



# Rechtsformen für Wohnprojekte

stiftung

trias

# Inhalt

Editorial .....	3
„Rechtsformen für Wohnprojekte – Grundlage und notwendiges Werkzeug zur Gestaltung des Wohnprojekts“	
Grundsätzliches zur Rechtsformwahl .....	4
Die (eingetragene) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) .....	8
_ die MARIE: Marienburger Straße 40 in Berlin .....	12
_ stattVilla in Bielefeld .....	14
_ Die WG Klein Venedig in Balingen .....	16
Der eingetragene Verein e.V. .....	18
_ Lichte Weiten e.V. in Berlin .....	20
Die eingetragene Genossenschaft (eG) .....	22
_ Wohnprojekt Ro70 eG in Weimar .....	25
_ Hof Prädikow – urbanes Leben auf dem Land .....	28
Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) .....	30
_ Philia in Köln .....	32
Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) .....	34
Das Mietshäuser Syndikat .....	36
_ Mietshäuser Syndikat: Projektbeispiel »Analog 6.8« .....	38
Die GmbH & Co. KG .....	40
_ Das Mehrgenerationen-Wohnhaus »erlebnisreich wohnen« .....	42
Das Erbbaurecht .....	44
Gemeinnützigkeit bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten .....	46
Überblick über Rechtsformen .....	50
Die Stiftung trias .....	52
Nützliche Links .....	54
Impressum .....	54
Broschürenübersicht .....	55

# Editorial

## Rechtsformen für Wohnprojekte – Grundlage und notwendiges Werkzeug zur Gestaltung des Wohnprojekts

David Matthée

Rechtsformen für Wohnprojekte – man könnte meinen: ein trockenes Thema für Jurist\*innen. Mitnichten! Die Wahl einer Rechtsform hat ganz reale Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines gemeinschaftsgestraßenen Vorhabens. Aber wo anfangen?

Klar ist längst: Gemeinschaftliche Wohnprojekte wirken positiv auf Nachbarschaften, schaffen Begegnungsräume, mindern Einsamkeit und sparen Ressourcen über Teilen und Tauschen. Dabei übernehmen Menschen Verantwortung füreinander und bilden Solidargemeinschaften über klassische Familienstrukturen hinaus. Sie üben sich im „einander zuhören“, bei Konflikten im Kontakt zu bleiben und tragfähige Entscheidungen mit allen zu treffen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Labore, in denen Zukunftsfragen wie demografischer Wandel, Zusammenhalt der Gesellschaft und Fragen der ökologischen Transformation bewegt werden. Sie bauen häufig ökologisch, nutzen Bestandsimmobilien kreativ um, wenden sich gegen Spekulation, begrenzten Wohnraum sowie Flächenversiegelung und üben sich in innovativen Wohnkonzepten wie Clusterwohnen.

Doch von der Idee bis zur Umsetzung ist es bisweilen ein weiter Weg. Spätestens beim Thema „Kauf und Finanzierung“ stellt sich die Frage nach der Rechtsform unweigerlich, denn spätestens ab diesem Zeitpunkt muss sich die Gruppe in den regulären juristischen Kontext eingliedern. Externe Partner\*innen wie beispielsweise finan-

rende Banken, die Kommune in einer Ausschreibung und Fördermittelgebende, aber auch Architekt\*innen und Bauunternehmen verlangen klare Strukturen.

Häufig wird früh über die zu erwartende Miethöhe gesprochen. Aber erst wenn die gemeinsamen Ziele und die Eigentumsfrage, also letztlich die Projektform, geklärt sind, ist der Finanzierungsweg klar. Die Rechtsform hat weit über die Finanzierung Auswirkungen: Denn mit der Rechtsform ist auch die Frage verbunden, wie Projektmitglieder ein- und austreten oder wer Entscheidungen trifft.

Mit der Rechtsform verhält es sich wie mit einem Gebäude: Zuerst müssen die Anforderungen definiert, dann das Gebäude entworfen bzw. die Rechtsform entwickelt werden. Denn Rechtsformen haben keinen Wert als solche, sondern sind ein Werkzeug zur Umsetzung der angestrebten Sozial- und Wirtschaftsform. Handlungsleitend bei den Überlegungen sind die ideellen Ziele des Projektes, die organisatorischen Rahmenbedingungen und die finanziellen Voraussetzungen der Beteiligten. Aber auch intrinsische Gründe spielen eine Rolle. So werden in der Rechtsform verlässliche Absprachen und Regelungen untereinander getroffen, die auf Dauer über die Gründergeneration hinweg wirken. Hier können auch personenbezogene Ungleichgewichte innerhalb der Gruppe ausgeglichen werden. Insofern sollte in einem frühen Projektstadium bereits über die Ausgestaltung der Rechtsform wie auch über die Sicherung der Projektziele gesprochen werden.

# :: Grundsätzliches zur Rechtsformwahl

Die Rechtsformen zur Planung und Umsetzung eines Wohnprojekts

Rolf Novy-Huy



Für die Realisierung von Wohnprojekten können grundsätzlich sehr unterschiedliche Rechtsformen in Betracht kommen.

Eine Frage, die bereits relativ früh in der Projektplanung auftreten wird, ist die nach der Form der Eigentumsverhältnisse, die angestrebt werden soll.

Will die Gruppe selbst Eigentum erwerben? Soll dabei individuelles oder gemeinschaftliches Eigentum entstehen? Oder ist ein reines Mietprojekt in Kooperation mit Investierenden angestrebt?

Hierbei wird nicht nur die finanzielle Ausstattung innerhalb der Gruppe entscheidend sein, sondern es kommt zunächst darauf an, was das Interesse der Gruppenmitglieder ist. Wie viel Risiko wollen sie auf sich nehmen? Welche Kompetenzen sind in der Gruppe vorhanden? Wie viel Freiheit braucht sie?

Auch bei der Auswahl der Rechtsform, in der das Projekt realisiert werden soll, sind dann die Gruppeninteressen entscheidend. Zur Wahl stehen verschiedene Formen von Personen- und Kapitalgesellschaften und schließlich Kombinationen aus diesen Rechtsformen.

Interessierte sollten sich hier von der Vielfalt der juristischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht verunsichern lassen. Die Rechtsformen besitzen unterschiedliche Vor- und Nachteile, die abhängig von der jeweiligen Projekt-Konstellation unterschiedlich zum Tragen kommen. Welche Rechtsform letztendlich die passende für das eigene Projekt ist, kann durch eine gründliche Vorarbeit herausgefunden werden. Empfehlenswert ist es, wenn die Gruppe nicht zuerst die unterschiedlichen Rechtsformen diskutiert. Vielmehr sollte die Gruppe gemeinsam ein Grundkonzept erarbeiten, wie sie unabhängig von der etwaigen Rechtsform zusammenwohnen und -leben möchte. Für grundlegende Entscheidungen sollte vorab die Zielrichtung formuliert werden. Dies kann anhand folgender Fragestellungen erfolgen:

### Zielsetzung

- > Was wollen wir gemeinsam tun?
- > Wie viele Teilnehmende sind im Projekt?
- > Wer soll dabei sein (Buchhaltung, Steuer-/Finanzberatung)? Als Teilnehmende oder Hilfe von außen?
- > Welches Maß an Ökologie ist gewollt und kann auf Dauer gelebt und ausgehalten werden?
- > Wie dauerhaft soll das Projekt sein?
- > Ist die Organisation eines Betreuungs- oder Pflegeangebotes für ältere Menschen vorgesehen?

### Innere Struktur

- > Wie viel Nähe und Distanz ist gewünscht?

- > Wie regeln wir untereinander Kompetenzen und Verantwortung, Delegation und Rechenschaft?
- > Welche Entscheidungsstrukturen wollen wir?
- > Welche Organe brauchen wir?
- > Wie binden wir uns in Solidarzusammenhänge ein (Kooperationen, Mitgliedschaft in einem Verband o.ä.)?

### Finanzen

- > Welche Eigentumsform streben wir an? (Individual-eigentum, gemeinschaftliches Eigentum oder wollen wir zur Miete leben?)

#### *Bei Projekten in gemeinschaftlicher Trägerschaft:*

- > Wie erfolgt der Eigenkapitaleinsatz?
  - Zur Mietenkung für den einzelnen?
  - Zur Mietkostensenkung für das Gesamtprojekt?
- > Was bekommen die Einzelnen beim Austritt, Ausscheiden oder der Auflösung der Gemeinschaft zurück (Spekulationsverhinderung)?
- > Sollen Mitbestimmung und Einfluss von der Höhe der Einlage abhängig sein?
- > Wie verteilen wir Gewinne und Verluste?

### Recht

- > Wie soll die Haftung sein? Wo sollen Haftungsbeschränkungen greifen? Der einzelnen Personen, der Gemeinschaft, ...?
- > Wie kann man austreten?
- > Wann muss man ausscheiden?
- > Erhält man sein Kapital zurück?
- > Was geschieht im Todesfall?  
Haben die Erbenden Ansprüche?
- > Kann die Gemeinschaft aufgelöst werden?
- > Wollen wir ein Mediationsverfahren?
- > Wollen wir ordentliche Gerichtsbarkeit oder ein selbst gewähltes Schiedsverfahren?

### Bauform

- > Welche Vorstellungen bestehen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (flexible Nutzung von Räumen und/oder Wohnungen, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume)?

### Vorbereitungen und Grundwissen über Rechtsformen

Zusätzlich zur Beantwortung dieser Fragen kann die Gruppe sich mit den Grundformen der unterschiedlichen Rechtsformen vertraut machen und sich ein Bild von den jeweiligen Chancen und Risiken machen. Alles scheint zunächst möglich: eine GbR, ein Verein, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, eine Genossenschaft oder gar eine Stiftung oder GmbH?

Um eine erste Orientierung zu erleichtern, werden in dieser Publikation die in Betracht kommenden Rechtsformen kurz dargestellt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es zwar Grundmodelle der unterschiedlichen Rechtsformen gibt, diese aber in vielen Bereichen abweichend gestaltet werden können. Im Gesellschaftsrecht, in dem die Rechtsformen weitestgehend geregelt sind, herrscht ein sogenannter Typenzwang, d.h. dass jede Gesellschaft einer bestimmten Gesellschaftsform zugeordnet werden muss. Mischformen kann es nur geben, wenn sie gesetzlich zulässig sind. Trotzdem lässt das Gesetz einen erheblichen Gestaltungsspielraum, der auch für unkonventionelle Lösungen mitunter geschickt genutzt werden kann. Mit „Standardlösungen“ wird man bei der Gestaltung von Wohnprojekten in den seltensten Fällen Erfolg haben.

Mit dieser Vorbereitung und einem Grundwissen über Rechtsformen kann die Gruppe sehr gezielt Rechtsberatung in Anspruch nehmen. Sie sollte allerdings darauf achten, innerlich nicht schon eine Vorentscheidung für eine Rechtsform getroffen zu haben, bevor sie eine juristische Beratung in Anspruch nimmt. Daher ist es wichtig, juristischen Rat nicht zu spät einzuholen. Spezialisierte bzw. für Gestaltungsfragen offene Rechtsanwält\*innen oder Notar\*innen machen sich anhand der Vorbereitung durch die Gruppe ein Bild, welche Rechtsform geeignet sein könnte. Sie entwerfen ein Modell, mit dem die Gruppe so viele gewünschte Aspekte wie juristisch möglich realisieren kann.

Durch die detaillierte Vorbereitung befindet sich die Gruppe auf gleicher Augenhöhe mit der Rechtsberatung. Sie kann gezielt fragen, wie ihre Wünsche umgesetzt werden können und sich Gestaltungsvarianten erläutern lassen. Alternativen können diskutiert werden.

Ist sich die Gruppe grundsätzlich einig, welches Modell sie realisieren möchte, kann sie die Rechtsberatung mit der Erstellung des jeweiligen Vertrages oder der Satzung etc. beauftragen. Anhand des erstellten Entwurfs geht die Gruppe in die nächste Phase der Diskussion. Ist die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag ausformuliert, stellen sich meistens noch zahlreiche Detailfragen, die zunächst in der Gruppe und dann in der juristischen Beratung durchgesprochen werden müssen.

Erst nach Abschluss dieser Phase wird der Vertrag oder die Satzung von den Mitgliedern unterzeichnet und ist wirksam.

### Vorbereitung der Satzung

Wenn die Gruppe dies leisten kann und will, wird es zur Vorbereitung für die Ausarbeitung der Satzung (bzw. des Gründungsvertrages) sinnvoll sein, wenn sie einige Grundentscheidungen für den Vertragstext für sich vorab klärt. Im Einzelnen weichen die Anforderungen an die Satzungen und Vertragstexte ab. Folgende Grundfragen treten jedoch in aller Regel immer auf:

- > Präambel – Leitgedanke der gemeinsamen Initiative
- > Zweck (soweit es um gemeinnützige Inhalte gehen soll)
- > Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe
- > Vertretung gegenüber Dritten
- > Auflösung und Ausstieg



## **Die Rechtsformänderung im Projektverlauf**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind keine statische Angelegenheit, was sich auch in der Wahl der geeigneten Rechtsform widerspiegeln muss. Die Projektentwicklung von der ersten Phase des Zusammenfindens der Interessierten bis zur Projektrealisierung macht es immer wieder einmal notwendig, dass die Rechtsform im Laufe des Projekts angepasst wird. Eine Rechtsform, die in der ersten Phase passend ist, muss es nicht zwingend auch später sein.

Rechtsformen können aktiv für das eigene Projekt eingesetzt werden. Wird beispielsweise zunächst eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, geht sie später in eine Wohnungseigentümergemeinschaft über; oder zur Entwicklung des Projekts wird ein Verein gegründet, später für die Realisierung kommt eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts hinzu.

Mit den Rechtsformen gestaltend umzugehen und deshalb die zur jeweiligen Projektphase passende Rechtsform zu wählen, sollte im Bewusstsein der Gruppe sein.

Auch wenn die endgültige Rechtsform gefunden ist, kann es lohnend sein, die Satzung oder den Vertrag nach einigen Jahren wieder durchzugehen. Was waren die Ideale, die die Gruppe in der Gründungsphase motiviert haben? Inwieweit stimmt das tatsächliche Geschehen mit dem ursprünglich Gewollten überein? Sind Veränderungen oder Ergänzungen notwendig?

Gleich zu Beginn sollte auch daran gedacht werden, wie die Ziele der Anfangsphase und die soziale Substanz im Projekt gepflegt und erhalten werden können.

## **Darstellung der Projekttypen**

Die nachfolgende Übersicht gibt Hinweise zu einigen ausgesuchten Rechtsformen unter für Wohnprojekte entscheidenden Gesichtspunkten. Sie kann aber die Rechtsberatung nicht ersetzen. Die Gesichtspunkte, unter welchen die Übersicht erstellt ist, versuchen, die inneren sozialen Grundgesten der jeweiligen Rechtsform deutlich zu machen.

Zunächst gibt es drei Grundformen, in denen Wohnprojekte realisiert werden können. Diese unterscheiden sich durch die gewählte Eigentumsform:

## **:: Mietwohnprojekte**

Darunter ist ein Wohnprojekt zu verstehen, in dem die Beteiligten Mietende sein möchten und die Verantwortung für den Bau oder die Renovierung eines Hauses (und damit auch für die Finanzierung) nicht in eigener Trägerschaft übernehmen möchten. Es wird deshalb eine Person oder Institution gesucht, die in das Projekt investiert. Das kann z.B. eine Genossenschaft (örtliche Wohnungsgenossenschaft, alternative Dachgenossenschaft), eine städtische Wohnungsgesellschaft oder eine vermögende Einzelperson sein. Die Gruppe schließt in dieser Projektform Einzelmietverträge mit der investierenden Person oder Institution ab, oder sie bildet einen Rechtsträger, der das gesamte Haus mietet, um danach an die Einzelparteien unterzuvermieten.

## **:: Das Wohnprojekt als eigenständiger Träger**

Das Wohnprojekt wird als Genossenschaft, Verein oder in sonstiger Rechtsform gegründet. Das Wohnprojekt erhält dadurch einen eigenständigen Träger, der als juristische Person Bauherr und auch Eigentümer wird. Die Mitglieder der Gruppe sind in den Gremien des Trägers entsprechend vertreten.

Die Schaffung eines eigenständigen, aber gemeinschaftlichen Trägers bietet der Gruppe ein Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit: Selbstbestimmung, bauliche Entscheidungen, wirtschaftliche und soziale Gestaltung. Es erlegt ihr aber auch die vollständige Last der Verantwortung auf: Eigenkapital, Bauherrenrisiko, Finanzierung, Management des Hauses nach Einzug.

## **:: Wohnprojekte im Einzeleigentum**

Die Beteiligten möchten selbstgenutztes Wohneigentum schaffen, sei es als Eigentümer\*innen von Geschosswohnungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft oder als Einzeleigentümer\*innen von Einfamilien-(Reihen)Häusern. Durch das gemeinsame Planen und Bauen entstehen in der Regel erhebliche Kostenvorteile. Meistens haben die Gruppen den Wunsch, ihre Nachbarschaft aktiv zu gestalten. Sie schaffen häufig gemeinschaftliche Einrichtungen, durch die das gemeinschaftliche Wohnen auch räumlich Ausdruck findet.

Im Bauprozess starten diese oft „Baugemeinschaften“ oder „Baugruppen“ genannten Vorhaben meist mit der Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die sich nach Bildung des Eigentums auflöst. Es bedarf also einer Baufinanzierung für die Erstellung des Gebäudes, welche sukzessive durch die klassische, private Baufinanzierung der Wohnungsinhabenden abgelöst wird.

# :: Die (eingetragene) Gesellschaft bürgerlichen Rechts

## Allgemeine Informationen zur GbR und zur eGbR

Beatrice Nolte

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) besticht zunächst durch ihre einfache und kostengünstige Gründung ohne nennenswerte formale Hürden. Es ist kein Mindestkapital zur Gründung erforderlich. Gesetzlich geregelt ist die GbR in den §§ 705 ff. BGB. Dabei sind nur wenige der Bestimmungen zwingend einzuhalten, sodass ein großer Gestaltungsspielraum besteht. Seit dem 1. Januar 2024 kann die GbR in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Pflicht ist die Eintragung allerdings für eine GbR, die ein Recht im Grundbuch eingetragen haben will. Dies gilt somit für alle neu gegründeten Wohnprojekt-GbRs, die Eigentümerin des Grundstücks werden sollen. Die Eintragung ist durch den Zusatz eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) nach außen kenntlich zu machen. Die Registerfähigkeit soll praktische Erleichterungen für die Gesellschafter\*innen, aber auch für den Rechtsverkehr bringen. Sie bedeutet dabei gleichzeitig einen für die GbR bisher unbekannten laufenden Aufwand.

Für Wohnprojekte eignet sich die GbR sowohl als vorläufige als auch als endgültige Rechtsform, wobei dies zu sehr unterschiedlichen Ausgestaltungen führt.

Wesensmerkmal der GbR ist zunächst eine gemeinsame Zweckverfolgung der Mitglieder. Anders als beim eingetragenen Verein kann dieser Zweck bei der GbR auch rein wirtschaftlich ausgerichtet sein.

Als Personengesellschaft ist die GbR auf die persönlichen Bedarfe ihrer einzelnen Mitglieder zugeschnitten. Mit den Änderungen durch das MoPeG zum 1. Januar 2024 sieht das Gesetz nicht mehr grundsätzlich die Auflösung der Gesellschaft bei Kündigung, Tod oder Insolvenz eines Mitglieds vor. Damit ein Wechsel im Bestand der Gesellschafter\*innen der GbR leicht möglich ist, sollte der Gesellschaftsvertrag hierzu dennoch klare Regelungen treffen.

