Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Formen für Wohnprojekte

www.tuebingen.de

Vorwort

In Tübingen haben sich in den vergangen drei Jahrzehnten vielfältige Strukturen von bürgerschaftlichem Engagement in der Stadtentwicklung ergeben. Baugruppen haben ganze Quartiere geprägt, daneben haben sich Wohnprojekte und Initiativen in Form von Vereinen, Stiftungen, Kommanditgesellschaften oder GmbHs verwirklicht.

Immer wieder machen sich Gruppen auf den Weg, ihre Wohnbedürfnisse gemeinschaftlich zu verwirklichen. Für viele steht dabei zu Beginn die Frage: Welche Form, welcher rechtliche Rahmen ist die für uns passende? Eine pauschale Antwort auf diese Fragen kann es nicht geben – es hängt vielmehr davon ab, welche Ziele sich die Gruppe setzt.

Das vorliegende Werk soll dabei helfen, den jeweils geeigneten rechtlichen Rahmen zu wählen. Wohl wissend, dass es jenseits dessen noch viele andere Fragen zu beantworten gilt.

Die Informationen auf den folgenden Seiten wurden zum größten Teil der Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ der „stiftung trias“ entnommen. Für die freundliche Unterstützung danken wir der Stiftung herzlich!
Das Original enthält unter anderem noch viele Beispielprojekte und kann direkt unter ***www.stiftung-trias.de*** bezogen werden.

1

Allgemeine Grundlagen

Wahl der Rechtsform

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 einem Investor 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.

Interessenten 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:

Allgemeine Grundlagen – Wahl der Rechtsform

Zielsetzung

» Was wollen wir gemeinsam tun?
» Wie viele Teilnehmer sind im Projekt?
» Wer soll dabei sein (Buchhaltung, Steuer- / Finanzberatung)? Als Teilnehmer 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, Mitglied in einem Verband o. ä.)?

Bauform

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

Finanzen

» Welche Eigentumsform streben wir an? (Individualeigentum, gemeinschaftliches Eigentum oder wollen wir zur Miete leben?)
Bei Projekten in gemeinschaftlicher Trägerschaft:
» Wie erfolgt der Eigenkapitaleinsatz?
Zur Mietsenkung für den einzelnen?
Zur Mietkostensenkung für das Gesamtprojekt?
» Was bekommt der Einzelne 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? Des Einzelnen, der Gemeinschaft, …?
» Wie kann man austreten?
» Wann muss man ausscheiden?
» Erhält man sein Kapital zurück?
» Was geschieht im Todesfall? Haben die Erben Ansprüche?
» Kann die Gemeinschaft aufgelöst werden?
» Wollen wir ein Mediationsverfahren?
» Wollen wir ordentliche Gerichtsbarkeit oder ein selbst gewähltes Schiedsverfahren?

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 sogenannte 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. Ein spezialisierter bzw. für Gestaltungsfragen offener Rechtsanwalt oder Notar macht sich anhand der Vorbereitung durch die Gruppe ein Bild, welche Rechtsform geeignet sein könnte. Er oder sie entwirft 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 dem juristischen Berater. 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 den juristischen Berater 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 Interessenten 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 Mieter 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 ein Investor gesucht. Das kann z. B. eine Genossenschaft (örtliche Wohnungsgenossenschaft, alternative Dachgenossenschaft), eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine vermögende Einzelperson sein. Die Gruppe schließt in dieser Projektform Einzelmietverträge mit dem Investor 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 (z. B. GmbH) 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 legt 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 von Geschosswohnungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft oder als Einzeleigentümer 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 in Tübingen als „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 Wohnungsinhaber abgelöst wird.

2

GbR

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Dr. Andrea Töllner, Beatrice Nolte

Allgemeine Informationen

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) besticht zunächst durch ihre einfache und kostengünstige Gründung ohne nennenswerte formale Hürden. Es ist kein Mindestkapital zur Gründung erforderlich und die Gesellschaft bedarf keiner Eintragung in ein Register. Gesetzlich geregelt ist die GbR in den §§ 705 ff. BGB. Dabei sind nur wenige der Bestimmungen zwingend einzuhalten, sodass ein großer Gestaltungsspielraum besteht.

