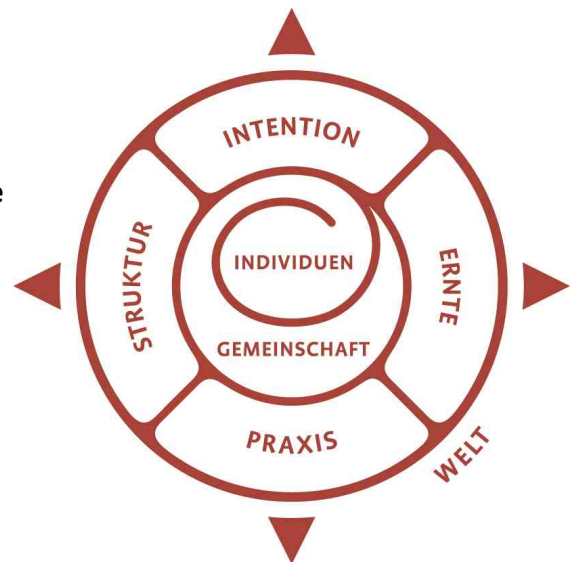


Rechtsformen und Eigentumsverhältnisse für Gemeinschaftsprojekte

Essenziell für ein langfristiges Gemeinschaftsprojekt ist das gemeinschaftliche Eigentum an dessen Grund und Boden. Projekte, bei denen die Eigentumsfrage nicht geklärt ist, mögen zwar einige Jahre Bestand haben, aber irgendwann kommt der Punkt, an dem es Konflikte um die Rechte an den gemeinschaftlich genutzten Flächen gibt – spätestens, wenn der Eigentümer stirbt und seine Erben vielleicht etwas ganz anderes wollen als die Gemeinschaft. So ist die Frage nach Rechtsform und Eigentum eine der wesentlichsten Fragen zum Themenbereich „Struktur“ des Gemeinschaftskompasses. Denn diese Struktur wirkt dauerhaft und langfristig, und überlebt soziale Konstellationen und Konflikte.

Die Eigentumsfrage sollte unbedingt vor Kauf einer Immobilie geklärt werden! Jede Veränderung in den Eigentümerstrukturen erfordert sonst wieder einen neuen Kaufvertrag und damit Notars- und Grunderwerbssteuern. Je nach Grundstückskosten sind das leicht tausende bis zehntausend Euro. Daher lohnt es sich unbedingt, diese Frage vorher mit kompetenter Beratung zu durchdenken.



Mögliche Rechtsformen für gemeinschaftliche Projekte:

Die Genossenschaft ist in vielen Fällen die sinnvollste Rechtsform für Gemeinschaftsprojekte. Sie ist von ihrem Ursprungsgedanken her eine Rechtsform für einen Zusammenschluss von Menschen, die sich zusammenschließen, um ihre Lebens- oder Arbeitsbedingungen gemeinsam sinnvoller und effektiver zu gestalten – von daher eigentlich wie für Gemeinschaftsprojekte geschaffen! Folgende Prinzipien gelten in einer Genossenschaft:

- Jeder Genosse bringt eine **finanzielle Einlage** in die Genossenschaft ein und ist dadurch Miteigentümer am genossenschaftlichen Eigentum.
- In der Regel hat jedes Genossenschaftsmitglied **eine Stimme**. (nach dem neuen Genossenschaftsrecht gibt es auch die Möglichkeit, in der Satzung vorzusehen, dass Menschen mit mehr Kapital bis zu maximal 3 Stimmen haben.)
- **Das eingebrachte Kapital dient** nicht in erster Linie der Gewinnmaximierung durch Ausschüttungen, sondern **der Verbesserung der Situation der Mitglieder**, z.B. durch Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, Verbesserung der Arbeitsbedingungen, etc.
- In der Regel **haften die Mitglieder nur mit ihrem eingebrachten Kapital** und nicht darüber hinaus.
- Genossenschaften unterliegen der **Prüfungspflicht** durch einen Prüfungsverband. Dies hört sich erstmal etwas erschreckend an und hat auch den Nachteil, dass die Prüfung recht teuer ist. (Tagessätze von ca. 800 – 1000 Euro für den Prüfer sind die Regel.) Der Vorteil für ein