Der Gesellschaftsvertrag kann grundsätzlich formfrei und sogar mündlich geschlossen werden. Zur Vermeidung von Streitigkeiten und zu Beweiszwecken empfiehlt sich jedoch stets die Schriftform. Auch muss, soweit die GbR auch Eigentümerin der Immobilie werden soll, die Pflicht zu einer notariellen Beurkundung des Vertrags geprüft werden. Die Beurkundungspflicht tritt dann durch den Grundstücksbezug häufig ein, zwecks der Beratungs- und Warnfunktion der Beurkundung (vgl. § 311b BGB). Gerade weil die Rechtsform GbR einen weiten Gestaltungsspielraum bietet, empfiehlt es sich, den Vertrag von spezialisierten Rechtsanwält\*innen gestalten zu lassen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass alle bedeutsamen Regelungen dem Willen der Projektteilnehmer\*innen entsprechend festgelegt werden und der Gestaltungsspielraum voll ausgeschöpft werden kann. Dies gilt umso mehr, da das Recht der GbR zum 1. Januar 2024 tiefgreifend modernisiert wurde und sich hieraus der Regelungsbedarf im Gesellschaftsvertrag geändert hat.





## Entscheidungsfindung

Die Rechtsform der GbR ist insgesamt vom Leitgedanken der Einstimmigkeit geprägt. Jede Abweichung hiervon ist im Gesellschaftsvertrag festzulegen. Außerdem steht sowohl die Geschäftsführungsbefugnis als auch die Vertretungsmacht den Gesellschafter\*innen nur gemeinsam zu, soweit der Gesellschaftsvertrag hier keine abweichende Regelung trifft. In der Praxis werden die Geschäftsführungsbefugnis und die Vertretungsmacht häufig auf einen kleinen Personenkreis oder auf eine Person aus der Mitte der Gesellschafter\*innen übertragen.

Der Grundgedanke der Einstimmigkeit macht die GbR jedoch auch zu einer anstrengenden Rechtsform. In Fällen, in denen bei einer auf Dauer angelegten GbR mehr als acht bis zwölf Gesellschafter\*innen – bei Mietprojekten mehr als rund 15 Personen – teilnehmen wollen, ist sie meist nicht mehr die geeignete Gesellschaftsform.

Da Kreditinstitute die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kreditnehmer\*innen jährlich prüfen müssen, wird man bei der Finanzierung einer auf Dauer bestehenden GbR, die Eigentum erwirbt, in der Regel schon bei mehr als fünf Gesellschafter\*innen Schwierigkeiten in der Verhandlung mit Banken bekommen. Ob sich hier durch die nun eindeutig festgelegte Rechtsfähigkeit der GbR etwas verbessert, bleibt noch abzuwarten. Für die überschaubare Zeit (ein bis zwei Jahre) einer Bauplanungs- und Bauherren GbR akzeptieren die Banken den Mehraufwand, den sie mit der Bearbeitung haben.

## Haftung

Neben der GbR selbst, die mit dem Gesellschaftsvermögen haftet, haftet jedes GbR Mitglied persönlich und unbeschränkt mit seinem Privatvermögen für die Verbindlichkeiten der GbR. Auch dieser Umstand ist nur bei einer überschaubaren Gruppe und guter Kenntnis der Gruppenmitglieder untereinander denkbar.

Eine Haftungsbeschränkung ist zwar inhaltlich möglich, sie muss jedoch mit allen Vertragspartner\*innen einzeln vereinbart werden. Eine GbR „mit beschränkter Haftung“ gibt es weiterhin nicht. Lediglich für die Bauherengemeinschaft, die auf die gemeinsame Errichtung eines Gebäudes und die Bildung von Wohnungseigen-

tum ausgerichtet ist, hat die Rechtsprechung – entgegen dem Gesetzeswortlaut – eine Beschränkung der Haftung entwickelt. Für Baukosten haften hier die einzelnen Gesellschafter\*innen (bisher) in der Regel nur anteilig in Höhe ihres Gesellschaftsanteils.

Scheiden Gesellschafter\*innen aus und wird dies im Gesellschaftsregister eingetragen, kann nun rechts sicher der Lauf der regelmäßigen Fünfjahresfrist für die Beschränkung der Nachhaftung der ausgeschiedenen Gesellschafter\*innen in Gang gesetzt werden. Soweit die Eintragung im Gesellschaftsregister erfolgt, kommt es damit auf die positive Kenntnis der Gläubiger\*innen seit dem 1. Januar 2024 nicht mehr an.

### Zwecksicherung

Wenn es bei einem Wohnprojekt auch um einen ideellen Zweck geht, stellt sich für die Gruppe stets die Frage, wie dieser auch über die Gründungsphase hinaus gesichert wer-

den kann. Bei einer GbR können die Ziele im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden.

Klare Regelungen sollten insbesondere für das Ausscheiden und die Ablösung von Gesellschafter\*innen sowie die Auflösung der GbR getroffen werden. Die rechtliche Durchsetzbarkeit wertbegrenzender Abfindungsklauseln für ausscheidende Gesellschafter\*innen ist umstritten, vor allem wenn eine Teilungsversteigerung droht. Der Gesellschaftsvertrag kann zudem jederzeit – wenngleich nur einstimmig – geändert werden, es sei denn, der Vertrag sieht andere Mehrheiten vor. Vielen ideell geprägten Gruppen ist daher die Sicherung der Ziele und der Schutz vor der Privatisierung von eingebrachten Leistungen, Arbeit und Mithilfe nicht stark genug. In diesem Fall kann noch über die Aufnahme von „neutralen Dritten“ – zum Beispiel ein Verein oder eine Genossenschaft – als Miteigentümer\*in und „Hüter\*in der Projektidee“ nachgedacht werden.



## **:: Anwendungshinweise**

Die GbR kann sich mit Blick auf alle drei auf S. 7 vorgestellten Projekttypen eignen:

### **> Bauplanungs GbR und Bauherren GbR**

Oft wird die GbR nur als vorläufige Rechtsform gewählt, die sich eine Baugruppe für die Planungs- und Bauphase gibt. Diese wird nach Fertigstellung des Gebäudes mit der Aufteilung des Wohneigentums aufgelöst. Die Auflösung hat seit dem 1. Januar 2024 nach vorgeschriebenem Liquidationsverfahren zu erfolgen. Die grunderwerbssteuerlichen Konsequenzen des MoPeG für den Übergang von der Bauherren GbR zur WEG waren zur Drucklegung der Broschüre nicht endgültig geklärt. Bis Ende 2024 bleibt dieser Eigentumsübergang dank einer Interimsregelung weiterhin befreit von der Grunderwerbssteuer. Es ist zu hoffen, dass der Gesetzgeber bis dahin wieder eine rechts sichere Befreiung von einer doppelten Grunderwerbssteuer schaffen wird.

Im Gesellschaftsvertrag sind genaue Regelungen zur Vertretung der Gruppe und deren Entscheidungsmechanismen gegenüber Architekt\*innen, Banken und Handwerksbetrieben erforderlich. (Projektbeispiel Die Marie S. 12)

### **> eGbR bei gemeinschaftlichem Eigentum**

Die eGbR kann als endgültige Rechtsform genutzt werden. In der Regel eignet sie sich hier allerdings nur bei kleineren Gruppen (Finanzierungs- und Haftungsproblematik).

### **> GbR zur Organisation der Bewohner\*innen in Mietwohnprojekten**

Diese Rechtsform findet für die Kooperation mit Vermieter\*innen etc. Anwendung (vgl. Projektbeispiel stattVilla S.14).

Weitergehende Informationen insbesondere zur GbR als endgültige Rechtsform finden Sie in der Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“. >>> [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen)



**Die GbR als Rechtsform  
für Wohnprojekte und  
Baugemeinschaften**

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungsgegenübergemeinschaft  
Die GbR als endgültige Rechtsform  
Die GbR als Miete, Eigentum und anderen

Stiftung trias

## **:: Rechtsfähig oder nicht rechtsfähig?**

### **Eingetragen oder nicht eingetragen?**

Die GbR kann in unterschiedlichen Gestaltungen auftreten. Soweit die GbR nach dem Willen der Gesellschafter\*innen nach außen auftreten soll, handelt es sich um eine rechtsfähige GbR.

Die nicht rechtsfähige GbR ist nur für die Ausgestaltung der internen Rechtsverhältnisse der Gesellschafter\*innen untereinander geeignet. Sie kann wegen der fehlenden Rechtsfähigkeit auch kein eigenes materielles Vermögen haben.

Die rechtsfähige GbR kann in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Die Eintragung ist grundsätzlich freiwillig. Allerdings kann nur für eine eingetragene GbR ein Recht im Grundbuch eingetragen werden. Damit ist die Eintragung für vermögensbildende Wohnprojekt GbRs faktisch Pflicht.

## **:: Zusammenfassung zur Rechtsform**

### **(eingetragene) Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (e)GbR (§§ 705-740c BGB n.F.) auch: BGB-Gesellschaft**

<b>Zweck</b> .....	Jeder gesetzlich zulässige
<b>Gestaltungsorgan</b> .....	Gesellschafterversammlung
<b>Handlungsorgan</b> .....	Alle Gesellschafter*innen, soweit nicht die Geschäftsführung einem oder mehreren Gesellschafter*innen übertragen ist
<b>Stimmrechte</b> .....	Nach dem vereinbarten Beteiligungsverhältnis oder nach Köpfen
<b>Abstimmungsprinzip</b> ....	§ 714 BGB sieht das Einstimmkeitsprinzip vor. Hiervon kann im Vertrag abgewichen werden
<b>Haftung der Einzelnen</b> ...	Voll, also auch mit Privatvermögen gemäß § 721 BGB neue Fassung

[Rechtsform GbR]

# die MARIE: Marienburger Straße 40

Diana LaFond, Bauherengemeinschaft



## **Warum eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts?**

Die „Marienburger Straße 40“ ist mit dem Ziel entstanden, individuelles Wohneigentum nach eigenen Wünschen zum „Selbstkostenpreis“ zu schaffen. Im Vordergrund stand die Entwicklung eines Wohnkonzeptes, welches familien- und kindgerechtes Wohnen in attraktiver Kiezlage – mit den kulturellen Vorzügen der Stadt – ermöglicht und damit eine Alternative zum Einfamilienhaus bietet. Durch den frühen Zusammenschluss der späteren Wohnungseigentümer\*innen zu einer Planungs- und Baugemeinschaft konnten die Kosten minimiert und gleichzeitig der Entwurf optimal auf die Bewohner\*innen abgestimmt werden.

Von großer Bedeutung war die Einrichtung verschiedener Gemeinschaftseinrichtungen: ein Gemeinschaftsgarten, ein Veranstaltungsraum und eine gemeinschaftliche Dachterrasse. Sie fördern einerseits das Zusammenleben und erhöhen andererseits die Wohnqualität in der Stadt. Der Gemeinschaftsraum konnte vorübergehend auch für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden.

Das Projekt hat 23 Wohnungen und eine Praxis für Physiotherapie. Die individuelle Aufteilung und Gestaltung konnten die Bauherr\*innen aktiv mitbestimmen. Durch ökologische Baumethoden und Materialien sowie ein Gründach ist es als Energie-Effizienz-Haus gekennzeichnet.

Hohe energetische Standards bestimmen neben den individuellen Vorstellungen der Bauherr\*innen maßgeblich die Konzeption des siebengeschossigen Mehrfamilienhauses. Rund 45 Erwachsene und annähernd so viele Kinder bewohnen das Haus; es ist besonders familienfreundlich und bietet Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen. Die Kosten belaufen sich durchschnittlich auf circa 1.850 Euro pro Quadratmeter inklusive Grundstücks-, Notar und aller sonstigen Nebenkosten.

Bewohnende der Marienburger Straße 40 sind in so gut wie allen nachbarschaftlichen Einrichtungen engagiert, von Schule, Kita und benachbarter Sporthalle bis zum Freundeskreis der Marie. Einige Bewohner\*innen kannten sich schon vor dem Projekt, der gemeinsame Bauprozess hat die Gruppe insgesamt jedoch weiter zusammenge schweißt. Die familienorientierte Lebenspraxis gestaltet sich weiterhin wunderbar und die vielen Kinder freuen sich, zusammen spielen zu können. Nach 16 Jahren sind schon einige Jugendliche flügge geworden und kommen manchmal mit Freunden zurück. Wir freuen uns, dass wir auch auf wechselnde Bedürfnisse eingehen können. Gemeinsam sind wir glücklich, an der Marie alt werden zu dürfen.

An der Marienburger Straße im Winskiez von Berlin-Prenzlauer Berg gibt es den attraktiven Stadt-Platz „Marie“. Der Platz, 1999 bereits als Zwischenutzung und seit 2006 dauerhaft als städtische Grünanlage erschlossen, ist weit über das Gebiet hinaus bekannt. Dabei handelt sich um ein Modellprojekt, eine von Anwohner\*innen gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Kiezgarten, Abenteuerspielplatz, Freizeit-, Spiel- und Sportmöglichkeiten. Dieser schöne Platz hat zwei Baugemeinschaften angezogen. Eine davon, die als GbR entwickelte Baugemeinschaft und jetzige Wohnungseigentümergemeinschaft „Marienburger Straße 40“, hat direkt an „der Marie“ gebaut.

### **Das Projekt**

Das Projekt „Wohnen an der Marie“ begann 2005. Menschen aus der Nachbarschaft, die eine Baugemeinschaft anschließen wollten, entdeckten eine vielversprechende Brachfläche am Rande des Marie-Stadtplatzes, die verkauft werden sollte. Das Grundstück überzeugte gleich beim ersten Besuch sowohl die Kerngruppe als auch den Architekten. Durch Mundpropaganda fand man im Sommer 2005 genügend Mitstreiter\*innen, um eine Planungsgemeinschaft zu gründen. Innerhalb weniger Monate erarbeiteten der Architekt und die Projektsteuerung gemeinsam ein Konzept.

Im Anschluss wurde die Baugemeinschaft als GbR gegründet. In regelmäßigen Sitzungen im Abstand von zwei bis vier Wochen wurde nun geplant und entschieden. Die Bauzeit dauerte vom Sommer 2006 bis Ende 2007. Der Bedarf an gemeinsamen Entscheidungen besteht auch heute noch.

[Rechtsform GbR]

# stattVilla Bielefeld

Monika Klostermann

Die Bielefelder Wohnprojektszene hat sich in den vergangenen Jahren vervielfältigt und damit auch die Rechtsformen der Projekte. Die Bandbreite reicht von der Eigentümergemeinschaft bis zu Projekten mit dem Mietshäusersyndikat.

Die stattVilla – Hausgemeinschaft im City-Quartier am Ravensberger Park ist eine GbR. Wir sind 16 Personen und leben seit 2011 zusammen, als Mietobjekt in einer Eigentümergemeinschaft.



Die Wohnungen befinden sich im Besitz einer Privatperson, die Teil der Eigentümergemeinschaft ist. Die Rechte der stattVilla-Hausgemeinschaft-GbR sind über einen Kooperationsvertrag mit dem Vermieter und der Eigentümergemeinschaft geregelt.

Die Planungsgeschichte von stattVilla ist eine abwechslungsreiche – auch im Hinblick auf die Rechtsformen, die wir im Laufe der Jahre genutzt haben. Erst Verein, dann zusätzlich eine Genossenschaft, dann – nach Liquidierung der Genossenschaft – eine GbR. Im Mai 2009 erfolgte der Spatenstich für die Wohnungen der stattVilla-Hausgemeinschaft im City-Quartier in Bielefeld.

## **Warum GbR?**

Die Rechtsform der GbR wurde gewählt, da die zukünftigen Bewohner\*innen kein Eigentum bilden wollten und die Gründung relativ einfach war und ist. Ziele, Zwecke und Verfahrensweisen zu Bestand, Finanzverwaltung und Rechtsgeschäften haben wir in einem schriftlichen Vertrag festgehalten. Alle Mitbewohner\*innen sind gleichzeitig auch persönlich haftende Gesellschafter\*innen der GbR. Dieses Risiko können wir tragen, da die gemeinschaftlichen Kosten in einem Mietprojekt überschaubar sind und so niemand überfordert wird.

Relativ schwierig war es bisher bei einer Kontoeröffnung. Alle Gesellschafter\*innen mussten sich persönlich bei der Bank registrieren lassen. Bei 16 Personen ist dies nicht einfach zu organisieren. Die Modernisierung des Personengesellschaftsrechts ab 2024 bringt für so etwas Erleichterungen.

In den Anfängen unseres Projekts arbeiteten wir mit einem privaten Investor und dessen Architekt\*innen zusammen, vereint in einer Bauherrengegesellschaft, die das komplette Projekt City-Quartier plante. Die Bauherrengegesellschaft war bis zum Einzug Vertragspartnerin der stattVilla-Hausgemeinschaft-GBR.

## **Besondere Zusatzrechte**

In einem Kooperationsvertrag wurden die Rahmenbedingungen des Projekts vor Baubeginn geregelt. Heute ist die Eigentümergemeinschaft als Rechtsnachfolgerin der Bauherrengegesellschaft unsere Vertragspartnerin. Die zusätzlichen Rechte der Bewohner\*innen, etwa der Verzicht des Vermieters auf Eigenbedarfskündigungen, sind in den Einzelmietverträgen mit dem Vermieter geregelt.

Die stattVilla-GbR hat das Recht, dem Vermieter neue Mitbewohner\*innen vorzuschlagen. Falls nach drei Monaten niemand gefunden wurde, der neu einzieht, hat die stattVilla das Recht, die freie Wohnung gegen Zahlung der Kaltmiete freizuhalten. Hierzu hat die GbR ein Mietausfallkonto angelegt.



Das Mieten einer Wohnung ist an die Mitgliedschaft in der GbR gebunden. Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar. Die Hausgemeinschaft beschließt einstimmig über die Aufnahme eines neuen Mitglieds. Der Eintritt in die GbR ist mit einer Kapitaleinlage von 500 Euro für Wirtschaftskonto und Mietausfallkonto verbunden. Dieser Betrag wird bei Austritt nicht zurückgezahlt.

#### **Verlässlichkeit ist das Ziel**

Zweck unserer GbR ist das generationsübergreifende, gemeinschaftliche Wohnen unter einem Dach in verlässlicher Nachbarschaft und mit Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume. Die Finanzierung der Gemeinschaftsräume wurde in den ersten Jahren nach dem Einzug mit der Eigentümergemeinschaft neu geregelt. So wurde etwa die ursprünglich vereinbarte pauschale Mietzahlung für die Gemeinschaftsräume durch eine Abrechnung nach Einzelnutzung ersetzt.

#### **Gefragt sind Flexibilität und starke Nerven**

Die praktische Ausgestaltung des rechtlichen Dreiecksverhältnisses zwischen stattVilla-GbR, Vermieter und Eigentümergemeinschaft ist nicht immer ganz einfach und fordert von allen Beteiligten einen erhöhten Aufwand an Flexibilität und manchmal auch an Nervenstärke.

Der gravierendste Nachteil dieses Konstrukts ist, dass wir als stattVilla GbR nicht in der WEG-Gesellschafterversammlung vertreten sind und so nicht selbst Ideen und Vorschläge einbringen können. Allerdings hat sich im Laufe der Jahre über die Einbindung der im Quartier wohnenden Eigentümer\*innen in unsere geselligen Aktivitäten ein gutes Miteinander eingestellt. So können manche Ideen oder Probleme im persönlichen Austausch besprochen werden.

#### **Unser Fazit:**

Die Rechtsform der GbR ist für ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt gut geeignet, da der Verwaltungsaufwand gering ist und nur wenig Gemeinschaftskosten anfallen. Dafür gibt es kaum rechtlich verbrieft Einflussmöglichkeiten in puncto Bau, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen. Vieles ist vom guten Miteinander der Vertragsparteien abhängig. Aber, wo ist es das nicht?

[Rechtsform GbR]

# Die WG Klein Venedig in Balingen

Wolfgang Nieländer, Kuno von Falkenstein

Die Initiative zur Planung und Verwirklichung unseres gemeinschaftlichen Wohnprojektes wurde 1998 konkret, als sich ein geeignetes Grundstück in bevorzugter und ruhiger Innenstadtlage am Fluss in einem Sanierungsgebiet unserer Kreisstadt Balingen (Zollernalbkreis) dafür anbot. Wir waren eine Gruppe von fünf Mitstreiter\*innen am Beginn des Ruhestands: Paar, Single, Witwe, Geschiedener, alle miteinander verwandt bzw. befreundet, z.T. mit erwachsenen, schon außer Haus befindlichen Kindern.