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. Damit ein Wechsel im Bestand der Gesellschafter ohne Auflösung und Neugründung der GbR möglich ist, muss der Gesellschaftsvertrag hierzu ausdrückliche Regelungen treffen.

Der Gesellschaftsvertrag kann grundsätzlich formfrei und sogar mündlich geschlossen werden. Zur Vermeidung von Streitigkeiten und zu Beweiszwecken empfiehlt sich jedoch unbedingt die Schriftform. Gerade weil die Rechtsform einen weiten Gestaltungsspielraum bietet, empfiehlt es sich, den Vertrag von einem spezialisierten Rechtsanwalt gestalten zu lassen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass alle bedeutsamen Regelungen festgelegt werden und der Gestaltungsspielraum – dem Willen der Projektteilnehmer entsprechend – ausgeschöpft wird.

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 Gesellschaftern nur gemeinsam zu, soweit der Gesellschaftsvertrag hier keine abweichende Regelung trifft. In der Praxis wird die Geschäftsführungsbefugnis und die Vertretungsmacht häufig auf einen kleinen Personenkreis oder auf eine Person 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 Teilnehmer – bei Mietprojekten mehr als ca. 15 Personen – teilnehmen wollen, ist sie meist nicht mehr die geeignete Gesellschaftsform.

Da Kreditinstitute die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kreditnehmer jährlich prüfen müssen, wird man bei der Finanzierung einer auf Dauer bestehenden GbR, die Eigentum erwirbt, in der Regel schon bei mehr als fünf Gesellschaftern Schwierigkeiten in der Verhandlung mit Banken bekommen. Für die überschaubare Zeit (ein bis zwei Jahre) einer Bauplanungs- und Bauherren-GbR akzeptieren die Banken dies.

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 denkbar.

Eine Haftungsbeschränkung ist zwar inhaltlich möglich, sie muss jedoch jeweils einzeln mit jedem Vertragspartner vereinbart werden. Die Bezeichnung GbR „mit beschränkter Haftung« (mbH) darf wegen der Verwechslungsgefahr mit der GmbH nicht verwendet werden.

Zwecksicherung

Soweit es bei einer Wohnprojektidee auch um einen ideellen Zweck geht, stellt sich für die Gruppe stets die Frage, wie dieser auch über die Gründungsphase hinaus gesichert werden kann. Bei einer GbR können die Ziele im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden.

Klare Regelungen sollten insbesondere für das Ausscheiden und die Ablösung von Gesellschaftern sowie die Auflösung der GbR getroffen werden. Die rechtliche Durchsetzbarkeit wertbegrenzender Abfindungsklauseln für ausscheidende Gesellschafter ist, insbesondere wenn die Teilungsversteigerung droht, umstritten. Der Gesellschaftsvertrag kann zudem jederzeit – wenngleich nur einstimmig – geändert werden, es sei denn, der Vertrag sieht andere Mehrheiten vor. Vielen Gruppen ist daher die Sicherung der Ziele und der Schutz vor

Privatisierung eingebrachter Leistungen, Arbeit und Mithilfe, nicht stark genug. In diesem Fall kann noch über die Aufnahme eines „neutralen Dritten“ als Miteigentümer, z. B. eines Vereins oder einer Genossenschaft, als „Hüter der Projektidee“ nachgedacht werden.

Anwendungshinweise

Die GbR kann sich mit Blick auf alle drei Projekttypen eignen:

» Bauplanungs-GbR und Bauherren-GbR – Oft wird die GbR nur als vorläufige Rechtsform gewählt, die sich eine Baugruppe für die Planungs- und die Bauphase gibt. Diese wird nach Fertigstellung des Gebäudes mit der Aufteilung des Wohneigentums aufgelöst. Hier geht es weniger um ideelle Ziele, im Gesellschaftsvertrag sind jedoch genaue Regelungen zur Vertretung der Gruppe und deren Entscheidungsmechanismen gegenüber Architekten, Banken und Handwerkern erforderlich.