selbstorganisiertes Projekt liegt darin, dass die Genossenschaften durch einen Verband geprüft werden, der diese unterstützen will und der den oft laienhaft geführten Selbsthilfe-Genossenschaften eine große Hilfe im Management ist. Aufgrund der Prüfungspflicht sind Genossenschaften auch eine **sehr solide Rechtsform**. Von allen Rechtsformen sind Genossenschaften diejenigen, die mit großem Abstand am seltensten Konkurs anmelden. Bei der Gründung einer Genossenschaft wird ihr wirtschaftliches Konzept geprüft. Sie wird erst eingetragen, wenn das Konzept für tragfähig befunden wird. Danach werden kleine Genossenschaften im zweijährlichen Rhythmus geprüft.

- Neben dem **Vorstand** haben Genossenschaften einen **Aufsichtsrat**, der die Arbeit des Vorstandes kontrolliert und die Interessen der Mitglieder zwischen den Mitgliederversammlungen gegenüber dem Vorstand vertritt.
- Seit der Novellierung des Genossenschaftsrechtes kann eine Genossenschaft bereits bei 3 Mitgliedern gegründet werden.
- Reine Vermietungsgenossenschaften sind körperschaftssteuerbefreit. Verfolgen Genossenschaften jedoch auch andere Ziele, sind sie in der Regel körperschaftssteuerpflichtig.

Der Verein ist die einfachste Rechtsform, die das deutsche Recht zu bieten hat. Zur Gründung braucht es lediglich 7 Menschen, die zusammenkommen, eine Satzung beschließen und diese beim Vereinsregister einreichen. Ein Verein als Rechtsform bietet sich für Gemeinschaftsprojekte insbesondere dann an, wenn sie die Gemeinnützigkeit erreichen können.

Jedoch ist längst nicht jedes Gemeinschaftsprojekt gemeinnützig. Gemeinschaftlich leben ist laut Deutschem Recht nicht gemeinnützig. Das Gemeinnützigkeitsrecht wird immer enger.

Gemeinschaftsprojekte mit einem sehr starken Schwerpunkt auf Leben mit alten Menschen, mit Behinderten oder mit (nicht eigenen) Kindern und Jugendlichen haben eine Chance, ihre Art des Wohnens als gemeinnützig anerkannt zu bekommen. Projekte, bei denen die Gemeinschaft stärker über das gemeinschaftliche Arbeiten in gemeinnütziger Richtung (z.B. Bildung, Ökologie, Kultur, Soziales) definiert ist, und der Aspekt „Wohnen“ ein Nebenzweig ist, dessen Erträge in die gemeinnützigen Aktivitäten fließen, können ebenfalls die Gemeinnützigkeit für ihre Träger-Organisation erlangen. Die meisten Wohnprojekte, bei denen „einfach“ das gemeinschaftliche Wohnen, das Miteinander und die gegenseitige Unterstützung im Vordergrund stehen, werden aber vermutlich nicht vom Finanzamt als gemeinnützig anerkannt werden.

Ob und wie ein Projekt die Möglichkeit hat, als gemeinnützig anerkannt zu werden, sollte mit einem örtlichen Steuerberater und dem Finanzamt geklärt werden.

Die Vorteile der Vereinsstruktur sind, dass sie in Gründung und laufendem Betrieb weniger aufwändig ist, als die Genossenschaft, und dass die Prüfungspflicht entfällt.