Nur durch das Architektenpaar in der Gruppe waren die aufwändige Planung und die intensiven Verhandlungen mit den Sanierungsträgern möglich. Diese Phase dauerte 2½ Jahre und führte im Ergebnis zu einem Niedrigenergiehaus mit acht verschiedenen großen, seniorengerechten Wohneinheiten. Unsere ökologischen Vorstellungen konnten wir in hohem Maße umsetzen: Gute Wärmedämmung, Lüftungsanlage, Pellet-Zentralheizung,

Regenwassernutzung, Thermosolar- und Photovoltaikanlage. An gemeinschaftlichen Wohnflächen stehen die Wohnhalle, das Gästezimmer, eine Sauna und eine große Terrasse, die durch eine kleine Gartenanlage ergänzt wird, zur Verfügung.

Die Bauzeit betrug zwei Jahre. Wir fünf Renter\*innen waren über die gesamte Zeit, sechs Tage die Woche, am Bau tätig, um die Kosten innerhalb des Finanzrahmens zu halten. Das schweißte uns natürlich auch zusammen.

Parallel zum Planungs- und Bauprozess suchten wir nach der geeigneten Rechtsform für unser Projekt, das ohne externe Mittel und Beratung entstand. Die Rechtsform der GbR wählten wir, weil sie spätere Besitzveränderungen ohne große Schwierigkeiten zulässt. Dank des Betriebswirts in unseren Reihen entwickelten wir selbst unseren GbR-Vertrag, der die Zielsetzung unseres Projektes in einer Präambel festhält. Ein ehemaliger Notar führte eine abschließende Prüfung des Vertragstextes durch.

Das Gebäude wurde durch die Einbeziehung eines Altbaus größer, als dies für uns notwendig gewesen wäre. Damit die jeweilige Hausgemeinschaft vor „unpassenden Mitbewohner\*innen“ durch Verkauf oder Vererbung einzelner Wohnungen geschützt ist, besitzen die GbR-Mitglieder keine Eigentumswohnungen, sondern jeweils Anteile am gesamten GbR-Vermögen. Ein Wohnrecht wurde nicht eingetragen und besteht auch vertraglich nicht. Eine Vererbung ist somit nicht möglich.

Die Gesamtkosten des Projektes wurden entsprechend der Wohnungszahl in acht gleiche Anteile geteilt. Die unterschiedlich genutzten Wohnflächen werden jährlich durch ein internes Verrechnungssystem ausgeglichen.

Unser Ziel war und ist, in enger räumlicher Nähe miteinander zu wohnen, sich bei Bedarf gegenseitig helfen zu können und von den verschiedenen Interessen angeregt zu werden. Durch die weitgehend selbständige Bewirtschaftung des Hauses gefordert, erwarten wir, länger aktiv zu bleiben. Die gewünschte individuelle Unabhängigkeit soll

durch vollständige und abschließbare Wohnungen gewährleistet werden. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen dienen als „Kontakt- und Kommunikationsräume“.

Die Mischung von den Projektzielen eher verpflichteten Eigentümer\*innen und Mieter\*innen ist manchmal bereichernd, da die letzteren meist jünger sind und noch arbeiten. Manchmal führt sie aber, aufgrund unterschiedlicher Interessenlage, z. B. bei der Verteilung der Arbeiten zur Bewirtschaftung des Hauses, zu Schwierigkeiten. Daher besteht der Wunsch der Gründungsgruppe nach weiteren, geeigneten Miteigentümer\*innen in der WG Klein Venedig.

Übrigens: Der Begriff „Klein-Venedig“ stammt aus früheren Zeiten. Die Gerber wohnten in kleinen, giebelständigen Häusern zwischen Fluss und Kanal unterhalb der Stadtmauern, da das Gerbergewerbe viel Wasser verlangte und mit einer starken Geruchsbelästigung verbunden war. Lage und Vergangenheit dieses Stadtteils führten zum Namen der Wohngemeinschaft.



# :: Der eingetragene Verein (e.V.)

## Allgemeine Informationen

Beatrice Nolte

Der eingetragene Verein (e. V.) ist sicher die vertrautes te und gerade in der Anfangsphase oft naheliegende Rechtsform für Wohnprojekte. In der Praxis hat er eine hohe Bedeutung, wenn es gilt, Gruppeninteressen auf eine außenstehende Rechtspersönlichkeit zu verlagern. In der Planungsphase haben Initiator\*innen von Wohnprojekten oft Schwierigkeiten, gegenüber Dritten als Einheit aufzutreten und eine günstige Verhandlungsposition zu erreichen. Kommunen wollen eine „Rechtsperson“ als Ansprechpartner. Sowohl bei Gruppen, die Wohnraum mieten wollen, als auch bei Gruppen, die beabsichtigen, ein Objekt zu erwerben oder neu zu bauen, kann der Verein als Rechtsform interessant sein. Oft dient er auch nur als vorläufige Rechtsform. Als endgültige Rechtsform eignet er sich besonders dann, wenn klare, gemeinnützige Zielsetzungen bestehen.

### **Der Zweck des Vereins ist ausschlaggebend**

Der eingetragene Verein setzt den Zusammenschluss einer Gruppe von Menschen – zu Beginn mindestens sieben – zur Verfolgung eines gemeinsamen Zweckes voraus. Gesetzlich geregelt ist der Verein in den §§ 21 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches. Eine Eintragung in das Vereinsregister und damit die Erlangung der Rechtsfähigkeit ist für den Verein nur möglich, wenn der Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet ist. Im Vordergrund muss damit – anders als bei der GbR oder Genossenschaft – ein ideeller Zweck stehen. Die Schaffung von günstigem Wohnraum wird bisher nicht als ideeller Zweck anerkannt, obwohl dies noch bis 1989 sogar als gemeinnützig galt. Ob in Zukunft tatsächlich eine neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt wird, bleibt abzuwarten. Bis dahin kommt als ideeller Zweck zum Beispiel Folgendes infrage: die zeitgemäße Unterstützung von alten Menschen und Menschen mit Behinderung, indem Projekte gefördert oder mitgestaltet werden, bei denen geeigneter Wohnraum geschaf-

fen und dies mit der räumlichen Integration von kulturellen und sozialen Angeboten verbunden wird. Ein weiterer Zweck könnte die Förderung von Mehrgenerationenwohnen durch Beratung und Unterstützung von Initiativen in diesem Bereich sein.

Den in der Satzung letztendlich gewählten ideellen Zweck muss der Verein überwiegend erfüllen. Deshalb ist es in der Praxis bei reinen Wohnprojekten oft schwer, diese Rechtsform gegenüber dem Amtsgericht durchzusetzen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Wohnhaus groß, aber die ideelle Tätigkeit darin gering ist. Für die Findungsphase und den Beginn der Planung kann die Wohnprojektgruppe den Verein noch gut als alleinige Rechtsform nutzen. In der Planungs- und Ausführungsphase wird jedoch in der Regel davon ausgegangen, dass die wirtschaftlich geprägten Aktivitäten der Gruppe keine untergeordnete Rolle mehr spielen. Denn dann steht das Bauobjekt mit den zahlreichen Verträgen mit Dritten im Vordergrund und nicht sonstige soziale und kulturelle Aktivitäten. Für solche, überwiegend wirtschaftlich geprägten Aktivitäten sind die Rechtsformen der GbR, der Genossenschaft und der GmbH vorgesehen.

Anders stellt es sich dar, wenn das Projekt im Ganzen einen klaren gemeinnützigen Zweck hat, für dessen Erreichung die Bauphase nur einen notwendigen Zwischenschritt darstellt. Bei gemeinnützigen Vereinen steht eine wirtschaftliche Betätigung in Form der Vermietung von Wohnungen der Eintragung ins Vereinsregister nicht entgegen.

### **Charakteristika des Vereins**

Der Gründungs- und Verwaltungsaufwand ist auch beim Verein relativ gering. Die Verfassung des Vereins muss mindestens zwei Organe vorsehen: die Mitgliederversammlung als oberstes Organ und den Vorstand als Vereinsvertretung nach außen. Wie bei allen Rechtsformen empfiehlt es sich, die Satzung sorgfältig zu gestalten.

Bei einem Verein werden Entscheidungen in der Regel nach der Mehrheit der Stimmen getroffen. Oft werden nicht alle Vereinsmitglieder auch Bewohner\*innen des Projektes werden. Insoweit sollte für mögliche Interessenkonflikte in dieser Richtung in der Satzung Vorsorge getroffen werden.

Weiteres Charakteristikum des Vereins ist – im Unterschied zu Personengesellschaften wie der GbR – der problemlos mögliche Wechsel im Bestand der Mitglieder. Die Finanzierung kann beim Verein etwas komplizierter sein als bei den anderen Rechtsformen. Denn die fehlende persönliche Haftung der Mitglieder im Verein setzt ein hohes Eigenkapital voraus, während es gleichzeitig beim Verein nicht die Beteiligungsmöglichkeiten wie bei den anderen Rechtsformen gibt.

## Haftung

Aufgrund der Rechtsfähigkeit des eingetragenen Vereins ist er auch Träger von Rechten und Pflichten. Wird er von Dritten in Anspruch genommen, so haftet das Vereinsvermögen. Eine persönliche Haftung des einzelnen Vereinsmitgliedes mit eigenem Vermögen erfolgt nicht. Lediglich der Vorstand kann bei Verschulden im Ausnahmefall neben der Haftung des Vereins auch persönlich haftbar sein.

### :: Anwendungshinweise

- > Ein Verein ist insbesondere in der Anfangsphase eines Projektes von Vorteil, zum Beispiel für den Auftritt gegenüber Externen. Die Rechtsform lässt auf hohe Verbindlichkeit schließen.
- > Denkbar ist der Verein auch als Generalmieter von Wohnungen für ein Wohnprojekt. Einzelmietverträge bestehen dann zwischen Verein und den Bewohner\*innen/Vereinsmitgliedern.
- > Ansonsten ist der Verein als endgültige Rechtsform dann geeignet, wenn klare, gemeinnützige Ziele zu erkennen sind, wie günstiges, barrierefreies Wohnen für Menschen mit Behinderungen, studentisches Wohnen, Denkmalschutz ...
- > Geeignet ist der Verein auch, wenn ein Kommunikationsforum notwendig scheint.

Weitergehende Informationen finden Sie in der Broschüre der Stiftung trias „Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte“. >>> [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen)



## Zwecksicherung

Unabhängig von der Anerkennung der Gemeinnützigkeit wird der ideelle Zweck des Vereins durch die Festlegung in der Satzung gesichert. Es ist die vorwiegende Aufgabe des Vereins, diesen Zweck zu verfolgen.

### :: Zusammenfassung zur Rechtsform Verein (§§ 21 ff BGB)

<b>Zweck</b> .....	Ausschließlich nichtwirtschaftlicher (ideeller) Art
<b>Gestaltungsorgan</b> .....	Mitgliederversammlung
<b>Handlungsorgan</b> .....	Vorstand
<b>Stimmrechte</b> .....	Nach Köpfen
<b>Abstimmungsprinzip</b> ....	In der Regel einfache Mehrheit
<b>Haftung der Einzelnen</b> ...	Keine (Der Verein haftet lediglich mit seinem Vermögen; im Ausnahmefall persönliche Haftung des Vorstandes)



### Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen



[Rechtsform Verein]

# Lichte Weiten e.V., Berlin Jenseits von Eigentum

Irmina Körholz und Dr. Ferdinand Beetstra



Gemeinschaftlich, ökologisch und sozial orientierte Wohnprojekte zu unterstützen und zu verbreiten, ist das Hauptziel des Vereins Lichte Weiten. Anlass für die Vereinsgründung war der Wunsch, ein innovatives Wohnprojekt in Berlin-Lichtenberg zu entwickeln. Ein sehr stark heruntergekommenes, aber gut ausbaufähiges Hinterhaus aus der Bauzeit um 1900, auf einem großen Grundstück mit attraktivem Gestaltungspotenzial war vorhanden.

Lichte Weiten ist ein nachhaltig ökologisches Modell dafür, wie Altbauten in der Stadt selbst unter sehr schwierigen Rahmenbedingungen bezahlbar und in hohem Maß ressourcenschonend saniert werden können.

Ein besonderer Schwerpunkt von Lichte Weiten innerhalb des integralen Gebäudekonzepts liegt auf dem Bereich Wasser. Obwohl der Zugang zu sauberem Wasser zu einem der drängendsten Probleme der Menschheit weltweit zählt, mangelt es bis heute an einfachen und kostengünstigen Entwicklungen zur Wasserreinigung und -wiederverwendung in städtischen Gebieten.

Als Pilotprojekt im Mehrfamilien-Geschosswohnungsbau hat Lichte Weiten zum Ziel, auf Gebäudeebene ausreichend Erfahrungen zu sammeln, um eine eigenständige Wasserver- und -entsorgung für ganze Wohnviertel in realisierbare Nähe zu bringen. Die Entwicklung wird von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt unterstützt.



Folgende Komponenten sind dabei wesentlich für die Anlagen:

- > Aufbereitung von Dach-Regenwasser zu Trinkwasserqualität
- > Abwasserreinigung und Wiederverwendung auf Haus- bzw. Gebietsebene
- > Hygienisch unbedenkliche Nutzung von Nährstoffen aus Abwasser
- > Energie-extensiver und wartungsarmer Betrieb der Anlagen

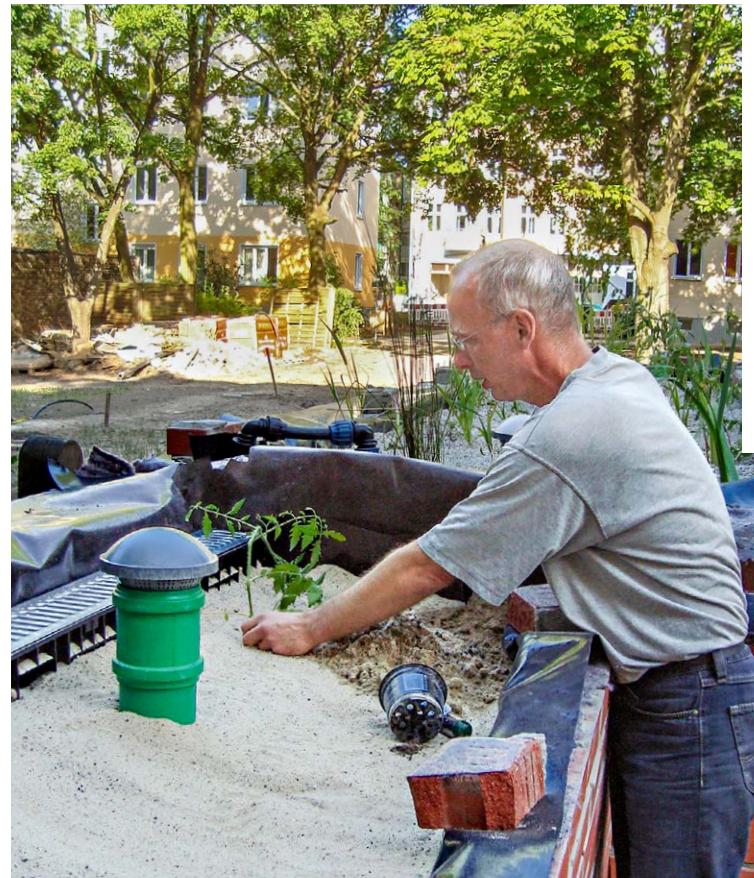
Regen- und Grauwasser wird zu Trinkwasserqualität aufbereitet und für die Duschen im Gebäude bereitgestellt. Grauwasser aus den Bädern wird zu hygienisch unbedenklichem Wasser aufbereitet und für den Waschmaschinenbetrieb genutzt. Das Abwasser der Waschmaschinen wird für die Gartenbewässerung und zum Putzen aufbereitet. Urin wird separat gesammelt und als Dünger in Garten und Gewächshaus eingesetzt. Die gesamte Wasseranlage des Hauses basiert dabei auf einer „einfachen“ Technologie, die für die Nutzenden durchschaubar ist und ihnen ermöglicht, die Verantwortung für den ressourcenschonenden Umgang mit Wasser und Abwasser im eigenen Haushalt zu übernehmen.

### **Wohnprojekt**

Das Projekt insgesamt verfügt über 721 m<sup>2</sup> Wohnfläche – aufgeteilt in elf Ein- bis Vierzimmerwohnungen – und 84 m<sup>2</sup> barrierefreie Gemeinschaftsräume im EG sowie ein großes Gewächshaus. Außer dem 641 m<sup>2</sup> großen Grundstück gehört noch ein rund 1500 m<sup>2</sup> großes, langfristig nutzbares Gartengrundstück für einen naturnahen Nachbarschaftsgarten für Anwohner\*innen und Menschen aus dem Wohnquartier zum Projekt.

### **Warum Verein?**

Einigkeit bestand unter allen Beteiligten von Anfang an darin, dass kein Privateigentum an Grund und Boden oder Wohnflächen gebildet werden sollte. Eine möglichst einfache, nicht personengebundene Rechtsform war daher schon für den Ankauf des Grundstücks sowie für die Be-antragung von Fördergeldern nötig. Ein Verein schien im Vergleich zur Genossenschaft schneller und unbürokratischer möglich. Bei der Genossenschaft schreckte außerdem die zwar sinnvolle, jedoch kostenaufwändige regelmäßige Genossenschaftsprüfung ab. Der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft wurde erwogen, aber am Ende verworfen. Gründe dafür waren der längere Kennenlernpro-



zess, der zur gegenseitigen Vertrauensbildung unentbehrlich ist, und die Frage nach Wegen zur Wahrung einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit von Akteur\*innen und Projekt. Also fiel die Entscheidung für einen Verein, der unmittelbar nach der Gründungsversammlung als „Verein in Gründung“ rechtskräftig agieren, Fördermittel beantragen und das Grundstück kaufen konnte.

Bis „Wohnen“ als Vereinsziel akzeptiert wurde, musste der Vereinszweck (bei gleich bleibendem Inhalt) allerdings wiederholt umgeschrieben werden. Erst ein Jahr später und nach der Zusicherung, wirklich kein kommerzielles Pflegeheim unter dem Deckmantel eines Vereins errichten zu wollen, gelang die Eintragung.

### **Fazit**

Der Verein hat sich für Lichte Weiten als einfache, kostengünstige und gut handhabbare Rechtsform erwiesen. Seit dem Einzug im Jahr 2008 sorgen die Bewohner\*innen des ersten Wohnprojektes gemeinsam mit allen anderen Mitgliedern des Vereins für die lebendige Nutzung von Haus, Garten und Umgebung – unter besonderer Einbeziehung der Nachbarschaft.

# :: Die eingetragene Genossenschaft (eG)

## Allgemeine Informationen

Beatrice Nolte

Die Genossenschaft ist eine Gesellschaft, deren Zweck darauf ausgerichtet ist, ihre Mitglieder zu fördern. Anders als bei einem gemeinnützigen Verein kann damit die Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum im Zentrum stehen. Dies ist auch klassisches Ziel der Wohnungsgenossenschaften. Als Rechtsform für gemeinschaftliches Wohnen wird die Genossenschaft von vielen Initiativen außerdem favorisiert, weil sie die Ziele und Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens widerspiegelt und scheinbar idealtypisch umsetzt: Mehrere Menschen finden sich zusammen, um gemeinsame Ziele wirtschaftlich umzusetzen.

Im Unterschied zur Wohnungseigentümergegemeinschaft, bei der individuelles Eigentum erworben wird, ist die Genossenschaft für Initiativen interessant, die Wert darauf legen, gemeinschaftlich Eigentum zu erwerben. Durch die Rechtsform der Genossenschaft ist es möglich, gemeinschaftliches Eigentum an der Immobilie zu erlangen und es selbst über die Organe der Genossenschaft zu verwalten. Eigentümerin wird die Genossenschaft als juristische Person. Die Genossenschaftsmitglieder erwerben Geschäftsanteile und haben mit dem Abschluss von Nutzungsverträgen (auf die das Mieterschutzrecht entsprechend anzuwenden ist) ein aus ihrer Mitgliedschaft resultierendes lebenslanges Wohnrecht. Dieses sogenannte Dauernutzungsrecht ist allerdings nicht mit den Dauerwohnrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu verwechseln.