» GbR als endgültige Rechtsform bei gemeinschaftlichem Eigentum – Gängig, aber praktikabel in der Regel nur bei kleineren Gruppen (anstrengende Rechtsform, Finanzierungsproblematik).

» GbR zur Organisation der Bewohner in Mietwohnprojekten – Findet für die Kooperation mit dem Vermieter etc. Anwendung.

Weitergehende Informationen insbesondere zur GbR als endgültiger Rechtsform finden Sie in der Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“.
www.stiftung-trias.de/publikationen

3

GmbH

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Spezialfall „Mietshäuser Syndikat"

Dr. Andrea Töllner, Beatrice Nolte

Allgemeines

Auch in Tübingen gibt es eine Reihe von Wohnprojekten, die die GmbH als Rechtsform für die Realisierung ihrer Projektidee gewählt haben. Oft steht die Wahl dieser Projektform in Zusammenhang mit dem Mietshäuser Syndikat, es gibt aber auch die Konstruktion als Komplementär einer KG (siehe Seite 23) oder in Zusammenhang mit einer Stiftung.

Das GmbH Gesetz regelt den rechtlichen Rahmen für GmbHs. Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, hinter der Eigentümer (so genannte „Gesellschafter") stecken, die von den Erträgen der Gesellschaft profitieren. Die Rechtsverhältnisse der Gesellschafter und der Zweck wird im GmbH Vertrag geregelt. Vorteil der GmbH ist, dass die Haftung der Gesellschafter auf die Einlage am Stammkapital begrenzt ist. Nachteil ist, dass die Gründung und die Verwaltung einer GmbH relativ aufwändig sind. In der klassischen GmbH beschränkt sich die Mitbestimmung auf die Gesellschafter – ein Wechsel dieser ist in einem aufwändigen und relativ teuren Verfahren dem Registergericht mitzuteilen.

Verwaltung

Eine GmbH benötigt eine doppelte Buchführung (entsprechend dem HGB), weil jährlich eine Bilanz erstellt werden muss. Sie muss mindestens eine/n Geschäftsführer*in bestellen. Diese vertreten die GmbH nach außen. Die Geschäftsführung haftet für ihr Handeln im Falle erheblicher Pflichtverletzungen auch mit ihrem Privatvermögen.

Spezialfall Mietshäuser Syndikat

Mitbestimmung und Selbstverwaltung lässt sich in klassischen GmbH Strukturen nur schwer verwirklichen. Deshalb machen sich Wohnprojekte in GmbH Form häufig das Konzept des Mietshäuser Syndikats zu eigen. Diese GmbHs haben zwei Gesellschafter – einen Verein, in dem die Bewohnenden Mitglied sind und die „Mietshäuser Syndikat" GmbH aus Freiburg. Im GmbH-Vertrag ist geregelt, dass der zweite Gesellschafter seine Mitwirkung darauf beschränkt, die Veräußerung oder Umwandlung des Projektes zu verhindern. Alle anderen Entscheidungen (z. B. Miethöhen, Sanierungsstandard, Vermietung) werden über den Verein von den Bewohnenden eigenverantwortlich getroffen. Das Ergebnis ist eine Struktur, die einer Genossenschaft ähnelt. Das für Bau oder Erwerb der Immobilie nötige Eigenkapital wird in der Regel über Nachrangdarlehn („Direktkredite") aufgebracht. Innerhalb des Netzwerkes bestehen Strukturen gegenseitiger Unterstützung.

Manche Wohnprojekte verzichten auf die Beteiligung des Mietshäuser Syndikat, nutzen aber die anderen organisatorischen Konstrukte.

Gemeinnützigkeit bei GmbHs

Ein kleiner Teil der in dieser Rechtsform organisierten Wohnprojekte hat es geschafft, den Status der „Gemeinnützigkeit" durch die Finanzverwaltung zugesprochen zu bekommen. Der Vorteil ist, dass die Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht damit entfällt. Die Vermietung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen ist jedoch seit 1990 kein Grund mehr, in den Genuss der Privilegien der Gemeinnützigkeit zu kommen. Die Projekte haben deshalb in der Regel andere Zwecke in ihren GmbH Vertrag aufgenommen (z. B. den Denkmalschutz). Vielfach aber lässt sich ein gemeinnütziger Zweck nicht konstruieren.

