlich nicht daran gehindert, Gewinne zu machen, aber doch daran gebunden, dass diese dem Förderzweck des § 1 Abs. 1 GenG entsprechend verwandt werden. Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass Gewinne einer eingetragenen Genossenschaft bis auf Rücklagen in einem vernünftigen Rahmen am Ende des Geschäftsjahres nutzerbezogen als Rückvergütung an die ihre Mitglieder ausgeschüttet werden (Geschwandtner, Genossenschaftsrecht, 2007, Seite 56 Randnummer 10). Daraus ergibt sich im Unterschied zu einer Kapitalgesellschaft, dass die Genossenschaft stets über eher knappe Mittel verfügt, wenn sie entsprechend ihrem Förderzweck agiert, so dass sich finanzielle Risiken verbieten. Nachdem eine tragfähige und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsvereinbarung mit den Hausbewohnern nicht zustande gekommen war, war die

Beklagte aufgrund Ihrer Pflichten den Mitgliedern gegenüber gehindert, in eine umfangreiche Vorleistung über den bereits aufgewandten Kaufpreis hinaus zu gehen. Die Verantwortung der Beklagten für ihren eigenen Weiterbestand und die Erhaltung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit auch und gerade im Interesse der Gesamtheit ihrer Mitglieder haben es nach Auffassung der Kammer geboten, das streitgegenständliche Objekt zu verkaufen, so dass bereits gar keine Vertragsverletzung, geschweige denn ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten vorliegen kann. Bei allem Verständnis für das Interesse der Klägerin an dem Erhalt, der Sanierung und dem nachfolgenden günstigen Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung muss sie dieses Ergebnis hinnehmen. Dies vor allem auch im Lichte des Umstandes, dass die Hausbewohner unter Führung des Ehemannes der Klägerin den Ankauf des Grundstückes durch die Beklagten überhaupt erst veranlasst hatten, und zwar unter der Mitteilung eines grob zu niedrig kalkulierten Sanierungsaufwandes.

Denn einen anderen praktikablen und finanziell gangbaren Weg, mit dem das Objekt hätte erhalten und saniert werden können, ohne die Beklagte oder die Bewohner finanziell zu überfordern, hat die Klägerin nicht dargetan. Es kann dahinstehen, ob die Mieter die nach den Schwammsanierungskosten erforderliche realistisch kalkulierte Kostenmiete hätten aufbringen können oder wollen. Denn eine solche wäre jedenfalls nach der Selbstverwaltungsvereinbarung zwischen den Parteien von den Mietern rechtlich gar nicht geschuldet gewesen. Dort ist nämlich unter § 6 vereinbart, dass die Kostenmiete nach aktueller Berechnung EUR 4.50 pro qm betragen sollte. Diese Kalkulation beruhte auf den angenommenen Sanierungskosten von über EUR 400.000,00. Es ergibt sich bei überschlägiger Berechnung, dass bei mindestens verdreifachten Sanierungskosten die Kostenmiete mindestens EUR 9,00 betragen hätte. Diese Kostenmiete hätte die Beklagte ohne eine zusätzliche Vereinbarung mit allen Genossenschaftsmitgliedern, die die Selbstverwaltungsvereinbarung unterzeichnet haben, von diesen alleine aufgrund der ursprünglichen Selbstverwaltungsvereinbarung nicht zulässig verlangen können. Sie wäre vielmehr einerseits an den in der Selbstverwaltungsvereinbarung enthaltenen Kostenrahmen gebunden gewesen, hätte andererseits aber mit der daraus zur Verfügung stehenden Summe keine sachgerechte Sanierung vornehmen können. Unabdingbar wäre folglich als erste Voraussetzung einer Sanierung durch die Beklagte eine die Selbstverwaltungsvereinbarung um eine höhere Kostenmiete und eine (zumindest zeitweise während der Sanierungsarbeiten