Die Inhaber\*innen der Genossenschaftsanteile sind Genossenschaftsmitglieder. Sie wirtschaften solidarisch und Entscheidungen werden demokratisch getroffen. Nicht das eingebrachte Kapital entscheidet über Mitbestimmungsrechte, sondern jedes Mitglied hat die gleichen Rechte und Pflichten. („One wo\*man, one vote.“)

Eigenkapital kann insbesondere über Genossenschaftsanteile in Form von Pflichtanteilen und freiwilligen Anteilen, sowie über Mitgliederdarlehen eingebracht werden. Hierzu gibt es für Genossenschaften eine Privilegierung im Vermögensanlagegesetz und seit 2017 auch eine explizite

Ausnahmeverordnung im Genossenschaftsgesetz (siehe § 21b GenG). Für den Erwerb von genossenschaftlichen Anteilen zum Zweck des eigenen Wohnens lohnt es sich, die jeweils aktuellen Kreditförderprogramme der KfW zu prüfen, die genossenschaftliches Wohnen regelmäßig fördert.

Für den Eigenkapitaleinsatz gibt es zwei Modelle. Das Erste: Durch aufgebrachtes Eigenkapital eingesparte Zins- und Tilgungskosten von Bankdarlehen werden dazu genutzt, die Mieten insgesamt zu senken. Das Zweite: Die Nutzer\*innen können durch ein von ihnen eingebrachtes höheres Eigenkapital ihre eigene Miete vermindern. Beide Modelle können auch kombiniert werden.

### Gründungs- und Verwaltungsaufwand

Die Rechtsform der Genossenschaft ist im Genossenschaftsgesetz geregelt. Generell ist die Gründung einer Genossenschaft mit einem Aufwand verbunden. Durch die Änderung des Genossenschaftsrechts im Jahr 2006 ist die Genossenschaft als Rechtsform dennoch auch für kleine Gemeinschaften interessant geworden. Seither gab es immer wieder punktuelle gesetzliche Verbesserungen. Weitere Erleichterungen bei Gründung und Verwaltung sind vom Gesetzgeber geplant.

Zur Errichtung einer Genossenschaft bedarf es einer Satzung und mindestens drei Mitgliedern. Die zwingenden Mindestbestandteile der Satzung sind in den §§ 6 und 7 des Genossenschaftsgesetzes aufgelistet. Die Satzung und auch die Mitglieder des Vorstands müssen in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass jede Genossenschaft einem Prüfungsverband angehören muss. Dieser Verband überprüft die größeren Genossenschaften (ab zwei Millionen Euro Bilanzsumme) jährlich, die kleineren alle zwei Jahre. Für sogenannte Kleinstgenossenschaften hat dabei unter bestimmten Voraussetzungen seit 2017 nur eine vereinfachte Prüfung zu erfolgen (siehe § 53a GenG). Durch die regelmäßige Überprüfung wird für alle Genossenschaften die Notwendigkeit einer „ordentlichen Buchhaltung“ gefördert und überwacht. Der Beitritt zum

Prüfungsverband und die Pflichtprüfung, zu deren Zweck größere Genossenschaften auch einen förmlichen Jahresabschluss erstellen müssen, sind bei der Gründung und danach regelmäßige Kostenfaktoren, denen jedoch auch ein hohes Maß an Rechtssicherheit gegenübersteht.

### **Entscheidungsfindung**

Gesetzlich vorgeschriebene Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung der Mitglieder, der Vorstand und bei größeren Genossenschaften (mit mehr als 20 Mitgliedern) noch ein Aufsichtsrat.

In der Generalversammlung entscheidet jedes Mitglied mit einer Stimme, unabhängig vom eingebrachten Kapital. Die Teilnehmenden des Projekts sind im Genossenschaftsmodell gleichzeitig „Mieter\*innen“ und „Eigentümer\*innen“. Alle Organe der Genossenschaft sind von den Mitgliedern der Genossenschaft selbst zu besetzen. Es gilt hier das Prinzip der Selbstorganschaft. Dies gibt der Projektgruppe die Möglichkeit zu weitestgehender Selbstbestimmung. Trotzdem kann, gerade bei großen und älteren Genossenschaften, die unmittelbare Betroffenheit der Einzelnen mit dem Projekt schwinden. Die Genossenschaft wird dann als unabhängige Institution mit Forderungen konfrontiert („Die Genossenschaft soll mal ...“).

### **Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet zuerst das Vermögen der Genossenschaft. Eine weitergehende Haftung der Mitglieder – über die von den Einzelnen gezeichneten Anteile hinaus (Nachschusspflicht) – kann auf einen bestimmten Betrag begrenzt oder ganz ausgeschlossen werden.

### **Sicherung der Projektziele in der Satzung**

Interessant ist die Genossenschaft für Wohnprojekte insbesondere auch deshalb, weil in dieser Rechtsform die Sicherung der Projektziele durch Regelungen in der Satzung gut möglich ist.

### **Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht**

In einzelnen Fällen wird die Genossenschaft mit der Vergabe von Dauerwohnrechten kombiniert. Hier sind vorab zwei verschiedene Arten des Dauerwohnrechts zu unterscheiden:

1. Ein befristetes schuldrechtsähnliches Dauerwohnrecht, das bei zumeist etwas günstigeren Gesamtwohnlösungen für einen vorab bestimmten Zeitraum erworben wird, und eine hohe Wohnsicherheit für die Zukunft ermöglicht.
2. Ein unbefristetes eigentumsähnliches Dauerwohnrecht, wodurch die Person, die das Dauerwohnrecht erwirbt, ein ausschließliches Verfügungsrecht (wirtschaftliches Eigentum) an ihrer Wohnung erhält.

Das Dauerwohnrecht wird im Grundbuch für eine bestimmte Wohnung eingetragen. Will eine Genossenschaft unbefristete Dauerwohnrechte ausgeben, wird in der Regel das gesamte Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt. Eigentümerin aller Wohnungen bleibt die Genossenschaft. In die betroffenen Wohnungsgrundbücher kann dann das Dauerwohnrecht eingetragen werden. Durch diese Vorgehensweise bleibt auch der Zusammenhang zur Genossenschaft bestehen.

Die Rolle der Eigentümersversammlung wird durch die Genossenschaft ausgeübt. Das Dauerwohnrecht ist grundsätzlich frei veräußerbar und vererblich, wenn nichts anderes geregelt wird. Trotz der Absicherung im Grundbuch ist eine Finanzierung über Banken nicht immer einfach, wobei die Genossenschaft in der Verhandlung mit Banken unterstützen kann.

Das Dauerwohnrecht ist zwar aufwendig einzurichten, ermöglicht aber, innerhalb einer Genossenschaft Eigentum und Miete zu kombinieren. Mit ihm kann dem manchmal sehr starken Wunsch nach Eigentum entgegengekommen werden. Für die Mitglieder kann das im Rahmen ihrer Altersvorsorge von Bedeutung sein und die Genossenschaft kann gegebenenfalls über den „Verkauf“ der Dauerwohnrechte Kapital für den Mietbereich schöpfen.

Der Dauerwohnrechtsvertrag weist Parallelen zum Erbbaurechtsvertrag auf. Die Parteien können darin unter anderem einen Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung, ein Vorkaufsrecht zugunsten der Genossenschaft, Heimfallanspruch, Mietobergrenzen, die Begrenzung von Verkaufserlösen und Regelungen für den Erbfall vereinbaren.

Sie sollten mit Ihrer Bank sprechen, ob sie mit einer solchen Rechtskonstruktion arbeitet und sich natürlich auch eine\*n Anwält\*in oder Notar\*in mit entsprechender Expertise suchen.

## **:: Anwendungshinweise**

Die Genossenschaft kommt als Rechtsform infrage, wenn gemeinschaftliches Eigentum geschaffen werden soll.

### **Eigene Genossenschaft – unbedingt?**

Als Alternative zur Gründung einer neuen Genossenschaft kann eine Projektgruppe auch über den Anschluss an die bereits bestehende Genossenschaft eines anderen Wohnprojekts nachdenken. Man spricht dann von einer Dachgenossenschaft. Dies bieten einige Wohngenossenschaften neuerer Wohnprojekte an. Der Vorteil liegt im ersparten Aufwand einer Neugründung, vor allem aber in der bereits angesammelten Erfahrung, die geteilt wird. Das Kapital wird jedoch in aller Regel auch hier vollständig von der Projektgruppe in die Genossenschaft eingebracht werden müssen. Daneben gibt es mittlerweile auch viele Traditionsgenossenschaften, die zur Kooperation mit neuen Wohnprojekten bereit sind, und damit insbesondere Wohnprojekten mit einer schlechteren finanziellen Ausstattung überhaupt erst zur Realisierung verhelfen.

Die Projektgruppe schließt hierbei einen Kooperationsvertrag mit der Genossenschaft ab. Die zukünftigen Projektbewohner\*innen werden Mitglieder der Genossenschaft und schließen mit ihr meist Einzelmietverträge ab. Damit befindet sich die Gruppe in einem „Mietwohnprojekt“. Projektziele werden hier im Kooperationsvertrag verhandelt.

Weitergehende Informationen finden Sie in der Broschüre der Stiftung trias „Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte“. [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen)



**Die Genossenschaft  
als Rechtsform für Wohnprojekte**

## **:: Zusammenfassung zur Rechtsform „Eingetragene Genossenschaft“ (Genossenschaftsgesetz)**

<b>Zweck</b> .....	Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder (auch ideelle Interessen)
<b>Gestaltungsorgan</b> .....	Generalversammlung
<b>Handlungsorgan</b> .....	Vorstand, Aufsichtsrat, (und indirekt der Genossenschaftsverband)
<b>Stimmrechte</b> .....	Je Mitglied eine Stimme (keine Kapitalmehrheiten!), für rein investierende Mitglieder kann das Stimmrecht ganz ausgeschlossen werden
<b>Abstimmungsprinzip</b> ....	Mehrheit
<b>Haftung der Einzelnen</b>	Jedes Mitglied haftet mit dem gezeichneten Anteil. Eine darüber hinausgehende Haftung (Nachschusspflicht) kann in der Satzung beschränkt oder ganz ausgeschlossen werden

[Rechtsform Eingetragene Genossenschaft (eG)]

# – Wohnprojekt Ro70 eG in Weimar

Annett Weller, Stephan Hempel

Ro70 ist die Abkürzung für Eduard-Rosenthal-Straße 70, die Adresse des ehemaligen Hufeland-Klinikums in Weimar. Die Bewohner\*innen, derzeit sind es rund 160 Erwachsene und 50 Kinder, haben das Objekt im März 2016 nach einem einjährigen Anhandgabeverfahren von einer Tochtergesellschaft der Stadt Weimar gekauft. Bis Anfang 2019 wurde es zu einem gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden und inklusiven Wohnprojekt umgestaltet.

## Gemeinsame Aktivitäten

Die Mitglieder der Genossenschaft hatten sich zum Ziel gesetzt, neben der eigenen Wohnung als Rückzugsort ver-

schiedene Angebote für gemeinsame Freizeitaktivitäten im Wohnprojekt Ro70 zu schaffen und zu nutzen. Dazu zählen beispielsweise gemeinsam gärtnern, ab und an zusammen kochen, Kulturveranstaltungen organisieren oder sich einfach zu einem Schwatz auf der Parkbank im Innenhof verabreden.

Mittlerweile sind daraus ein Gemeinschaftsgarten, eine Holzwerkstatt, eine Einkaufsgemeinschaft für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs, ein selbstorganisierter Getränkeliieferdienst, eine Saunagruppe, eine Musikgruppe, Chor, Skat- und Doppelkopfrunden, ein Malkreis und vieles mehr entstanden.





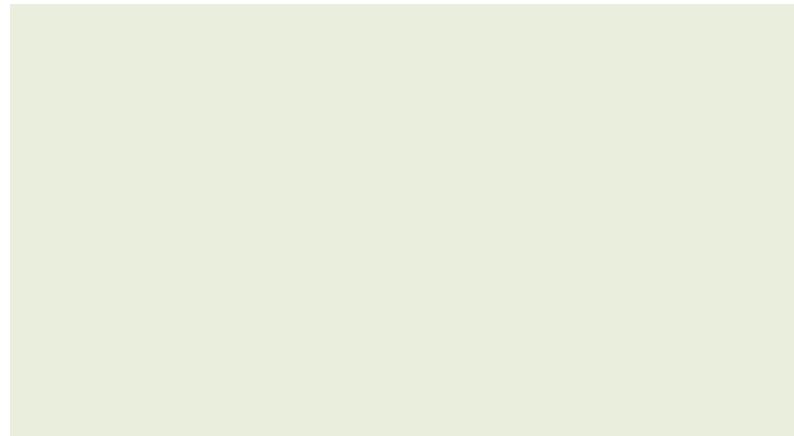
### Generationenübergreifend und inklusiv

Das Wohnprojekt wird gemeinschaftlich und demokratisch verwaltet. Bisher erfolgt alle Arbeit im Ehrenamt. Ein besonderes Anliegen ist neben dem generationenübergreifenden Miteinander die Einbindung von Menschen mit verschiedenen körperlich und psychischen Beeinträchtigungen. Von Anbeginn ist eine Wohngruppe von zehn mehrfach beeinträchtigten vor allem jüngeren Menschen Teil der Gemeinschaft, die vom Lebenshilfewerk Weimar-Apolda betreut wird.

Das Wohnprojekt leistet durch eine energetische Sanierung und ökologische Freiflächengestaltung einen Beitrag zum Klima- und Naturschutz und will mit seinen Angeboten und Einrichtungen das umliegende Stadtviertel beleben und bereichern.

### Wohnen für alle Altersgruppen

Die Bewohner\*innen kommen aus der Mitte der Gesellschaft. Vielen wäre es nur schwer möglich, selbst Wohneigentum zu erwerben. Die Altersstruktur besteht etwa aus einem Drittel Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, einem Drittel Menschen mittleren Alters und einem Drittel Menschen 50 plus. Sie sehen in einem



Wohnprojekt verschiedene Vorteile, wie zum Beispiel den direkten Kontakt zu jüngeren Generationen, kurze Wege zu Freund\*innen in der Nachbarschaft, gegenseitige Unterstützung im Alltag und die Möglichkeit, das eigene Lebensumfeld direkt mitgestalten zu können.

### Platz für Wohnen und Gewerbe

Das Wohnprojekt unterteilt sich in drei in den 1930er-Jahren als Militärkaserne erbauten, u-förmig angeordneten Häusern: Westflügel, Haupthaus und Ostflügel. Insgesamt werden 7300 Quadratmeter Fläche vermietet: Das sind 76 Wohnungen mit einer Größe von 45 bis 150 Quadratmetern und rund 6900 Quadratmetern Gesamtfläche und elf Gewerbeeinheiten auf rund 400 Quadratmetern. Ein Drittel der Wohnungen ist barrierefrei zugänglich. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner\*in liegt mit 34 Quadratmetern deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Wer punktuell mehr Platz benötigt, dem stehen zwei Gemeinschaftsräume mit insgesamt 120 Quadratmetern und Lagerflächen mit etwa 300 Quadratmetern zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es ein Mehrzweckgebäude



mit circa 500 Quadratmetern Grundfläche, das in den nächsten Jahren noch in Eigenleistung ausgebaut wird.

Das 17.000 Quadratmeter große Freigelände gliedert sich in einen baumbestandenen Innenhof mit Orten zum Verweilen, einen Gemeinschaftsgarten, eine Streuobstwiese, einen Ort für Meditation, Kontemplation und Rückzug, Hausgärten für die neun Hausgemeinschaften, Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem ganzen Gelände und einen Parkplatz.

### Die Genossenschaft

Aufgrund der Größe des Projekts und des partizipativen Grundgedankens kam für uns nur eine Genossenschaft als Gesellschaftsform in Betracht. Daneben spielten sechs Faktoren eine Rolle: Eine Genossenschaft ist ...

- > **demokratisch:** Jedes Mitglied kann sich unabhängig von der Höhe der Einlage, die im Wohnprojekt an die Wohnungsgröße gekoppelt ist, gleichberechtigt einbringen und mitgestalten;
- > **sicher:** Die Genossenschaft kontrolliert sich durch ihre Gremienstruktur mit Mitgliederversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat selbst und wird zudem jährlich durch den Prüfungsverband bilanziell geprüft;
- > **dauerhaft und nachhaltig:** Die ideellen Ziele der Genossenschaft sind in der Satzung verankert, jedes Mitglied hat lebenslanges und vererbbares Wohnrecht, die Nutzungsentgelte sind kostendeckend und nicht gewinnorientiert kalkuliert;
- > **selbstbestimmt:** Die Mitglieder gestalten ihr Wohnumfeld selbst. Sie sind gemeinsam Eigentümer\*innen und können sich in der Planungs- und Bauphase sowie später im Zusammenleben je nach Interessenlage einbringen;
- > **flexibel:** Bei sich ändernden Bedürfnissen und Lebensanforderungen können die Wohnungen innerhalb der Genossenschaft gewechselt werden. Wer ausziehen möchte, erhält unkompliziert seine Einlage zurück;
- > **risikoarm:** Die Genossenschaft ist Eigentümerin, Bauherrin und Darlehensnehmerin. Die Mitglieder haften nur mit ihrer Einlage und nicht persönlich.



# Hof Prädikow – urbanes Leben auf dem Land

Niklas Kuhlendahl, SelbstBau eG

## Geschichte

In einem 250-Seelen-Dorf in der Märkischen Schweiz, gute 50 Kilometer vom Berliner Stadtzentrum entfernt, liegt Hof Prädikow. Die wechselvolle Geschichte der Gutsanlage reicht zurück bis ins späte Mittelalter. Da der Hof beispielhaft und gut erhalten die bauliche und funktionelle Ausprägung einer märkischen Gutsanlage erfahrbar macht, wurde er 2003 als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt.

Über Jahrhunderte prägte die Arbeit auf dem Hof das Leben der Prädikower. In der DDR wurde das Gut vergesellschaftet und als landwirtschaftliche Produktionsgemeinschaft mit Brennerei, Schmiede und Scheunen genutzt, zudem entstanden etliche Wohnungen, die Volksküche und Platz für Feiern und Kultur.



1990 wurde der Betrieb eingestellt. Wie an vielen anderen Orten folgten hohe Arbeitslosigkeit und das sukzessive Verschwinden lokaler Angebote: Dorfladen, Kneipe, Bäckerei, Tanzveranstaltungen. Mangels Perspektive zogen viele Jüngere fort. Aufgrund der schwachen Wirtschaftsstruktur sind die meisten Dorfbewohnenden Pendler\*innen, arbeitslos, oder im Rentenalter.

## Projekt

Auf der anderen Seite gibt es in der Stadt viele Menschen, die ein Leben auf dem Land erstrebenswert finden, jedoch von der Notwendigkeit ständigen Pendelns sowie der Angst vor sozialer, kultureller und professioneller Isolation abgeschreckt werden.

Im Zuge der Digitalisierung aller Lebensbereiche bietet Prädikow die Chance, diese Entwicklung umzukehren und den Hof in ein Labor eines neuen Landlebens zu verwandeln: perspektivisch soll er alle Voraussetzungen erfüllen, um digitales Know-How und kreative Energie aus der Stadt langfristig im Dorf anzusiedeln und so neue Verdienstmöglichkeiten sowie strukturelle und kulturelle Angebote für Zugezogene und Alteingesessene zu entwickeln.

Aktuell leben auf Hof Prädikow wieder über 40 Menschen (darunter zahlreiche Kinder) – Auswärtige, Europäer\*innen, Landeier und Rückkehrer\*innen – die versuchen, das Beste vieler Welten zu vereinen.

## Landleben

Mit ihrer Idee von Hof Prädikow wollen sie an die „alte“ Praxis des ländlichen Raums anknüpfen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Kultur vereinen. So entsteht nach und nach eine zukunftsfähige Gemeinschaft, die bereits heute neue Impulse setzt.

Dem Anspruch folgend, ein echtes Miteinander der alt-eingesessenen Dorfbevölkerung und der frisch Zugezogenen zu etablieren, wurde im Sommer 2021 zuerst die sogenannte „Dorfscheune“ eröffnet.

Hier öffnet sich der Hof nach außen und schafft Angebote für die Bewohner\*innen von Dorf und Umgebung. Regelmäßig finden unterschiedlichste Veranstaltungen statt, Workshops, Yoga-Kurse, Feste und Konzerte. Konstante Angebot sind das Café/Dorfkneipe „Schwarzer Storch“ sowie das Coworking-Büro mit Glasfaser-Anbindung und zehn Arbeitsplätzen.