Lokale Beispiele:

Die örtlichen Projekte des Mietshäuser Syndikates sind als GmbH organisiert (Kontakt: www.syndikat-tuebingen.de), das Beginenhaus in der Mauerstraße ist ebenfalls als eine GmbH verfasst, mit Beteiligung der Beginenstiftung (Kontakt: www.beginenstiftung.de)

eG

Die eingetragene Genossenschaft

Dr. Andrea Töllner, Beatrice Nolte

Allgemeine Informationen

Die Genossenschaft ist eine Gesellschaft, deren Zweck darauf gerichtet 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, 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 bei dem Abschluss von Nutzungsverträgen (auf die das Mieterschutzrecht entsprechend anzuwenden ist) ein aus ihrer Mitgliedschaft resultierendes lebenslanges Wohnrecht. Dieses sogenannte Dauernutzungsrecht ist nicht zu verwechseln mit den Dauerwohnrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

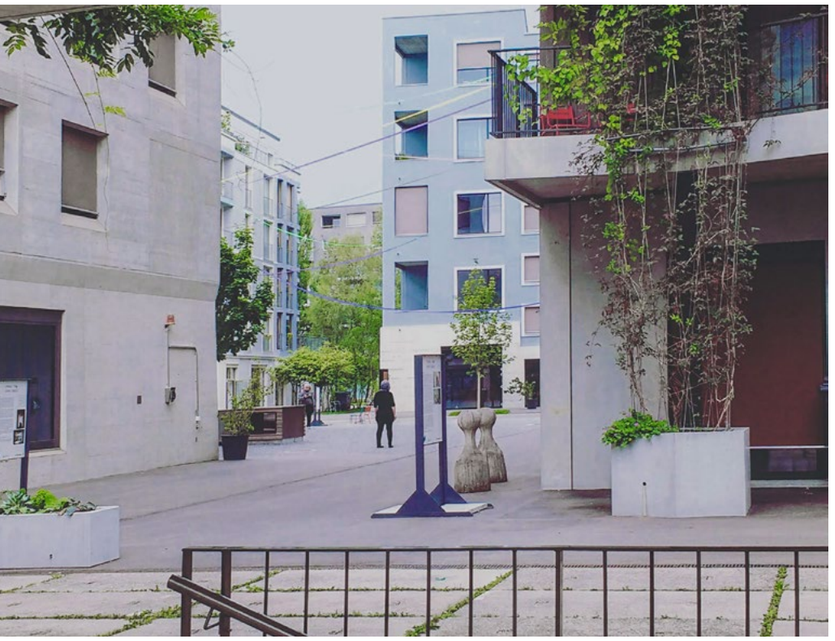
Die Inhaber der Genossenschaftsanteile sind Genossenschaftsmitglieder. Sie wirtschaften solidarisch. Entscheidungen werden demokratisch getroffen. Nicht das eingebrachte Kapital entscheidet über Mitbestimmungsrechte, sondern jedes Mitglied hat die gleichen Rechte und Pflichten. („One man, one vote.“)

Eigenkapital kann insbesondere über Genossenschaftsanteile in Form von Pflichtanteilen und freiwilligen Anteilen, sowie über Mitgliederdarlehen eingebracht werden. Für den Eigenkapitaleinsatz gibt es zwei – ggf. auch zu kombinierende – Modelle: Zum einen, dass durch Eigenkapital eingesparte Zins- und Tilgung von Bankdarlehen dazu führen, dass die Mieten insgesamt niedriger werden. Zum anderen, dass Nutzer durch höheres Eigenkapital ihre eigene Miete vermindern.

Gründungs- und Verwaltungsaufwand

Die Rechtsform der Genossenschaft ist im Genossenschaftsgesetz geregelt. Generell ist die Gründung einer Genossenschaft mit einigem Aufwand verbunden. Durch die Änderung des Genossenschaftsrechts im Jahr 2006 ist die Genossenschaft als Rechtsform dennoch auch für kleine Gemeinschaften interessant geworden.