Der Nachteil dessen ist, dass bei einem Verein von der Struktur her nicht vorgesehen ist, dass die Mitglieder Eigenkapital einbringen. Es kann nicht festgelegt werden, dass z.B. jedes Mitglied eine feste Einlage bezahlt. Das Kapital der Mitglieder kann dennoch über zwei Wege eingebracht werden:

- als Spende: Das Kapital ist in diesem Fall nicht rückzahlbar. Dieser Weg ist nur sinnvoll, wenn der Verein gemeinnützig ist, denn die Einnahme muss sonst vom Verein versteuert werden.
- Als langfristiger Kredit oder Genussrechte: Hierfür sind einige besondere rechtliche Anforderungen zu bedenken. Bei manchen Banken werden langfristige Kredite der Mitglieder nicht als Eigenkapital angerechnet und dann gibt es Schwierigkeiten in der Finanzierung.



Bei größeren Projekten ist es oft sinnvoll, für den gemeinschaftlichen Immobilienbesitz eine Genossenschaft zu gründen und für gemeinschaftliche soziale, ökologische und kulturelle Aktivitäten daneben einen gemeinnützigen Verein ins Leben zu rufen, der Spenden annehmen und Fördermittel für gemeinnützige Zwecke beantragen kann.

Die GmbH sei hier nur kurz erwähnt, da sie die gebräuchlichste Rechtsform für gemeinschaftliche wirtschaftliche Aktivitäten einer kleinen Gruppe ist. Viele Initiativgruppen denken daher zunächst auch an die Gründung einer GmbH. Jedoch ist eine GmbH keine geeignete Rechtsform für ein Gemeinschaftsprojekt, da jeder Wechsel von Gesellschaftern über einen Notar im Handelsregister angemeldet werden muss. Dies ist für ein Gemeinschaftsprojekt unverhältnismäßig viel Aufwand. Dasselbe – neben weiteren Nachteilen - gilt für die **Limited**, die erst seit einigen Jahren eine in Deutschland zugelassene Rechtsform ist. Sie wird daher hier nicht gesondert betrachtet.

Auch Rechtsformen, die auf den ersten Blick nicht passend erscheinen, können durch intelligente Konstruktionen zu guten Lösungen führen.

Ein Beispiel dafür ist die **GmbH-Lösung im Syndikatsmodell** des Miethäusersyndikats in Freiburg. Die Häuser, die sich zu dieser Initiative zählen, sind stets im Eigentum einer GmbH, deren Gesellschafter zwei Vereine sind: der Hausverein und der Syndikatsverein. Ein spannendes Modell, mit dem Spekulation und ein Wandel der ideellen Ausrichtung in der Hausgemeinschaft vermieden werden soll. Inzwischen gibt es in ganz Deutschland gemeinschaftliche Häuser, die sich zum Miethäusersyndikat zählen. Das Modell ist jedoch sehr komplex und wird hier daher nicht gesondert behandelt. Ausführliche Infos darüber finden sich unter: www.syndikat.org

In den letzten Jahren wurde die **Rechtsform der Kommanditgesellschaft** zunehmend attraktiver für Wohnprojekte. In der Regel gibt es dann eine vollhaftende GmbH mit 25 T€ Stammkapital, deren Gesellschafter z.B. ein Bewohner-Verein ist. Die einzelnen Parteien werden Kommanditisten und zahlen mit ihrem Kommandit-Anteil die Kosten für ihre eigenen Wohnungen, und sie bekommen Wohnrecht in ihren Wohnungen. Hierzu gibt es mehr Informationen in der Broschüre der Stiftung trias zum Thema „[Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte](#)“.

Für Projekte mit einer starken gemeinsamen ideellen Ausrichtung ist auch die **Gründung einer Stiftung** ein interessanter Gedanke.

Der große ideelle Vorteil einer Stiftung ist, dass Stiftungsziele dauerhaft festgelegt werden und diese nicht von ihren Mitgliedern verändert werden können. Wenn eine Gründungsgruppe möchte, dass das von ihnen gestartete Projekt über Jahrzehnte bis Jahrhunderte hinweg dem gleichen Ziel dient, und dass die Ziele auch dann bestehen bleiben, wenn sich die Menschen verändern, ist eine Stiftung vielleicht die geeignete Rechtsform.