Zurzeit entsteht, gefördert durch das Bundesfamilienministerium, eine barrierefreie Modellwohnung im ehemaligen Gutsverwalterhaus. Ihre Nutzung soll an den Bedarfen der Bewohner\*innen von Hof, Dorf und Region ausgerichtet werden. Sie soll u.a. Workshops für Kinder, physio- und psychotherapeutische Angebote sowie Angebote zur Pflegeberatung und -finanzierung beherbergen. Sukzessive wird auch der Außenraum von Hof Prädikow barrierefrei erschlossen.

### Struktur und Akteure

Seit 2016 arbeiten die Bewohner\*innen daran, aus der maroden Bausubstanz von Hof Prädikow wieder einen offenen Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln. Sie haben dazu den Verein Hof Prädikow gegründet und die Stiftung trias ins Boot geholt.

Diese hat den Hof erworben und der SelbstBau e.G. ein 99-jähriges Erbbaurecht gewährt. Auf dieser soliden Grundlage wird Hof Prädikow in enger Zusammenarbeit mit der SelbstBau e.G. und der wachsenden Gruppe von Menschen aus überwiegend kreativen, digitalen und sozialen Arbeitskontexten als gemeinschaftliches Wohnprojekt entwickelt.

Ein wichtiger Akteur seit Gründungstagen ist das Netzwerk Zukunftsorte, das sich der Entwicklung neuer ländlicher Zukünfte verschrieben hat, und neben Hof Prädikow auch die Entstehung diverser anderer Projekte im weiten Umkreis Berlins mit breiter Expertise unterstützt.

In enger Kooperation mit der Stiftung trias als Bauherrin führte der Verein Hof Prädikow die Sanierung der Dorfscheune selbst durch.

Die Sanierung und Umnutzung der Gebäude zu Wohnzwecken erfolgt unter der Bauherrschaft der SelbstBau eG in enger Abstimmung mit der Hofgruppe. So wurden bis heute das Schweizerhaus (6 Wohnungen), das Gutsverwalterhaus (10 Whg) und das Backhaus (3 Whg) saniert. Beim bisher größten und anspruchsvollsten Einzelgebäude, dem ehemaligen Pferdestall (12 Whg), konnte im Oktober 2023 Richtfest gefeiert werden.

Damit ist in ein Drittel des Gebäudebestands bereits neues Leben eingekehrt.

Wesentliche Herausforderung für die Zukunft bleibt die Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen jenseits klassischer Homeoffice-Jobs in den großen und denkmalgeschützten Gebäuden fernab der städtischen Infrastruktur. An Ideen jedoch mangelt es nicht.



# :: Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

## Allgemeine Informationen

Beatrice Nolte

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) als Rechtsform interessant, wenn die Gruppe sich mit der Absicht zusammenschließt, gemeinsam zu planen und zu bauen, das Eigentum an den Wohnungen jedoch bei den Einzelnen liegen soll, aus finanziellen, ideellen oder Praktikabilitätsgründen. Jedes Mitglied hat Sondereigentum an Wohn- oder Gewerberäumen und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (z.B. Garten, Fassade, Gemeinschaftsraum). Im gemeinsamen Planungs- und Ausführungsstadium bietet sich meist die Bildung einer Bauplanungs- und Bauherengemeinschaft in der Rechtsform der GbR an, wobei steuerliche Regelungen zu beachten sind. Die WEG ist dann die Rechtsform, die das Zusammenleben in dem fertiggestellten Gebäude regelt.

Gesetzlich geregelt ist die WEG im Wohnungseigentumsgesetz. Die Aufteilung des Eigentums geschieht in dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung. Daneben geben sich die Mitglieder eine Gemeinschaftsordnung. Diese regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümer\*innen untereinander, insbesondere im Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum.

Das Eigentum kann vom einzelnen Mitglied frei veräußert und vererbt werden. Diese individuelle Verfügbarkeit hat den Vorteil, dass jede Wohnung individuell beleihbar ist. Allerdings hat die Gemeinschaft kaum Einfluss darauf, wer bei einem Wechsel in das Projekt kommt, was insbesondere für stark ideell geprägte Gemeinschaften schwierig werden kann. Durch Regelungen in der Teilungserklärung können – in begrenztem Maße – Verfahrensweisen festgelegt werden, wie der Gemeinschaftscharakter des Projektes bei Veräußerung und Vererbung Berücksichtigung finden soll.

### Entscheidungsfindung

In der Wohnungseigentümerversammlung wird in der Regel nach Stimmenmehrheit entschieden. Dies gilt seit 2020 auch für die meisten baulichen Veränderungen, soweit es sich nicht um grundlegende bauliche Umgestaltungen han-

delt. Einstimmigkeitsentscheidungen sind nach dem Gesetz vorgesehen bei einer Änderung der Teilungserklärung. Bei Entscheidungen über die Kostenverteilung können besondere Quoren gelten, um eine unangemessene Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer\*innen zu verhindern. Hierzu gibt es Bewegung in der Rechtsprechung, die im Einzelfall zu beachten ist.

### Haftung

Sobald das Wohnungseigentum aufgeteilt ist, haften alle Einzelpersonen auf ihre eigene Wohnung beschränkt und für das Gemeinschaftseigentum anteilig im Verhältnis des Miteigentumsanteils.

### Sicherung der Projektziele

Es ist ratsam, die Projektziele festzuhalten, z.B. in einer Präambel zur Teilungserklärung, und ihnen auch innerhalb der in ihr aufgestellten Nutzungs- und Verwaltungsregeln Ausdruck zu verleihen. Dies hat prägende Bedeutung für die Richtungsgebung und das Verständnis innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer\*innen sowie für zukünftige Interessierte, auch wenn eine juristische Durchsetzbarkeit im Streitfall nicht immer gegeben sein wird.

Problematisch kann die Sicherung der anfänglichen Ziele vor allem dann werden, wenn einzelne Mitglieder aussteigen und an neue Eigentümer\*innen verkaufen. Wenn sich die scheidenden Miteigentümer\*innen und die Gemeinschaft nicht – wie im besten Fall – einig sind, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer\*innen nur begrenzt Einfluss nehmen, denn es gibt nur wenige rechtlich bindende Beschränkungsmöglichkeiten des Eigentums in der WEG.

So können die Miteigentümer\*innen z.B. zwar vereinbaren, dass die Zustimmung der WEG bei einer Vermietung oder Veräußerung der Wohnung eingeholt werden muss. Die Zustimmung darf allerdings nur aus wichtigem Grund verweigert werden und nach gängiger Rechtsprechung wird eine Verweigerung nur für wenige Fälle akzeptiert (z.B. mangeln-

de Finanzkraft der Person, die die Wohnung erwerben will, oder eine unzulässige Nutzungsabsicht). Das Erfordernis, die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer\*innen einholen zu müssen, kann allerdings eine erhebliche Verzögerung bei der Abwicklung von Kaufverträgen bedeuten.

Eine rechtlich stärkere Einflussmöglichkeit liegt in der Vereinbarung eines Vorkaufs- oder Ankaufsrechtes für Mitglieder der Gemeinschaft. Die Erfahrungen von Projekten mit der Vereinbarung eines Vorkaufs- oder eines Ankaufsrechtes, welches dann im Grundbuch einzutragen ist, sind durchaus positiv (vgl. auch das Projektbeispiel Philia S. 23).

In Betracht gezogen werden kann des Weiteren die Gründung eines „begleitenden“, ideellen Projektvereins, in dem alle Wohnungseigentümer\*innen Mitglied sein müssen. Diesem können besondere Vorschlags-, Zustimmungs- oder Ankaufsrechte eingeräumt werden und er kann dem Projekt ein sichtbareres ideelles Gepräge verleihen.

Nicht zuletzt bleibt die Möglichkeit, für die Sicherung ideeller Ziele die Gestaltungsform des Erbbaurechtes zu nutzen. Da im Erbbaurechtsvertrag der Zweck einer Grundstücksvergabe vereinbart wird, bieten sich dadurch Möglichkeiten der Gestaltung, die auch einen Zustimmungsvorbehalt beim Wechsel erlauben. (Vgl. hierzu: „Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte.“)

### **:: Anwendungshinweise**

Wenn in einem Wohnprojekt auf einem Grundstück frei verfügbares Einzeleigentum an Wohnungen gewollt ist, bleibt die WEG als einziger Weg.

Sie rückt insbesondere ins Blickfeld, wenn die persönliche Altersvorsorge der Projektmitglieder über das Projekt gelöst werden soll (z.B. für freiberuflich Tätige).

Für manche Gruppen ist die Möglichkeit der individuellen Finanzierung bei der Wahl der WEG als Trägerschaft das Entscheidende. Außerdem ist die WEG für Gruppen, die eine gute Nachbarschaft und bestimmte soziale und ökologische Standards, aber ansonsten einen hohen Grad an Individualität anstreben, attraktiv. Ihr Vorteil liegt weiterhin in der einfachen Handhabung der Gründung und den verhältnismäßig geringen laufenden Kosten der Verwaltung.

Da das geltende Eigentumsrecht Verfügungsbeschränkungen insgesamt betrachtet nur in sehr engen Grenzen zulässt, ist die Sicherung eines ideellen Zwecks eines Wohnprojektes im Rahmen der WEG allerdings nur schwer und am ehesten mit besonderen Konstruktionen möglich.

Beim Verkauf einer Wohnung wollen die Projektmitglieder, dass die neuen Eigentümer\*innen sich in die ideellen Ziele der Gruppe einfügen. Um hier Einfluss zu nehmen, kann ein Ankaufs- oder ein Vorkaufsrecht vereinbart werden.

Das Ankaufsrecht ist ein bindendes Angebot, das innerhalb bestimmter Frist angenommen werden kann, durch einseitige Erklärung der ankaufsberechtigten Person (Anwartschaftsrecht). Die Vereinbarung bedarf, soweit sie ein Grundstück betrifft, der notariellen Form und wird meist durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert.

So kann notariell vereinbart werden, dass für den Fall, dass ein Mitglied der WEG seine Wohnung verkaufen will oder verstirbt, der beteiligte Verein (oder ein anderes Projektmitglied) innerhalb einer festgelegten Frist das Recht hat, den Anteil zu einem festgelegten Preis (z.B. Verkehrswert nach Gutachterausschuss, bei ideell geprägten Projekten gegebenenfalls mit einem dort zulässigen Abschlag) anzukaufen.

Vorkaufsrecht: Anders als beim Ankaufsrecht wird beim Vorkaufsrecht kein Kaufpreis festgelegt. Stattdessen hat der Vorkaufsberechtigte das Recht, in einen ausgehandelten Kaufvertrag mit einem Dritten als Käufer einzutreten, unter Zahlung des dort festgelegten Kaufpreises.

Das Vorkaufsrecht wird als Belastung des Grundstückes in das Grundbuch eingetragen.

### **:: Zusammenfassung zur Rechtsform WEG**

<b>Zweck</b> .....	Bildung von separatem Wohnungseigentum
<b>Gestaltungsorgan</b> .....	Wohnungseigentümersversammlung
<b>Handlungsorgan</b>	in der Regel eine Verwaltung (nach Weisung der Wohnungseigentümergegemeinschaft)
<b>Stimmrechte</b> .....	grundsätzlich Stimmrecht nach Köpfen, Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen (Wertstimmrecht) oder Wohnungseinheiten (Objektstimmrecht) ist möglich
<b>Abstimmungsprinzip</b> ....	Grundsätzlich einfache Mehrheit, mit Ausnahmen
<b>Haftung der Einzelnen</b> ...	in erster Linie auf die eigene Wohnung beschränkt, für das Gemeinschaftseigentum haften die Miteigentümer*innen gemeinsam in Höhe ihrer Miteigentumsanteile

[Rechtsform Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)]

# — Philia, Köln Generationsübergreifend Wohnen: Miteinander und füreinander

Lisa Hugger



Rot, blau und gelb auf grüner Wiese: So leuchtet die Bebauung am Rande des Kölner Stadtteils Dellbrück den Menschen entgegen. Hier verwirklichte die Baugemeinschaft Philia ihre Vorstellung von gemeinschaftlichem Leben. „Lebensräume schaffen – Miteinander und füreinander“: dieses Motto suchte die Gruppe auch architektonisch Wirklichkeit werden zu lassen. Wenngleich rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, ist Philia der Christengemeinschaft Köln-Ost eng verbunden. Diese baute zeitgleich in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung ihre neue Kirche.

## Die Gruppe

Generationenübergreifend leben, in einer Gruppe, in die alle nach ihren Fähigkeiten einen Beitrag zur Gemeinschaft einbringen und Verantwortung für sich und andere übernehmen: Das ist der Kerngedanke des Wohngruppenprojekts „Philia“. Der anthroposophischen Idee nahe stehend, suchte die Initiativgruppe Gleichgesinnte und Interessierte für ihr Wohnprojekt nicht nur im unmittelbaren Umfeld, sondern beispielsweise auch durch Informationsstände bei Schulfesten der Kölner Waldorfschule und ähnlichen Veranstaltungen. Zehn Eigentümer\*innen stellen ihre Wohnungen zur Miete zur Verfügung, andere nutzen sie selbst. Zurzeit leben hier 53 Menschen im Alter von vier bis 80 Jahren.

## Die Trägerform

Einige Mitglieder der Initiativgruppe waren bereits bei einem ersten Versuch, das Wohnprojekt Philia als Investorenmodell zu starten, dabei. Dieses scheiterte allerdings durch den Tod des Investors und fehlende Vereinbarungen. Dieses Mal wollten sie so viel Einfluss wie möglich auf die Abläufe ihres Wohnprojektes nehmen und gleichzeitig sicherstellen, dass jede einzelne Person bewusst Verantwortung übernimmt. Deshalb entschlossen sie sich für die Realisierung im Einzeleigentum.

Frühzeitig gab es eine rechtliche Beratung: Es wurde eine Planungs GbR gegründet, gefolgt von einer Baugemeinschafts GbR. Nach der Teilungserklärung schlossen sich die Eigentümer\*innen schließlich zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft zusammen.

Nicht allen Beteiligten geht es dabei um Eigentum für sich und ihre Nachkommen: Sie planen, ihre Anteile dem Verein Philia oder der Christengemeinschaft zu vererben, um die Leitidee des Wohnprojekts zu stärken. Alle Eigentümer\*innen sowie die Bewohnerschaft sind zudem gehalten, in den Verein „Philia – Verein für sozialkünstlerische Lebensgestaltung“ einzutreten. Die Mitglieder des gemeinnützigen Vereins entwickelten die kulturellen, sozialen und pflegerischen Aktivitäten des Wohnprojekts. Der Verein wiederum ist selbst Mitglied der Philia Planungs- und Baugemeinschaft GbR und der WEG.

### Externe Unterstützung

Zur Projektentwicklung holte sich die Gruppe von Beginn an professionelle Unterstützung durch eine Projektberaterin, die wiederum mit einem Architekturbüro, einem Rechtsanwalt, einem Notar und einem Finanzberater zusammenarbeitete.

### Die Organisation des Baus und die Finanzierung des Objektes

Die Baugemeinschaft entschloss sich für die Vergabe an einen Generalunternehmer.

Alle Wohnungen sind frei finanziert. Förderung fand das Wohnprojekt in seiner Anfangsphase durch das damalige Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Modellprojektes „Neues Wohnen für alte und pflegebedürftige Menschen“.



Die Gemeinschaftsräume sind anteilig von den Eigentümer\*innen finanziert und wurden dem Verein Philia schenkweise übereignet.

Zusätzlich hat der Verein eine Wohnung erworben, die je nach Bedarf als Pflegegewohnung genutzt wird oder als Gästeapartment dient.

### Verwaltung des Objektes und Nachbelegung

Die Hausverwaltung wurde extern vergeben, der Hausmeister und eine Putzhilfe zur Treppenhauseinigung sind bei der WEG angestellt.

Für die Nachbelegung hat sich Philia ein System der größtmöglichen Mitbestimmung gewählt, das zudem die Wohnungen vor möglichen Spekulationen schützen soll. Bei Verkauf oder Tod hat der Verein oder eine von ihm benannte dritte Instanz ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht. In einem neutralen gutachterlichen Verfahren wird der Verkehrswert der Wohnung bestimmt. Davon wiederum wird ein Abschlag berechnet, um spekulative Gewinne auszuschließen. Außerdem muss die Zustimmung des Beirats der WEG bei Verkauf eingeholt werden. Der Verein führt eine Interessiertenliste für mögliche Nachbelegungen. Sollte der Verein innerhalb von drei Monaten niemanden finden, der die Wohnung übernimmt, liegt die Entscheidung bei der Person, die die Wohnung besitzt. Sie muss ebenfalls die Zustimmung des Beirats der WEG einholen.

Bei der Vermietung von Wohnungen wird so verfahren, dass der Beirat der WEG die Eigentümer\*innen bei der Vermietung unterstützt, der Verein mögliche Interessierte nennt und bei Neuvermietung die Beiratzustimmung nötig ist. Der Beirat nimmt in der heutigen Praxis nicht nur die Funktionen nach dem WEG wahr, sondern ist Mediator in der Hausgemeinschaft, geleitet von den sozialen Ideen des Wohnprojektes, denen sich Eigentümer\*innen und Mieter\*innen verpflichtet sehen.



# :: Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

## Allgemeine Informationen

Beatrice Nolte

Auch eine GmbH kann als Rechtsform zur Realisierung eines Wohnprojektes ausgewählt werden. Aufgrund der steuerlichen Behandlung (grundsätzlich besteht Körperschaftssteuer und Gewerbesteuerpflicht), der hohen Gründungskosten und des mit der Gründung und der späteren Verwaltung verbundenen Aufwands bietet sie sich für Wohnprojekte nur in Ausnahmefällen an.

Die Rechtsform wird bei Wohnprojekten in einigen speziellen Konstellationen genutzt:

- > Bei größeren Projekten mit deutlichem Anteil an „Vermietungen“ (bei Mietwohnprojekten ist die GmbH nicht selten die Investorin, ohne dass die Projektbewohner\*innen an der Gesellschaft beteiligt sind.)
- > Insbesondere bei größeren Unternehmungen, die in der Struktur eines gemeinnützigen Vereins organisiert sind, kann die Gründung einer GmbH zur Ausgliederung gewerblicher Tätigkeit aus dem Verein sinnvoll werden. Statt als Gesamteigentümerin zu fungieren, kann die GmbH Eigentümerin von Einrichtungen werden, die dem Projekt zwar zugeordnet, aber nicht unmittelbar mit ihm verbunden sind (Gästewohnungen, Hofladen, Café, aber auch Vermietung/Verwaltung etc.)
- > Bauherren-GmbH für die Bauplanungs- und Ausführungsphase als Alternative zur GbR (steuerliche Konsequenz ...)
- > Syndikatsmodell – Eine Bewegung, die die GmbH als Rechtsform nutzt, ist das Mietshäuser Syndikat, dessen GmbH-Modell im nächsten Kapitel beschrieben wird.

Vorteil einer GmbH ist grundsätzlich die Begrenzung der Haftung ihrer Gesellschafter\*innen auf das Gesellschaftsvermögen. Im Rahmen der Finanzierung kann es sich jedoch nachteilig auswirken, dass gegenüber den Kreditgebern nur das Gesellschaftskapital haftet. Aus diesem Grund muss das Eigenkapital höher sein als bei Eigentumsprojekten mit unbeschränkt haftenden Gesellschafter\*innen, oder die Mitglieder der Gesellschaft müssen für die Kredite in die persönliche Haftung gehen. Änderungen im Gesellschaftsvertrag und Beschlüsse zur Kapitalerhöhung bedürfen bei der GmbH stets der notariellen Beurkundung.

Zur Realisierung von Wohnprojekten wird die Rechtsform der GmbH von Projektgruppen für Wohnprojekte in gemeinschaftlicher Trägerschaft genutzt, vor allem beim hier vorgestellten Modell des Mietshäuser Syndikats sowie als Komplementärin bei der GmbH & Co. KG (s. Seite 40).