Zur Errichtung einer Genossenschaft bedarf es einer Satzung und mindestens drei Mitgliedern. Die zwingenden Mindestbestandteile der Satzung sind in §§ 6, 7 des Genossenschaftsgesetzes aufgelistet. Die Satzung und auch die Mitglieder des Vorstandes müssen in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass jede Genos-



senschaft einem Prüfungsverband angehören muss. Dieser Verband überprüft die größeren Genossenschaften (ab 2 Mio. Bilanzsumme) jährlich, die kleineren alle zwei Jahre. Hierdurch wird 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.

Weitere Erleichterungen für kleine Genossenschaften werden derzeit noch diskutiert. Die Entwicklung bleibt hier abzuwarten.

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 Projektteilnehmer sind im Genossenschaftsmodell gleichzeitig „Mieter“ und „Eigentümer“. 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 grundsätzlich nur das Vermögen der Genossenschaft. Eine weitergehende Haftung der Mitglieder – über die vom Einzelnen gezeichneten Anteile hinaus – kann 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.

Das Dauerwohnrecht

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

a) Ein zeitlich befristetes Dauerwohnrecht, das als Form der Mietvorauszahlung angesehen werden kann, dadurch aber eine hohe Wohnsicherheit für die Zukunft erlangt.

b) Das unbefristete Dauerwohnrecht nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz), wodurch der Erwerber ein ausschließliches Verfügungsrecht (wirtschaftliches Eigentum) an seiner

Wohnung erhält. Das Dauerwohnrecht ist veräußerbar und vererblich.

Sie sollten mit Ihrer Bank sprechen, ob sie mit einer solchen Rechtskonstruktion arbeitet und sich natürlich auch einen Anwalt suchen, der über Kenntnisse für die Gestaltung verfügt. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens scheint jedoch ausgesprochen komplex.

Finanzierung und Förderung

Genossenschaftliche Projekte und ihre Mitglieder können auf eine breite Förderkulisse zugreifen. Zum einen kann die Genossenschaft geförderten Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bauen und dafür bis zu 3.000 Euro Förderung pro QM Wohnfläche erhalten.

Mitglieder der Genossenschaft können ihren Eigenanteil über ein nahezu zinsloses Darlehen der KfW Bank finanzieren. Obendrein gibt es noch einen Tilgungszuschuss. Mitglieder die einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden, bekommen zusätzlich vom Land einen Zuschuss in Höhe von etwa 16.000 Euro.

Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen

In Tübingen gibt es die Dachgenossenschaft Wohnen. Diese Genossenschaft ermöglicht Projekten genossenschaftliches Wohnen - erspart ihnen aber den Aufwand für Gründung und dauerhaftes Management.

Die Geno baut bzw. saniert die Gebäude in Abstimmung mit den Gruppen und übernimmt die Verwaltung. Dank eines Sozialfonds können auch Menschen mit wenig oder keinem Vermögen wohnendes Mitglied der Genossenschaft werden.

Weitere Kooperationspartner

In Tübingen sind darüber hinaus weitere genossenschaftliche Partner für Wohnprojekte aktiv. Zun einen die LIGENO Genossenschaft, zum anderen die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg aus Villingen. Außerdem plant die NEUSTART Genossenschaft ein großes Projekt an der Marienburger Straße.

WEG

Die Wohnungseigentümergemeinschaft

Dr. Andrea Töllner, Beatrice Nolte

Allgemeine Informationen

Soll aus finanziellen, ideologischen oder Praktikabilitätsgründen das Eigentum an der Wohnung bei den Einzelnen liegen, bietet sich die Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) an.

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist die WEG als Rechtsform dann besonders interessant, wenn die Gruppe sich mit der Absicht zusammenschließt, gemeinsam zu planen und zu bauen und dann Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungen oder gegebenenfalls auch Reihenhäusern zu begründen. Die WEG ist dabei die Rechtsform, die das Zusammenleben in dem fertig gestellten Gebäude regelt. Jedes Mitglied hat Sondereigentum an einer oder mehreren Wohnungen und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Garten, Parkplätze, Fassade, Fahrstuhl, Treppenhaus, Gemeinschaftsraum, -wohnung, -werkstatt). Bei Wohnprojekten bietet sich im gemeinsamen Planungs- und Ausführungsstadium meist die Bildung einer Bauplanungs- und Bauherrengemeinschaft in der Rechtsform der GbR an. Diese kann dann in die Eigentümergemeinschaft übergehen. Gesetzlich geregelt ist die WEG im Wohnungseigentumsgesetz.