#### **:: Zusammenfassung zur Rechtsform GmbH**

Zweck ..... Jeder gesetzlich zulässige; in der Regel wirtschaftlicher, aber auch gemeinnütziger möglich  
Gestaltungsorgan ..... Gesellschafterversammlung  
Handlungsorgan ..... Geschäftsführer (nach Weisung der Gesellschafterversammlung)  
Stimmrechte ..... Grundsätzlich nach der Höhe der Gesellschafteranteile. Eine andere Aufteilung kann im Gesellschaftsvertrag jedoch vereinbart werden. Beim Syndikatsmodell gilt z. B. bei Entscheidungen über Verkauf und Privatisierung Stimmenparität zwischen Hausverein und Mietshäuser Syndikat, während Verwaltungsentscheidungen allein beim Hausverein liegen  
Abstimmungsprinzip ... I.d.R. Mehrheitsbeschlüsse; Konsenszwang, z. B. bei Verkauf, kann im Gesellschaftsvertrag vereinbart werden  
Haftung d. Einzelnen ... Beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen. (lediglich Geschäftsführer\*innen können in Einzelfällen persönlich haftbar sein)

# :: Das Mietshäuser Syndikat

## Spezialfall einer GmbH-Konstruktion

Christian Bielke, Magnus Pagendarm

Das 1992 in Freiburg gegründete Mietshäuser Syndikat ist eine Organisation, deren Mitglieder sich für gemeinschaftliches Eigentum zum selbstorganisierten Wohnen einzusetzen. Das Syndikat schafft bezahlbaren Wohnraum, erhält ihn und entzieht ihn durch geschickte Anwendung geltender rechtlicher Grundlagen dauerhaft der Spekulation. Dies wird durch eine Verknüpfung mehrerer Rechtsformen erreicht.

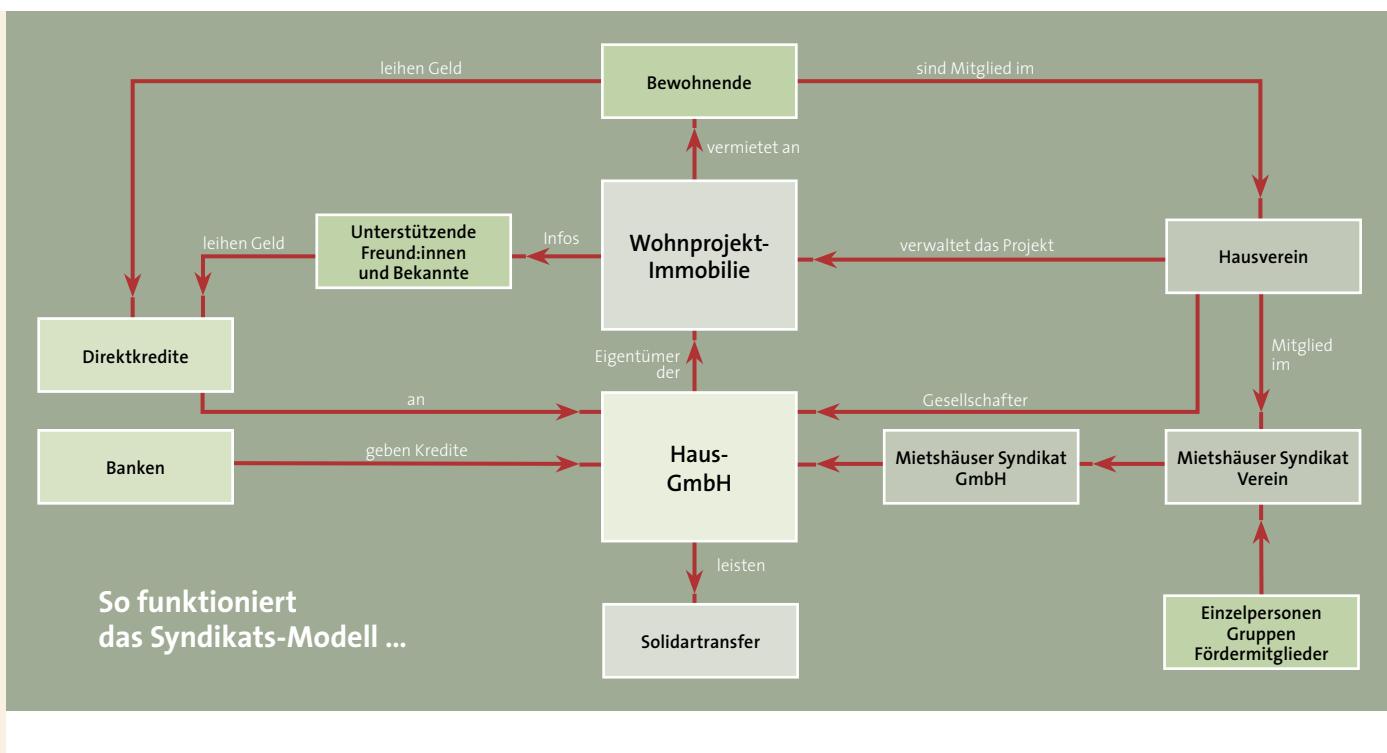


Bezogen auf ein Wohnprojekt steht jeweils eine Haus-GmbH im Zentrum des Konstrukts. Zusammen mit der Mietshäuser Syndikat GmbH ist sie die Eigentümerin der Immobilie des Wohnprojekts. Deren Bewohnende sind über einen Hausverein organisiert, der die eine Hälfte der Gesellschafter der Haus-GmbH stellt. Die andere Hälfte der Gesellschafter stammt aus der Mietshäuser Syndikat GmbH, welche wiederum im alleinigen Besitz des Vereins Mietshäuser Syndikat ist. Die Geschäftsanteile in der Haus-GmbH sind mit 50,4 Prozent zu 49,6 Prozent zugunsten des Hausvereins verteilt. Dies entspricht auch dem Beitrag des Mietshäuser Syndikats am Stammkapital der Haus-GmbH, nämlich 12 400 Euro von den insgesamt benötigten 25 000 Euro.

Unabhängig von der Höhe der Geschäftsanteile haben Hausverein und Mietshäuser Syndikat GmbH jeweils eine Stimme. Die Mietshäuser Syndikat GmbH hat nur Stimmrecht für wenige, aber für den Erhalt der Wohnimmobilie zentrale Punkte. Der Verein Mietshäuser Syndikat kann über sie insbesondere ein Veto gegen einen Verkauf der Immobilie einlegen. Ein einseitiger Ausstieg aus der gemeinsamen GmbH ist durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags unattraktiv.

### Jedes Projekt ist selbstverantwortlich

Die Mitglieder des Hausvereins organisieren ihre Wohnprojekt-Immobilie eigenverantwortlich. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Finanzierung und Miethöhe sind Aufgabe des Hausvereins, also der im Projekt lebenden Menschen. Allerdings muss – neben der konzeptionellen Projektidee – das Finanzierungskonzept der Haus-GmbH auf einer Mitgliederversammlung des Vereins Mietshäuser Syndikat gebilligt werden, um von dieser einen Beteiligungsbeschluss der Mietshäuser Syndikat GmbH zu erhalten. Dazu gehört auch das Bekenntnis zur Zahlung des Solidarbeitrags sowie die Darlegung eines Konfliktbewältigungsfahrplans.



Die Finanzierung der Immobilie muss, abgesehen vom Gesellschaftsanteil des Mietshäuser Syndikats, von der Projektgruppe selbst aufgebracht werden. In der Regel wird ein großer Teil des Eigenanteils über Direktkredite abgedeckt, die unterstützende Freund\*innen und Bekannte zur Verfügung stellen. Bankenkredite werden über die Jahre über die Mieteinnahmen zurückgezahlt.

### Nehmen und Geben

Eine tragende Säule des Mietshäuser Syndikats ist der Solidartransfer. Anderen Menschen soll dadurch ebenfalls die Möglichkeit gegeben werden, zeitlich unbegrenzt und kostengünstig zu wohnen. Mitglieder und Projekte unterstützen sich dafür zum einen durch den gegenseitigen unentgeltlichen Austausch von Informationen und Erfahrungen. Zum anderen existieren verschiedene Formen des finanziellen Solidartransfers. Jedes Projekt zahlt – je nach Leistungsfähigkeit der Haus-GmbH – jährlich Solidarbeiträge an das Mietshäuser Syndikat oder weitere zugehörige Körperschaften wie die Solidarfonds GmbH oder den Solidarisch Wirtschaften Verein. Seit Kurzem gehört dazu auch die neu gegründete Syndikatsstiftung. Von den Projekten hierin gespendete Solidarbeiträge oder Zustiftungen könnten beispielsweise als Basis für den Kauf von Grundstücken dienen, die – ähnlich wie bei der Stiftung trias – neuen Projekten im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden.

Solidarität ist aber keine Einbahnstraße. Sollten Projekte unverschuldet in Schieflage geraten, so liefert der Solidartransfer auch gewisse Sicherheiten und kann wieder zurück zur ursprünglichen Quelle fließen. Die derzeit fast 200 Wohnprojekte sind und bleiben einander verbunden.

### Syndikat als Vorbild für andere Strukturen

Das Prinzip des Mietshäuser Syndikats dient mittlerweile auch diversen anderen solidarisch organisierten Immobilienstrukturen als Vorbild. Im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe bietet das „Ackersyndikat“ alternative Ansätze. Das SauRiassl Syndikat, die WEGdamit GmbH oder die Likedeelerei vergesellschaften auf ähnlicher Basis Häuser oder einzelne Wohnungen. Und auch auf internationaler Ebene entstanden in den vergangenen Jahren diverse Organisationen, mit dem Ziel, die Häuser denjenigen zu sichern, die darin wohnen.

[Rechtsform GmbH]

# Mietshäuser Syndikat: Projektbeispiel »Analog 6.8«

Christian Bielke, Magnus Pagendarm

Das Wohnprojekt Analog 6.8 liegt in der Albert-Mahlstedt-Straße 6-8 in der Kreisstadt Eutin, mitten im Naturpark Holsteinische Schweiz. Drei Häuser gehören zum Projekt, sie wurden von der Analog 6.8 GmbH 2019 gekauft und bezogen. Noch im selben Jahr erfolgte der Beteiligungsbeschluss des Mietshäuser Syndikat Vereins (MHS). Das Analog 6.8 ist erst das vierte MHS-Projekt in Schleswig-Holstein. Da die Idee des Mietshäuser Syndikats aus dem Süden Deutschlands stammt, befinden sich die meisten dieser Projekte hauptsächlich in Süd- und Ostdeutschland.

Ausgangspunkt für die Gründung des Wohnprojekts waren zwölf Menschen, die 2016 unterschiedliche Ideen zum gemeinschaftlichen Wohnen hatten. Eine feste Vorstellung oder Ortsfixierung gab es zu dem Zeitpunkt noch nicht. Einige dieser Menschen engagierten sich in einer Fairtrade-Gruppe, die sich monatlich in einem Hotel im Zentrum Eutins zu ihren Mitgliederversammlungen traf.

## **Hotelobjekt mit guter Infrastruktur**

2017 erfuhr die Gruppe dann, dass die Betreibenden „Das kleine Hotel“ verkaufen wollten. Begeistert von der Idee, das Hotel zu einem Wohnprojekt umzuwandeln, ging eine Kerngruppe von zwei Paaren – alle etwa Mitte bis Ende 50 – schnell in die Kaufverhandlungen, die sich dann über eineinhalb Jahre zogen. „Zur Probe gewohnt“ hatte man ja quasi schon und das bisherige Hotel, das aus zwei miteinander verbundenen Stadtvillen, einem Gartenhaus und einem großen Garten besteht, eröffnete durch seine Architektur vielfältige Wohnmöglichkeiten: 21 Zimmer mit 21 Bädern, von denen viele relativ einfach in Küchen umwandelbar waren, bereits vorhandene technische Infrastruktur und dadurch überschaubare Investitionen boten beste Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnprojekts. Es gab wenig abgeschlossenen Wohnraum, der in sehr flexiblen Konstellationen vermietbar sein würde.



### Baufinanzierung stand auf mehreren Beinen

Die Finanzierung der Immobilie samt Umbau und Kaufnebenkosten von 2,12 Millionen Euro konnte zu 73 Prozent über einen Bankkredit und rund 450.000 Euro über Direktkredite und Eigenkapital erfolgen. Diese wurden über etwa ein Jahr hinweg auch auf Veranstaltungen von einer schnell auf 20 Menschen angewachsenen Gruppe eingeworben. Am 1. Juli 2019 war es schließlich so weit und das Projekt konnte bezogen werden.

### Unterstützung durch das Syndikat

Über den Syndikatsverbund erhielt das Projekt in dieser Zeit in vielfältiger Hinsicht Gründungsunterstützung. Insbesondere durch Beratung zu den formalen Anforderungen und Strukturen, aber auch durch einzelne Direktkredite aus anderen Projekten half das solidarische Netzwerk der Gruppe in der Aufbauphase und darüber hinaus. Dass das Wohnprojekt Teil des Mietshäuser Syndikats werden sollte, war den Gründenden schon einige Jahre zuvor zu einem wichtigen Anliegen geworden. Der Besuch einer MHS-Mitgliederversammlung, der persönliche Austausch mit engagierten Menschen und die Erfahrung gelebter Solidarität führten Anfang 2017 zu einer Einzelmitgliedschaft im Verein Mietshäuser Syndikat. Da die Immobilie bereits gefunden war, war der Schritt zum Hausverein und zur Haus-GmbH kein großer mehr. Menschen aus dem Projekt Freie Hütte in Lübeck berieten die Gruppe in dieser Zeit unentgeltlich.

### Nach Corona wächst das Projekt wieder zusammen

2023 leben 16 Erwachsene und vier Kinder im Projekt. Die Covid-19-Pandemie hatte kurz nach dem Einzug viel von dem ausgebremst, was sich die Menschen im Projekt ursprünglich vorgenommen hatten. Plötzlich zeigten sich auch innerhalb des Projekts ungeahnte Risse untereinander, wie sie sich gerade in dieser Zeit offensichtlich durch die gesamte Gesellschaft zogen. Inzwischen wächst das Projekt nach einigen Wechseln aber wieder zusammen. Dass es dazu kommen konnte, hat mehrere Gründe: Dazu gehört der Austausch über konfliktträchtige Themen, auch mit externer Begleitung, und eine deutlich intensivere Auswahl neuer Mitbewohner\*innen gerade auch mit dem Fokus auf Erfahrungen in Wohnprojektkontexten.

Eine Reihe hausinterner Aktivitäten, von gemeinsamen Arbeitstagen über gemeinsame Abendessen, Fahrradtouren, Dance-Nights, bis zu Tischkicker-Challenges schaffen Verbindung. Unterstützt wird der Prozess zudem durch das Angebot von Aktionen auch für Menschen, die nicht im Projekt leben.



### Solidarische Vernetzung in der Stadt

Neben seinem Kern als vielfältiges, tolerantes und solidarisches Mehrgenerationen-Wohnprojekt dient das Analog 6.8 in Eutin mit seinen 200 Quadratmetern Gemeinschaftsfläche auch als Anlaufstelle für soziales, politisches und kulturelles Engagement. Eine Reihe von lokalen Initiativen hat die zentral gelegenen Räumlichkeiten mittlerweile als regelmäßigen Treffpunkt für sich entdeckt. Nicht zuletzt sorgen noch eher unregelmäßig stattfindende lokale Veranstaltungen, teils mit interkulturellem Hintergrund, dafür, dass sich der Gedanke der solidarischen Vernetzung in der Stadt entfalten kann. Ein eigener gemeinnütziger Verein ist in Planung.

# :: Die GmbH & Co. KG

## Allgemeine Informationen

Beatrice Nolte

Die Kommanditgesellschaft (KG) hat in der Praxis für Wohnprojekte eine untergeordnete Bedeutung. Sie ist aufwändiger in der Gründung und vor allem auch im laufenden Betrieb. In Einzelfällen kann sie dennoch interessant sein: Sie bietet die Möglichkeit, dass die Gruppenmitglieder bei einem Austritt stärker an dem Wert ihres eingebrachten Anteils beteiligt bleiben, als das bei der Genossenschaft der Fall ist. Gleichzeitig können ideelle Ziele – bei einer sorgfältigen Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge – besser abgesichert werden als in der Wohnungseigentümergeellschaft. Zudem kann sie von Vorteil sein, wenn sich viele Menschen aus dem Umfeld einer Wohninitiative beteiligen möchten, ohne in die persönliche Haftung genommen zu werden.

Anders als die GmbH, die eine Kapitalgesellschaft ist, wird die KG als handelsrechtliche Personengesellschaft bezeichnet. Personengesellschaften zeichnen sich in der Regel durch eine persönliche Haftung ihrer Gesellschafter\*innen aus. Das Besondere an der KG ist allerdings, dass neben mindestens einem voll haftenden Gesellschafter (Komplementär), bei einem Teil der Gesellschafter\*innen (den Kommanditisten) die Haftung gegenüber den Geldgebenden der Gesellschaft auf einen bestimmten Betrag – die eigene Einlage – begrenzt ist.

Über die Beteiligung von Kommanditisten kann Geld gesammelt werden, ohne dass dies als „Sammlung von Einlagen“ im Sinne des Kreditwesengesetzes angesehen wird, was nur Banken erlaubt ist und zur Kollision mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) führen kann. Die Vorschriften zum Schutz von Anleger\*innen sind allerdings auch bei der Einwerbung von Kommanditanteilen zu beachten (insb. Vermögensanlagegesetz). Die Kommanditisten sind an Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt, einen Einfluss auf die laufenden Geschäfte haben sie dabei nicht. Diese obliegen allein den haftenden Komplementären.

Der Vollhafter (Komplementär) der KG kann dabei auch eine juristische Person sein. In der Regel wird hier die GmbH



gewählt, die wiederum nur beschränkt haftet, womit eine GmbH & Co. KG entsteht. Auch eine Genossenschaft könnte als Komplementärin eintreten.

Die KG wird für Wohnprojekte bisher vorwiegend in der Gestalt der GmbH & Co. KG genutzt, die als Eigentümerin des Wohnprojekthauses auftritt. Eine Gestaltungsmöglichkeit ist dabei, dass die Bewohnenden des Projektes

auch Gesellschafter\*innen der GmbH werden, während ausschließlich fördernde Gesellschafter\*innen sich lediglich als Kommanditisten beteiligen. Eine andere Möglichkeit ist, dass die KG einzige Gesellschafterin der GmbH wird (Einheitsgesellschaft).

Wie die GbR ist die GmbH & Co. KG – im Unterschied zur Genossenschaft – eigentumsorientiert, die Gesellschafter\*innen sind über ihre Anteile an Gewinnen beteiligt. Durch die unbeschränkte Haftung und den hohen Arbeitsaufwand bei der GbR zur Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse für die jährliche Überprüfung aller Gesellschafter\*innen durch kreditgebende Banken kann die GmbH & Co. KG als Alternative für eine GbR mit vielen Personen gedacht werden.

Allerdings besteht ein hoher Buchführungsaufwand (für die KG und die GmbH einzeln) und die steuerrechtliche Begleitung der KG ist ebenfalls komplex.

Durch die nur beschränkt haftende Komplementärin genießt zudem auch die GmbH & Co. KG nur eine eingeschränkte Kreditwürdigkeit, da für die Bank nur wenig Sicherheiten ohne persönliche Haftung der Gesellschafter\*innen bestehen.

Die GmbH & Co. KG grenzt sich jedoch durch die Einfachheit der Anteilszeichnung zur GmbH ab, bei der eine Erhöhung des Stammkapitals nur nach notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss möglich ist.

Als Personengesellschaft unterliegt die KG nicht der Einkommensteuer. Die von ihr erzielten Einkünfte sind den Gesellschafter\*innen zuzurechnen und von diesen zu versteuern. Durch die Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) zum 1. Januar 2024 können sich Änderungen in der Besteuerung der KG (wie auch der eGbR) ergeben, was zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre nicht abschließend geklärt war.

Die gewerblich tätige KG und stets auch die GmbH & Co. KG unterliegen allerdings der Gewerbesteuer. Die Frage der Gewerbe- und Körperschaftssteuer sollte anhand der konkreten Projektsituation noch vor der Gründung durch eine Fachberatung geklärt werden.