Die Aufteilung des Eigentums geschieht in dem sog. Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung. Außerdem geben sich die Mitglieder eine Gemeinschaftsordnung. Diese regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander, insbesondere im Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum. Außerdem sollten hier auch die Projektziele aufgenommen werden.

Das Eigentum kann vom einzelnen Mitglied frei veräußert und vererbt werden. Das ist einerseits von Vorteil, da z. B. jede Wohnung individuell beleihbar ist, andererseits hat die Gemeinschaft grundsätzlich fast keinen Einfluss darauf, wer bei einem Wechsel in das Projekt kommt.

Es gibt nur wenige rechtliche Beschränkungsmöglichkeiten des Eigentums. Die Miteigentümer können vereinbaren, dass die Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft bei einer Vermietung oder Veräußerung der Wohnung eingeholt werden muss, wobei sie nur in wenigen Ausnahmefällen, wie nicht ausreichenden finanziellen Mitteln des Erwerbers oder einer unzulässigen Nutzung des Wohnraums, letztendlich verweigert werden kann. Das Erfordernis, die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer einholen zu müssen, kann jedoch eine erhebliche Verzögerung bei der Abwicklung von Kaufverträgen bedeuten.

Entscheidungsfindung

In der Miteigentümerversammlung werden die Entscheidungen in der Regel nach Stimmenmehrheit entschieden. Einstimmigkeitsentscheidungen sind nach dem Gesetz vorgesehen bei einer Änderung der Aufteilung des Eigentums, baulichen Veränderungen und Entscheidungen über Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen.

Haftung

Sobald das Wohnungseigentum aufgeteilt ist, haftet der Einzelne in erster Linie auf die eigene Wohnung beschränkt. Nur für das Gemeinschaftseigentum haften die Miteigentümer gemeinsam, wobei die Haftung auf die Höhe des Miteigentumsanteils beschränkt ist.

Sicherung der Projektziele

Die Aufnahme der Projektziele kann zwar über die Teilungserklärung und in der Gemeinschaftsordnung erfolgen, die juristische Durchsetzbarkeit ist jedoch fraglich. Für eventuelle Auseinandersetzungen sollte man die Projektziele dennoch, z. B. in einer Präambel, festhalten.

Problematisch wird die Sicherung der anfänglichen Ziele vor allem dann, wenn einzelne Mitglieder aussteigen. Der Veräußerung der Wohnung kann nach Wohnungseigentumsgesetz nur „aus wichtigem Grund" von der Eigentümergemeinschaft widersprochen werden. Im Einzelfall kann zwar über die Vereinbarung eines Vorkaufs- oder eines Ankaufsrechtes für Mitglieder der Gemeinschaft nachgedacht werden, welches dann im Grundbuch einzutragen ist. Da das geltende Eigentumsrecht Verfügungsbeschränkungen jedoch nur in sehr engen Grenzen zulässt, ist die Sicherung eines ideellen Zwecks des Wohnprojektes im Rahmen der Wohnungseigentumsgemeinschaft allerdings auch hierüber im Ergebnis kaum möglich.

In Betracht gezogen werden kann weiter die Gründung eines „begleitenden", ideellen Projektvereins oder einer GbR, in dem / der jeder Wohnungseigentümer Mitglied sein muss.

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 die Vereinbarung einer Zustimmungspflicht beim Wechsel erlauben. (Vgl. hierzu: „Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte".)

Grundbuch-Instrumentarien zur Zwecksicherung

Beim Verkauf einer Wohnung wollen die Projektmitglieder sicherstellen, dass der Käufer sich in die Ziele der Gruppe einfügt. Um dies zu sichern, gibt es die Möglichkeit ein Ankaufs- oder ein Vorkaufsrecht zu vereinbaren.