### Sicherung der Projektziele

Im Unterschied zur WEG können ideelle Ziele der Projektgruppe trotz der Eigentumsorientierung besser abgesichert werden. Die Vermietung obliegt der Gesellschaft. Eine Begrenzung des Abfindungsanspruches auf den Nominalwert (Anteil des Gesellschafters am nominellen Eigenkapital der Gesellschaft) ist bei entsprechender Gestaltung möglich, wenn das gewollt wird. Hier besteht Gestaltungsspielraum. So kann auch ein Abfindungsanspruch in Höhe

### :: Gestaltungshinweise

Eigenkapital kann zur individuellen Mietsenkung oder für das Gesamtprojekt eingebracht werden.

Die Gesellschaft kann sich ein Mietvorschlagsrecht für eine Wohnung für einzelne Gesellschafter\*innen bei festgesetzter Höhe von Beteiligungskapital EUR/m<sup>2</sup> einräumen.

Ein Vorkaufsrecht sichert die Möglichkeit, die Wohneinheit ins alleinige Eigentum zu übernehmen.

Beteiligungen und Beiträge sind in der Satzung sorgfältig zu vereinbaren, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Neuregelungen zur Personengesellschaft mit dem MoPeG zum 1.1.2024 (vgl. § 709 Abs. 3 BGB n.F.).

### :: Zusammenfassung zur Rechtsform GmbH & Co. KG

#### §§ 105–179 HGB und ergänzend auch §§ 705 ff. BGB

Zweck .....	Handelsgewerbe (auch Landwirtschaft) ab einer gewissen Größe
Gestaltungsorgan .....	Gesellschafterversammlung (mit Einschränkung für die Kommanditisten = Teilhafter)
Handlungsorgan .....	Komplementäre = Vollhafter (ein Vollhafter reicht aus!)
Stimmrechte .....	Grundsätzlich nach Köpfen (für die Kommanditisten mit Einschränkung) abweichende Stimmverteilung nach Anteilen ist möglich
Abstimmungsprinzip ....	Grundsätzlich einheitliche Willensbildung der Gesellschafter*innen; Gesellschaftsvertrag kann Mehrheitsbeschlüsse vorsehen
Haftung der Einzelnen ...	Komplementäre: voll, also auch mit Privatvermögen (Ausnahme GmbH als Komplementärin) Kommanditist*innen: begrenzt auf die Hafteinlage

des Verkehrswertes vereinbart werden, gegebenenfalls mit einem definierten Abschlag, um Spekulation zu verhindern. Dies kann gewollt sein, wenn der Gesellschaftsanteil auch Teil der Altersvorsorge für die Mitglieder ist oder die Projektgruppe so zusammengesetzt ist, dass Mitglieder absehbar wieder ausziehen und auf die Mitnahme von mehr als nur dem Nominalwert ihrer Einlage angewiesen sein werden.

[Rechtsform GmbH & Co. KG]

# Das Mehrgenerationen-Wohnhaus »erlebnisreich wohnen«

Katharina Höckh, erlebnisreich wohnen GmbH & Co. KG

Seit April 2021 leben im Mehrgenerationen-Wohnhaus *erlebnisreich wohnen GmbH & Co. KG* in Balingen 51 Menschen zwischen 1 und 86 Jahren. Unser Projekt ist über sieben Jahre Planungsarbeit und Gemeinschaftsbildung in Selbstorganisation aus dem Verein generationennetz balingen e.V. hervorgegangen. Es ist Teil eines Dreiklangs aus Quartierszentrum, Mehrgenerationen-Wohnhaus und Gemeinschaftsgarten. Wer mehr über uns erfahren möchte, besucht uns gerne unter [www.erlebnisreich-wohnen.de](http://www.erlebnisreich-wohnen.de).

Im Austausch mit Projektinitiativen und Interessierten wird uns oft die Frage gestellt, welche Aspekte uns dazu bewogen haben, das Projekt in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG zu führen. Unsere Beweggründe waren diese: Eine GmbH & Co. KG-Struktur kombiniert die beschränkte Haftung (GmbH) mit Partnerschafts-Elementen (KG) und bietet dadurch einen flexiblen und effizienten Rahmen, der gut mit der kooperativen Natur von Mehrgenerationen-Wohnprojekten harmoniert.

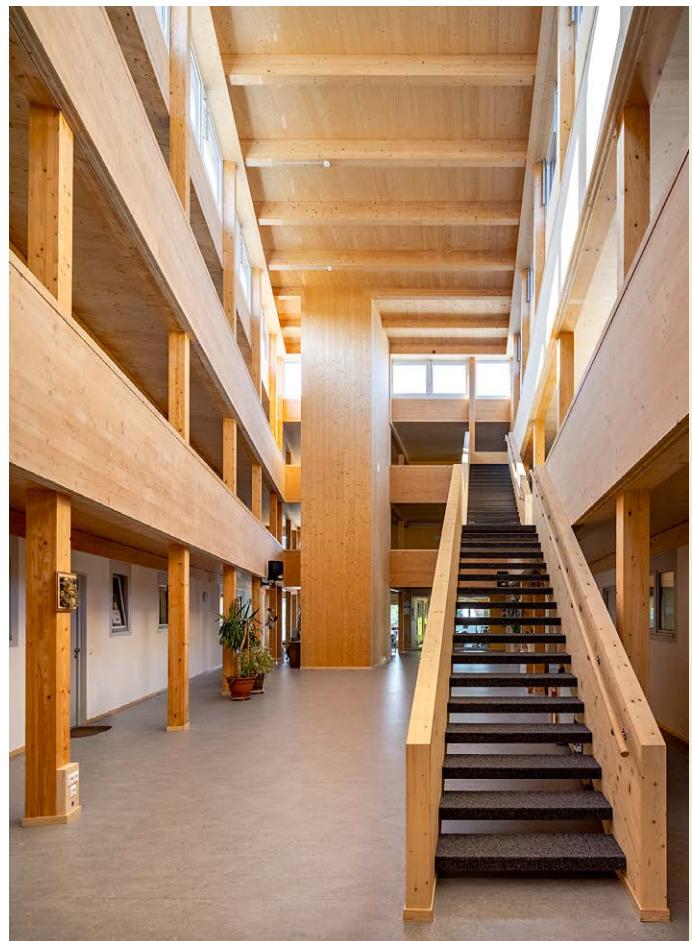
## Es ergeben sich folgende Vorteile:

### Projektziele:

Die Festlegung gemeinsamer Projektziele kann über eine Präambel im Gesellschaftsvertrag erfolgen. Solche Ziele sind beispielsweise bezahlbare Mieten, dass die Hausgemeinschaft über die zukünftigen Bewohner\*innen entscheidet oder dass es keine Spekulation mit Grund und Boden geben darf. Eine Anpassung im Gesellschaftsvertrag kann durch die Gesellschafterversammlung beschlossen werden.

### Firmenanteile statt Wohneigentum:

Die Gesellschafter\*innen erwerben eine Firmenbeteiligung (Kommanditanteil), kein Wohneigentum. Der Grad der Beteiligung und damit die finanzielle Verpflichtung kann flexibel gestaltet werden, was Menschen in unterschiedlichsten finanziellen Situationen eine Teilhabe ermöglicht. Das Wohn-



projekt als GmbH & Co. KG steht nicht im Kontext des sehr stringenten Wohnungseigentums (WEG)-Gesetzes. Dort entscheiden zum Beispiel immer die Eigentümer\*innen der Wohnungen über die Höhe der Miete und auch darüber, wer die Wohnung mietet. Mit der GmbH & Co. KG entscheidet die Hausgemeinschaft über neue Bewohner\*innen. Mieten können langfristig gesichert und bezahlbar gehalten werden. Nicht zuletzt ist bei geänderter Lebenssituation auch ein Wohnungstausch im Projekt ohne notarielle Beteiligung möglich.

### **Haftungsbeschränkung:**

Die GmbH in einer GmbH & Co. KG bietet den Beteiligten Schutz vor persönlicher Haftung für Schulden und Verpflichtungen des Projekts. Schlimmstenfalls ist so das eingesetzte Geld im Risiko, nicht aber das komplette persönliche Vermögen.

### **Steuerliche Vorteile:**

Die GmbH & Co. KG bezahlt als Gesamtheit die einmalig anfallende Grunderwerbsteuer. Mit dem Jahresabschluss der GmbH & Co. KG werden Kosten und Einnahmen gegenübergestellt, ermittelte Gewinne oder Verluste werden anteilsgerecht verteilt. Die Gesellschafter\*innen (Kommanditist\*innen) können das Ergebnis steuerlich geltend machen.

### **Finanzierung:**

Kreditverträge werden über die GmbH & Co. KG geschlossen. Das Projekt hat eine Anlaufstelle für die Bank, die Bank nur eine Ansprechpartnerin im Projekt. Über die gemeinschaftliche Baufinanzierung können sich auch die Menschen im Projekt beteiligen, die selbst kein Darlehen bekommen würden, oder nur mit schlechten Konditionen (wie ältere Bewohner\*innen, junge Familien, Alleinerziehende). Durch langfristige Konditionen können Bewohner\*innen gesicherte Mieten über mehrere Jahre zugesagt werden.

### **Vermietung:**

Vermietung und Abrechnung der Nebenkosten laufen über die GmbH & Co. KG.

### **Flexibilität:**

Der Gesellschaftervertrag der GmbH & Co. KG kann direkt durch die Gesellschafter\*innen auch ohne Notar\*in geändert werden.



Es ist uns wichtig, die Ziele des Projekts auch über die Gründungsgeneration hinaus abzusichern. So wurden und werden Gesellschaftsanteile im Sinne einer „Wächterfunktion“ an die Stiftung trias übertragen.

Zusammenfassend bietet die Rechtsform der GmbH & Co. KG-Struktur eine flexible rechtliche Grundlage für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Sie schützt die Interessen der einzelnen Gesellschafter\*innen, aber auch die der Bewohnergruppe.

# :: Das Erbbaurecht

## ... als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte

Rolf Novy-Huy

Das 1919 umfassend neu geregelte Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden, sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen. Wenn es also um zeitgemäße Ziele geht, wie beispielsweise

- > soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern,
- > Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten,
- > ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung, eignet sich dieses Rechtsinstrument auch heute noch besser zur Sicherung dieser Ziele als etwa das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz), welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.

Im nachfolgenden Text soll versucht werden, das Wesen des Erbbaurechts in einfachen Worten zu erklären und gleichzeitig aufzuzeigen, dass dieses oft mit altertümlichen Begriffen belastete Instrument gleichwohl sehr interessante, moderne Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

### Das Wesen des Erbbaurechtes

Zu einem Grundstück gehören nach dem deutschen Sachenrecht alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile. Dazu zählen vor allem das Haus, aber auch fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jeder kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören.

Grundsätzlich können aber alle Eigentümer\*innen von Grundstücken Erbbaurechte vergeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Man erhält soz. „Eigentum auf Zeit“. Durch notariellen Vertrag vergibt die Person, die das Grundstück besitzt, ein Erbbaurecht. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher. Denn für das Gebäude – juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“ – wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet, zusätzlich zu dem Grundbuch für das Grundstück.

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht. Die rechtlichen Grundlagen stehen im Erbbaurechtsgesetz, in dem auch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts geregelt ist.

Über die allgemeinrechtlichen Grundlagen hinaus ist es natürlich notwendig, dass ein individuell gestalteter Vertrag das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer\*in / Erbbaurechtsgeber\*in und Gebäudeeigentümer\*in / Erbbaurechtsnehmer\*in klärt. Wie die Beiden miteinander umgehen, regelt der Erbbaurechtsvertrag.



## Für Erbbaurechtsgeber\*innen sind dabei insbesondere von Bedeutung ...

1. die Vereinbarung des Erbbauzinses
2. die vertraglichen Regelungen darüber, was bei Ablauf des Vertrages geschehen soll.

Denn das Grundstück selbst wird für Erbbaurechtsgeber\*innen durch die Abgabe des Nutzungsrechtes für die Dauer des Erbbauvertrages faktisch wertlos.

Für Erbbaurechtsnehmer\*innen dagegen ist es wichtig, weitgehend frei verfügen und gestalten zu können.

## Der Erbbaurechtsvertrag

Im Alltag haben Erbbaurechtsgeber\*innen gegenüber den Erbbauberechtigten praktisch kein Mitbestimmungsrecht. Wichtige Bedingungen sind jedoch auf vertraglicher Ebene zu regeln:

### Laufzeit

In der Regel 75 bis 99 Jahre. Kürzere (insbesondere im gewerblichen Bereich) oder auch längere Laufzeiten sind juristisch jedoch möglich.

### Erbbauzins

Entgelt für das Erbbaurecht in Form einer regelmäßigen Leistung. Grundlage für den Erbbauzins ist der Wert des Grundstückes. Davon wird ein Zinssatz von drei bis fünf Prozent, je nach Lage des Grundstückes, berechnet. Üblich ist es, den Zinssatz an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Index) nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes anzugeleichen.

### Kosten

Meist ist geregelt, dass die Erbbauberechtigten alle öffentlichen (Grundsteuer, Erschließungskosten) und privaten Kosten (Versicherungen) tragen.

### Heimfall

Als Heimfall bezeichnet man die zwangsweise Rückgabe des Gebäudes an den Grundstückseigentümer\*innen, wenn wichtige Vertragsregelungen gebrochen werden, z.B. wenn der Erbbauzins länger als zwei Jahre nicht bezahlt wird, Erbbauberechtigte in Insolvenz geraten oder gegen die vertragsgemäße Nutzung verstößen wird.

Für diesen Fall wird eine Entschädigungspflicht für das Gebäude festgelegt. Die Entschädigung liegt oftmals unter dem Verkehrswert des Gebäudes, z.B. bei zwei Dritteln des Wertes, damit der Grundstückseigentümer\*innen nicht gezwungen ist, die vollen wirtschaftlichen Konsequenzen eines Heimfalles zu tragen.

## Vertragsende

Der Grundstückseigentümer\*innen werden bei Vertragsende in den überwiegenden Fällen kein Interesse daran haben, das Gebäude zu übernehmen. Deshalb wird dann meist ein neuer Vertrag abgeschlossen. Ansonsten ist auch für das Vertragsende eine Entschädigungspflicht geregelt. In der Praxis erfolgen Verlängerungen meist weit vor Zeitablauf, z.B. weil die finanzierende Bank sonst keinen neuen Renovierungskredit vergibt.

## Sonstiges

Ein gegenseitiges Vorkaufsrecht für Grundstück bzw. Gebäude ist üblich.

Erbbauberechtigte sind verpflichtet, die Gebäude in gutem Zustand zu erhalten. Für bauliche Veränderungen, die Veräußerung und die Belastung des Erbbaurechtes wird i.d.R. ein Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers vereinbart. Dies, wie auch das Besichtigungsrecht, ist in Zusammenhang mit der Entschädigungspflicht von Erbbaurechtsgeber\*innen zu sehen. Er will hier keine unkalkulierbaren Risiken eingehen.

In den Zielformulierungen sollten in der vertraglichen Regelung Spielräume bestehen bleiben. Zwischen dem berechtigten Interesse, das Anliegen des Projektes zu sichern, und der Unmöglichkeit, „das Leben für 99 Jahre festzuhalten zu können“, muss ein Kompromiss gefunden werden. Es empfiehlt sich, den Erbbaurechtsvertrag oder einen Mustervertrag in Ruhe durchzulesen, zu besprechen und sich anwaltliche Beratung bei jemandem zu suchen, der Freude und Verständnis für das Erbbaurecht und den Gestaltungsimpuls von Projekten hat.

## Das Erbbaurecht in der Finanzierung

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Erbbaurechtsnehmer\*innen können also das Gebäude als Banksicherheit für ihre Finanzierung nutzen.

In diesem Prozess empfiehlt es sich, die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten gemeinsam zu besprechen.

Neben den bekannten großen Erbbaurechtsgeberinnen, den Kirchen und den Kommunen, hat sich die Stiftung trias zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projektes zu sichern. In diesem Fall wird das Erbbaurecht folglich sehr bewusst als rechtliches Gestaltungselement eingesetzt. Die Stiftung trias knüpft damit an die Tradition der großen Bodenreformer (u.a. Owen, Gesell, Steiner, Damaschke) an.

# :: Gemeinnützigkeit bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Christoph Clarenbach, Steuerberater, Bornheim

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte starten voller Enthusiasmus und dem Anspruch, neben dem gemeinschaftlichen Wohnen auch positiv in das angrenzende Quartier zu wirken und dabei Natur- und Umweltschutz, Kunst und Kultur oder den lokalen Denkmalschutz zu unterstützen. So kommt in der Gründungsphase häufig die Frage auf, ob und inwieweit die steuerliche Anerkennung einer Gemeinnützigkeit möglich und sinnvoll ist.

Dies auch, da es bis 1990 die sogenannte Wohnungsgemeinnützigkeit gab und diese vielfach noch in den Köpfen verankert ist. Sie war ein wesentliches Element des westdeutschen Wohnungsmarkts und hatte das primäre Ziel, durch gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen und

zu erhalten. Da die Wohnungsgemeinnützigkeit jedoch zunehmend als ineffektiv angesehen wurde, gab man sie zu Beginn der 1990er-Jahre auf und schaffte das Wohnungsgemeinnützige Gesetz ab. Günstigen Wohnraum zu gestalten ist seither kein gemeinnütziger Zweck mehr.

Seit einigen Jahren steht nun die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf der politischen Agenda, diesmal mit einem reformierten Ansatz. Sie ist bereits im Koalitionsvertrag der Ampelregierung enthalten und die Bundesregierung hat Ende September 2023 für das Jahr 2024 angekündigt, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zu schaffen. Die genaue Ausgestaltung stand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Beitrags noch nicht fest.

Doch es gibt immer noch andere gemeinnützige Zwecke, durch deren Verwirklichung auch bei Wohnprojekten beliebte Körperschaften (insbesondere GmbHs und eingetragene Vereine, aber auch Genossenschaften) heutzutage als gemeinnützig anerkannt werden können. Dahingegen sind Personengesellschaften und -zusammenschlüsse (wie GbR, KG, GmbH & Co. KG oder WEG) bereits qua Rechtsform von den Steuerbegünstigungen der Gemeinnützigkeit ausgeschlossen.

## Voraussetzungen für eine Anerkennung der Gemeinnützigkeit

Um als gemeinnützig anerkannt zu werden, müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt werden. Insbesondere bei der Tätigkeit der gemeinnützigen Körperschaft muss es sich um einen gemeinnützigen (oder in diesem Kontext eher zu vernachlässigenden mildtätigen beziehungsweise kirchlichen) Zweck aus dem Katalog des Paragraphen 52 der Abgabenordnung handeln, beispielsweise:





- > Förderung von Natur- und Umweltschutz durch nachhaltiges Bauen und Wohnen und Information der Öffentlichkeit anhand der gemachten Erfahrungen
- > Förderung der Volksbildung durch Workshops zu Themen wie Energieeffizienz, ökologisches Leben oder soziale Kompetenzen
- > Förderung von Kunst und Kultur durch die Durchführung von kulturellen oder sozialen Veranstaltungen beziehungsweise Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten zu diesem Zweck
- > Förderung des Denkmalschutzes durch Erhaltung denkmalgeschützter Wohnbauten
- > Förderung von politisch, rassistisch oder religiös Verfolgten, Menschen mit Behinderung oder anderweitig diskriminierten Menschen, beispielsweise durch inklusive Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen oder interkulturelle Projekte im Quartier

Zusätzlich muss die gemeinnützige Körperschaft selbstlos tätig sein. Selbstlosigkeit bedeutet, dass die Aktivitäten und Einnahmen nicht dazu dienen dürfen, persönliche finanzielle Gewinne oder Vorteile für Einzelpersonen oder bestimmte Mitglieder der Organisation zu schaffen. Stattdessen müssen sämtliche Mittel und Ressourcen dem von ihr verfolgten gemeinnützigen Zweck dienen.

Als weitere Voraussetzung muss die gemeinnützige Organisation die Allgemeinheit fördern. Dies bedeutet, dass die Aktivitäten und Zwecke der Organisation dazu beitragen müssen, das Wohl einer breiten Öffentlichkeit und nicht nur das Wohl eines eng begrenzten Personenkreises zu fördern.

Zuletzt darf die gemeinnützige Organisation nicht weiter in Konkurrenz zu wirtschaftlichen Betrieben treten, als es für die gemeinnützige Zweckverfolgung unbedingt notwendig ist. Ein gegenüber der Wohnnutzung völlig

untergeordneter gemeinnütziger Bereich steht eine Anerkennung der Gemeinnützigkeit daher in den weit überwiegenden Fällen entgegen.

Das reine Wohnen in Wohnprojekten ist nur in den seltensten Fällen gemeinnützig. Hier kommen eigentlich nur inklusive Wohnprojekte mit einer das Projekt prägenden inklusiven Ausrichtung oder Wohnprojekte im Baudenkmal, deren Bewohnende sowohl die stetige Betreuung als auch die laufende Instandhaltung zur Erhaltung des Denkmals einbringen, infrage. In beiden Fällen bietet sich ein Verein, gegebenenfalls auch eine GmbH, als grundbesitzender Rechtsträger an.

Grundsätzlich kann aber auch ein Wohnprojekt in der Rechtsform Verein, GmbH oder Genossenschaft mit nicht begünstigter Wohnnutzung als gemeinnützig anerkannt werden, wenn es die genannten Voraussetzungen hinsichtlich anderer gemeinnütziger Zwecke erfüllt. Allerdings unterliege in den meisten Fällen der Wohnbereich als sogenannter wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb der Regelbesteuerung mit den gleichen steuerlichen Folgen wie bei nicht gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Bei einer Genossenschaft ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit allerdings erschwert, denn sie hat von ihrer Grundkonzeption her die Förderung ihrer Mitglieder zur Aufgabe und nicht die der Allgemeinheit.



### Vorteile der Anerkennung der Gemeinnützigkeit

Wenn die vorgenannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, genießt eine als gemeinnützig anerkannte Körperschaft steuerliche Vorteile. Insbesondere sind Gewinne aus gemeinnütziger Tätigkeit von der Körperschaftsteuer befreit und auf umsatzsteuerpflichtige Umsätze wird nur der reduzierte Satz von sieben Prozent erhoben.

Zusätzlich kann sich die gemeinnützige Organisation mit Spenden (teil-) finanziert und für gemeinnützige Zwecke Spendenquittungen ausstellen, die beim Spender steuerlich absetzbar sind. Nicht zuletzt kann die Gemeinnützigkeit Türen für Fördermittel oder Kooperationen mit anderen gemeinnützigen Organisationen öffnen und sich positiv auf die Außenwirkung, beispielsweise gegenüber der Kommune, auswirken.

Ein weiterer nicht zu verachtender Vorteil ist, dass die gemeinnützige Organisation Schenkungen, Erbschaften und Vermächtnisse steuerfrei annehmen kann. Dies kann relevant werden, wenn Bewohnende „ihrem“ Wohnprojekt etwas Gutes tun möchten.

### Nachteile der Anerkennung der Gemeinnützigkeit

Von inklusiven oder denkmalgeschützten Wohnprojekten abgesehen, unterhielt ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen mit der Überlassung von Wohnraum regelmäßig einen nicht begünstigten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und daneben einen meistens im Verhältnis dazu kleinen gemeinnützigen Bereich, für welchen Zweck auch immer. Dies führt zu vielerlei Nachteilen:

- a) Überschüsse aus dem gemeinnützigen Bereich dürfen nur für gemeinnützige Zwecke verwendet werden, nicht aber für die Gemeinschaft oder den Wohnbereich. Umgekehrt müssen Überschüsse aus dem nicht begünstigten Bereich zeitnah für die gemeinnützigen Zwecke verwendet werden. Instandhaltungsrücklagen zu bilden, bleibt daneben aber möglich.

- b) Gewinnausschüttungen oder Verzinsungen von Geschäftsguthaben sind nicht möglich, was zu Finanzierungsproblemen führen kann, wenn Investierende keine Kapitalverzinsung auf ihr eingelegtes Eigenkapital erwarten können.
- c) Die Buchhaltung und der Jahresabschluss der Körperschaft werden kompliziert, denn die verschiedenen Bereiche der Gemeinnützigkeit müssen separat abgebildet werden. Im Regelfall kann eine solche Buchhaltung nicht mehr rechtssicher durch Eigenleistung im Projekt erbracht und muss notfalls extern eingekauft werden, was eine Erhöhung der Mieten und Nutzungsentgelte der Bewohnenden notwendig machen kann.
- d) Der Vorstand der Körperschaft haftet unter Umständen für zu Unrecht ausgestellte Spendenquittungen, wenn die erhaltenen Spenden nicht für gemeinnützige Zwecke, sondern zum Beispiel für das nicht begünstigte Wohnprojekt verwendet werden.
- e) Wohnungsgenossenschaften und Vermietungsvereine sind regelmäßig bereits von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, wenn sie sich auf die Überlassung von Wohnraum an ordentliche Mitglieder beschränken. Durch zusätzliche Umsätze aus einer gemeinnützigen Tätigkeit riskiert man unter Umständen diese Steuerbefreiung, wenn die nicht begünstigten Umsätze mehr als zehn Prozent der Gesamtumsätze betragen.
- f) Der vielleicht gravierendste Nachteil ist die satzungsmäßige Vermögensbindung. Sie besagt, dass bei Beendigung der Gemeinnützigkeit das gesamte Vermögen weiterhin für gemeinnützige Zwecke zu verwenden ist. Das Vermögen muss also auf eine gemeinnützige Organisation mit gleichem Zweck übergehen, die in der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag vorher zu bestimmen ist. Im schlimmsten Fall bedeutet das, dass die Bewohnenden des Wohnprojektes dadurch aus der Entscheidungsgewalt über die Zukunft des Wohnprojektes herausgedrängt werden.



### Fazit

Aufgrund der genannten Nachteile ist es erfahrungsgemäß nur in wenigen Fällen sinnvoll, das gesamte Wohnprojekt unter dem Dach einer gemeinnützigen Körperschaft zu führen. Besser ist es, für gemeinnützige Aktivitäten einen separaten Rechtsträger – im Regelfall einen gemeinnützigen Verein – zu gründen. Man behält die Flexibilität bei der Finanzierung des Wohnprojektes und auch die Hoheit über die Zukunft des Projektes, wenn sich, was durchaus nicht selten vorkommt, niemand mehr findet, der die bisherigen gemeinnützigen Aktivitäten fortführen möchte.

	Einzeleigentum	Wohnungseigentum (WEG)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR)	GmbH (u.a. Syndikats-Modell)
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich
Eigentum	individuelles Eigentum	individuelles Eigentum und gemeinschaftliches Eigentum	gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der GmbH
Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen	keiner	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	Gesellschaftsvertrag ist je nach Inhalt notariell zu beurkunden. Anwalt ratsam. Eintragung im Gesellschaftsregister	Gesellschaftsvertrag notariell zu beurkunden, auch jede Änderung. Anmeldung zum Handelsregister
Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten werden bei allen Rechtsformen anfallen.				
Haftung	volle persönliche Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigentum, anteilig für gemeinschaftliches Eigentum	volle persönliche (gesamtschuldnerische) Haftung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Gesellschafter
Mitgestaltung/ Mitwirkung	alleiniges Entscheidungsrecht	für das gemeinschaftliche Eigentum grds. Mehrheitsentscheidungen	Stimmrecht grds. nach vereinbarten Beteiligungssätzen. Kopfstimmrecht möglich	Stimmrecht grds. nach Höhe der Anteile, andere Regelung gestaltbar, in der Regel Mehrheitsentscheidungen
Dauerhaftigkeit gemeinschaftsorientierter Ziele	zwischen Nachbarn zu gestalten	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungsforderungen bei Verkauf und Vermietung, schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat	entsprechend der Gestaltung des GbR-Vertrages, Aufnahme eines „Hüters der GbR-Ziele“ ist denkbar. (s. dazu Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“)	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftsvertrages – Im Syndikats-Modell ist die Mietshäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der jeweiligen Projekt GmbH der Garant dafür, dass die Immobilie nicht veräußert, oder in Wohnungseigentum umgewandelt wird
Finanzierung				
Kapitalausstattung	Eigenmittel, i.d.R. 25-30 %	Eigenmittel, i.d.R. 25-30 %	Eigenmittel, i.d.R. 25-30 %	mindestens EUR 25.000 für die GmbH-Gründung; Daneben 25-30 % Eigenmittel

	GmbH & Co. KG	Verein (meist als e.V.)	Genossenschaft (eG)	Erbbaurecht (insbes. trias-Modell)
wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB	Förderung der Mitglieder	Sicherung von Projektzielen	Überblick über Rechtsformen und typische Charakteristika.
individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossenschaft	Grundstück und Erbbaurecht (Gebäude) in untersch. Eigentum	
individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins: Aufteilung des Vermögens unter den Mitgliedern. Bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins: Vermögen geht an andere gemeinnütz. Einrichtung	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung	der Erbbaurechtsvertrag kann die „Mitnahme“ von Wertsteigerungen begrenzen	
GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag. Auch hier bestehen Publizitätspflichten.	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister, Notar zur Unterschriftenbeglaubigung  bei gemeinnützigem Verein auch Anerkennung durch das Finanzamt	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Erbbaurechtsvertrag	
Die genaueren Kosten dafür müssen im Einzelfall erfragt werden.				
beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplementärin haftet voll bis zur Haftungsgrenze	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgabe sind jeweils für die eigenen Belange haftbar und verantwortlich	
Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme	durch die Zweckbestimmung des Grundstücks starke Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten möglich	
entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages	entsprechend der Satzungsgestaltung  Ein Schutz der ideellen Ziele kann eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein gemeinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflösung verpflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnützigen Zweck zuzuführen	entsprechend der Satzungsgestaltung  Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden	in der Regel sichert 99jähriger Vertrag die Projektziele  Im trias-Modell sichert die Stiftung trias über die Zweckbestimmung des Erbbaurechts, dass das Grundstück seiner ideellen Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird	
mindestens EUR 25.000 für die GmbH, daneben 25-30 % Eigenkapital.	Mind. 25-30 % EK. e.V. kennt keine Beteiligung wie eG, GbR, GmbH, KG. Geldhereinnahme daher etwas komplizierter.	mind. 20-30 %. Neben Einlagen von Nutzer*innen ist Aufnahme investierender Mitglieder möglich.	Erbbaurechtsggebende und -nehmende benötigen eigenes Kapital	Quelle: Stiftung trias, Hattingen

# :: Die Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Im Jahr 2002 gegründet, erwirbt und entzieht die Stiftung seit über 20 Jahren Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurechts dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Mit ihrer Bildungs- und Themenarbeit unterstützt die Stiftung Wohn- und Stadtteilprojekte und wirkt an sozial-ökologischen Transformationsprozessen in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Praxis mit.

## Boden, Ökologie und Wohnen

In den drei zentralen Handlungsfeldern Boden, Ökologie und Wohnen schafft die Stiftung trias Freiräume für

- > einen spekulationsfreien und gemeinwohlorientierten Umgang mit Grund und Boden,
- > nachhaltige, ökologische Lebens- und Verhaltensweisen, wie Naturschutz, Flächenentsiegelung, Ressourcenschonung, innovative Energiekonzepte und Nutzung regenerativer Baustoffe,
- > gemeinschaftliche und zukunftsweisende Wohnprojekte mit sozialen und ökologischen Inhalten.

Bis heute von über 200 Stifter\*innen gefördert, die der Stiftung Finanzmittel und Immobilien zu Lebzeiten oder von Todes wegen überlassen, lässt sich die Stiftung trias als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen. Als praktische Förderstiftung vergibt sie aus ihren Mitteln Zuwendungen für gemeinnützige Projekte und Initiativen im Bereich Bildung, Naturschutz, Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Denkmalschutz, Forschung und Wissenschaft sowie Mildtätigkeit, sofern diese mit den zentralen Stiftungsthemen zusammenhängen.

## Nachhaltige Vermögensanlage

Als „gemeinnütziger Bodenträger“ übernimmt die Stiftung trias Grundstücke in ihren Vermögensstock und gibt diese im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohn- und Gewerbeprojekte weiter. Die „Bodenrente“ in Form des Erbbauzinses fließt in die gemeinnützigen Vorhaben der Stiftung und wirkt somit zurück in die Gesellschaft.

## Wie Sie uns unterstützen können:

Boden zu Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können, ist unser wesentliches Stiftungsziel. Als Stiftung trias bieten wir Menschen, die sich mit uns gemeinsam dafür stark machen möchten, vielfältige Möglichkeiten, uns finanziell zu unterstützen und ihr Geld zugleich sozial-ökologisch anzulegen.

## Schenken

Zu Lebzeiten mit dem eigenen Vermögen gestalten: Meist in Zusammenhang mit neuen Projekten, oder als vorweggenommene Erbregelung spricht die Stiftung mit Gebenden über die Schenkung von Geld, Grundstücken und Immobilien.

## Zustiften

Man muss keine eigene Stiftung gründen, um nach eigenen Vorstellungen zu fördern und „sein Geld wirken zu lassen“. Über sogenannte Themenfonds können Vereinbarungen getroffen werden, wofür die Zustiftung verwendet werden soll und wer darüber verfügt. Ein Zweck kann beispielsweise sein, geflüchteten Menschen oder Menschen mit Behinderung den Zugang zu gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem Wohnen zu ermöglichen. Wenn Sie zweckgebunden wirken möchten, könnte eine Zustiftung in einen unserer Themenfonds eine gute Option für Sie sein.

## Förder- und Stifterdarlehen

Mit einem Darlehen erleichtern Sie uns den Ankauf von Grundstücken in Kooperation mit neuen Wohnprojekt-Initiativen, insofern die vereinbarten Zinsen niedriger als bei den Banken ausfallen. Mit Ablauf des Darlehens erhalten Sie Ihr Geld zurück oder haben die Möglichkeit, es in eine Zustiftung umzuwandeln, die dauerhaft dem Kapitalstock der Stiftung zugeführt wird. Das Darlehen wird mit einer Grundschuld abgesichert. In der Regeln gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestbetrag 50.000 Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren.

In einigen Fällen entschieden sich Darlehensgeber\*innen auch dafür, testamentarisch der Stiftung trias die Rückzahlung zu erlassen, wir sprechen in diesen Fällen von „Stifterdarlehen“. Bei diesen sind auch kleinere Darlehensbeträge üblich. Gerne beraten wir Sie individuell im persönlichen Gespräch.

## Vererben

Das Vererben des eigenen Vermögens – ganz oder teilweise – ist eine weitere Möglichkeit, die ideellen Ziele der Stiftung zu unterstützen und eigene Wünsche dauerhaft abzusichern. Oft ist auch das Vererben an Projektteilnehmer\*innen oder zugunsten des eigenen Projektes ein anspruchsvolles Thema, für welches die Stiftung Modelle entwickelt hat.

## Spenden

Spenden wirken sofort. Sie erhalten eine Spendenquittung und wir geben Ihre Spende im laufenden oder dem Folgejahr im Sinne der Stiftungsziele aus. Mit einer Spende – ob groß oder klein – unterstützen Sie direkt unsere Stiftungsarbeit im täglichen Tun. Eine Spende kann per Überweisung an uns gerichtet werden:

### Spendenkonto der Stiftung trias:

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum  
BIC GENODEM1GLS  
IBAN DE 29 4306 0967 0103 2696 00

**Bei größeren Beträgen** freuen wir uns, wenn Sie uns vorab ansprechen, um die Spenden nach Ihren Wünschen einzusetzen.



## **Links zu den vorgestellten Projekten:**

[www.stattvilla-bielefeld.de](http://www.stattvilla-bielefeld.de)  
[www.lichte-weiten.de](http://www.lichte-weiten.de)  
[www.gemeinschaftlich-wohnen.de](http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de)  
[www.ro70-weimar.de](http://www.ro70-weimar.de)  
[www.analog-68.de](http://www.analog-68.de)  
[www.selbstbau-eg.de](http://www.selbstbau-eg.de)  
[www.hof-praedikow.de](http://www.hof-praedikow.de)  
[www.erlebnisreich-wohnen.de](http://www.erlebnisreich-wohnen.de)

Sofern keine eigene Homepage vorhanden ist, können Sie weitere Informationen ggf. unter dem Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias ([www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) finden.

## **Nützliche Adressen:**

Literatur/Downloads/Projekte u. a.  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)  
[www.bmfsfj.de](http://www.bmfsfj.de)  
[www.serviceportal-zuhause-im-alter.de](http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de)  
[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)  
[www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)  
[www.vereinsrecht.de](http://www.vereinsrecht.de)  
[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)  
[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)  
[www.netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen](http://www.netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen)

## **Autor\*innen:**

**Beatrice Nolte**  
[www.rechtsberatung-nolte.de](http://www.rechtsberatung-nolte.de)  
**Christoph Clarenbach**  
[www.stbclarenbach.de](http://www.stbclarenbach.de)

## **Impressum**

Für namentlich gekennzeichnete Artikel sind die Autoren verantwortlich. Sie stellen nicht unbedingt die Meinung der Herausgeberin dar. Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Inklusion und Sichtbarkeit sind uns als Stiftung trias wichtig. Deshalb achten wir auf eine gendersensible Sprache und zugleich auf eine gute Lesbarkeit und Verständlichkeit unserer Texte. Wir möchten, dass sich stets alle Menschen und alle Geschlechter angesprochen fühlen..

Herausgeberin: Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. +49 2324 59 97 00, Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de), [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

Erstauflage: November 2009  
Zweitauflage: November 2011  
Dritte, aktualisierte Auflage: Mai 2016  
Vierte, aktualisierte Auflage: März 2019  
Fünfte Auflage: Februar 2023 (techn. Nachdruck)  
Sechste, juristisch überarbeitete und erweiterte Neuauflage: Juni 2024.

Redaktion: Redaktionsbüro Renate Gervink

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Gestaltung: Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos: [Seite; Bildquelle/Fotograf]  
Titel photocase / Francesca  
4 photocase / stormpic  
6 Rachel Lee  
8–10 Stiftung trias, Marienburger Str. 40, Berlin  
14–15 stattVilla Bielefeld  
16–17 WG Klein Venedig, Balingen  
19 Sonnenhaus / Engelmann  
20–21 Lichte Weiten e. V., Berlin  
24–27 Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar  
28 Jörg Schischke / BAFzA  
29 SelbstBau eG, Stiftung trias  
32–33 Philia, Köln / Manfred Vollmer, Essen  
35 Stiftung trias  
36, 38–39 Analog 6.8 GmbH  
40 Wohnetagen Steinstraße / Christian Schöningh  
42 Martin Duckek, Ulm  
43 erlebnisreich wohnen GmbH & Co. KG  
44 panthermedia/ Ingeborg Knol  
46–49 Allmende Wulfsdorf  
53 René Jungnickel

Wir danken allen Autor\*innen für die Texte und Bilder.

Druck: Blömeke Druck SRS GmbH, Herne  
Buchbindereische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen  
Papier Lona Art; zertifiziert mit dem EU Eco Label und FSC® Mix Credit



MIX  
Papier aus verantwor-  
tungsvollen Quellen  
FSC® C106298



ISBN 978-3-948240-01-1

# :: Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt.

Bestellungen sind über [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen) möglich.



Die Genossenschaft  
als Rechtsform für Wohnprojekte



Der Verein als Rechtsform  
für Wohnprojekte



Die GbR als Rechtsform  
für Wohnprojekte und  
Baugemeinschaften



Die KG als Rechtsform  
für Wohnprojekte



Das Erbbaurecht  
ein anderer Umgang mit Grund und Boden



Nachbarschaften sind  
>Machbar< schaffen



Wohnprojekte und Wohn-  
pflegegemeinschaften



Die Finanzierung zivil-  
gesellschaftlicher Projekte  
*Unerlaubtes Bankgeschäft?*



Was uns bewegt.  
Was wir bewegen.



Testament und  
Erbschaft



Ein Wohnprojekt starten ...  
*Entwicklung Freiraum geben*



Der Gemeinschaftsräume  
in Wohnprojekten

*Erfahrungen zu  
Konzeption, Planung und Betrieb*

**Stiftung trias**  
**Gemeinnützige Stiftung**  
**für Boden, Ökologie und Wohnen**

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon +49 2324 56 97 00  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)  
BIC GENODEM1GLS  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse  
auf der Überweisung für die Spenden-  
quittung vermerken.)

ISBN 978-3-948240-01-1



9 783948 240011

# Rechtsformen für Wohnprojekte