Das Ankaufsrecht ist eine Option, d. h. ein bindendes Angebot, das innerhalb bestimmter Frist durch einseitige Erklärung des Käufers angenommen werden kann (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 Eigentümer 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) anzukaufen.

Beim Vorkaufsrecht (Schuldrechtliches geregelt in §§ 463 ff. BGB, Dingliches in §§ 1094 ff. BGB) wird – anders als beim Ankaufsrecht – 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.

Anwendungshinweise

Wenn in einem gemeinsamen Wohnprojekt auf einem Grundstück frei verfügbares Einzeleigentum 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 Freiberufler). Bisweilen wird sie allerdings auch einfach deshalb gewählt, weil sie bekannt ist.

Für manche Gruppen ist die Möglichkeit der individuellen Finanzierung bei der WEG 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.

Lokale Beispiele

In den neuen Quartieren (Südstadt, alte Weeberei, Mühlenviertel etc.) sind unzählige Wohnungen von Baugruppen entstanden, die rechtlich eine WEG darstellen. Weitere Informationen unter anderem über das Netzwerk „Baugemeinschaftsarchitekten Südwest e. V." – www.baugemeinschaftsarchitekten.de

Rechtsformen				Weitere Rechtsformen			
	Einzeleigentum	**Wohnungs-eigentum (WEG)**	**Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)**	**GmbH (u. a. Syndikat-Modell)**	**Genossenschaft (eG)**	**GmbH & Co. KG**	**Verein (meist als e. V.)**
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	Förderung der Mitglieder	wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB
Eigentum	individuelles Eigentum	individuelles Eigentum und gemeinschaftliches Eigentum	gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der GmbH	Eigentum der Genossenschaft	individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins
Realisierung von Wertsteigerung	individ. Realisierung von Wertsteigerungen	individ. Realisierung von Wertsteigerungen	individ. Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	je nach Vertragsgestaltung	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung	individ. 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.
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten werden bei allen Rechtsformen anfallen. Die genaueren Kosten dafür müssen im Einzelfall erfragt werden.	keiner	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	GbR-Vertrag kann, muss aber nicht notariell beurkundet werden. Anwalt ratsam.	Gesellschaftervertrag	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister, Notar zur Unterschriftsbeglaubigung
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	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	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
Mitgestaltung / Mitwirkung	alleiniges Entscheidungsrecht	für das gemeinschafltiche Eigentum grds. Mehrheitsentscheidungen	grundsätzlich pro Gesellschafter eine Stimme; Einstimigkeitsentscheidungen, es sei denn, im Vertrag anders geregelt.	Stimmrecht nach Höhe der Gesellschafteranteile, grds. Mehrheitsentscheidungen	pro Mitglied eine Stimme	Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen	pro Mitglied eine Stimme
Dauerhaftigkeit gemeinschafts-orientierter Ziele	zwischen Nachbarn zu gestalten	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungserfordernisse 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. (siehe dazu Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte*)	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages – Im Syndikat-Modell ist die Mietshäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der jeweiligen Projekt GmbH der Garant dafür, dass die Immobilie nicht veräußert, oder in Wohnnungseigentum umgewandelt wird.	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden.	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.
Finanzierung							
Kapitalausstattung	Eigenmittel, i. d. R. 10–30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25–30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25–30 %	mindestens EUR 25.000 für die GmbH-Gründung; Daneben 20–30 % Eigenmittel	u. U. aber nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen, ggf. auch durch Geschäftsanteile investierender Mitglieder	mindestens EUR 25.000 für die GmbH	u. U. aber nicht nur durch Einlagen der direkten Nutzer

Quelle: stiftung trias, Hattingen

Impressum
Stand Jan 2026 | Herausgegeben
von der Universitätsstadt Tübingen
Büro der Wohnraumbeauftragten

Gestaltung
DIE KAVALLERIE GmbH

Bildnachweis
Anne Faden (Titel), Peter Jammerneg (S. 6),
Cord Soehlke (S. 8, S. 12), Marc Ammann
(S. 13), weitere Universitätsstadt Tübingen