Denn in anderen gemeinschaftlichen Rechtsformen kann stets der Zweck verändert werden, wenn sich die Menschen einig sind, oder die Gruppe kann gezwungen sein, das Gelände zu verkaufen, weil die Ausgetretenen ihr Geld zurück wollen und es keine andere Möglichkeit gibt, sie auszuzahlen. Bei einer Stiftung ist der Stiftungszweck „heilig“ und wird durch die Stiftungsgesetzgebung geschützt. Es ist nicht so leicht möglich, den Zweck zu verändern. Prinzipiell gibt es dabei jedoch die gleichen Fragezeichen wie beim Verein: Da Wohnen nicht gemeinnützig ist, darf die Stiftung sich nicht in erster Linie über das gemeinschaftliche Wohnen definieren. Jedoch dürfte die Stiftung Eigentümerin von Grund und Boden



und auch der Immobilie sein, um mit dem Erlös aus den Mieteinnahmen die gemeinsamen ideellen Aktivitäten zu finanzieren.

Die Gründung einer Stiftung ist dann interessant, wenn es Menschen gibt, die bereit sind, Geld für die Realisierung des Projektes zu stiften.

Dies bedeutet, dass die Beiträge der Stifter bei einer Neuorientierung dieser nicht wieder aus dem Projekt ausgelöst werden können, sondern für immer in der Stiftung bleiben und dem Stiftungszweck dienen. Wenn ein Projektumfeld vorhanden ist, in dem die Idee so gut aufgenommen wird, dass Unterstützer von außen bereit sind, für die Realisierung des Projektes größere Geldsummen zu geben, ist die Gründung einer Stiftung auch finanziell für die Gründungsgruppe interessant. Zustiftungen können in größerem Maße steuerlich abgesetzt werden als Spenden an einen gemeinnützigen Verein. Sie dürfen von der Stiftung auch nicht für laufende Ausgaben verwendet werden, sondern müssen investiert oder angelegt werden. Nur die Erträge dürfen für laufende Ausgaben verwendet werden. Gründung und Führung einer Stiftung stellen sehr hohe Anforderungen an die Fachkompetenz der GeschäftsführerInnen der Stiftung. Daher ist die eigene Gründung einer Stiftung nur für Projekte zu empfehlen, die in diesem Bereich viel Fachkompetenz mitbringen, oder groß und finanzstark genug sind, eine fachkompetente Geschäftsführungskraft zu bezahlen.

Eine Alternative zur eigenen Stiftungsgründung ist die Realisierung von Projekten unter dem Dach einer bereits existierenden, wie z.B. die Stiftung trias (www.stiftung-trias.de).

Die Stiftung trias bietet Projekten zwei Wege an, unter ihrem Dach ihr Projekt zu realisieren:

- 1.) das Erbbaurechtsmodell:** Die Stiftung trias stellt sich als Grundeigentümer für das Projekt zur Verfügung. Das heißt, sie kauft den Grund und Boden und stellt ihn den Projekten in einem Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung. Die Bedingungen dieses Vertrages werden im Wesentlichen von der Initiativgruppe festgelegt. Insbesondere ist es möglich, im Erbbaurechtsvertrag festzulegen, für welche Ziele das Gelände dauerhaft gewidmet bleiben soll. So wird eine dauerhafte Zweckbindung des Geländes erreicht, die mit kaum einer anderen Konstruktion (außer dem Mietshäuser-Syndikatsmodell) verwirklicht werden kann. Wenn das Gelände im Eigentum einer gemeinschaftlichen Rechtsform bleibt, besteht sonst immer die Möglichkeit, dass die Gruppe nach einigen Jahren oder Jahrzehnten ihre Schwerpunkte verändert, oder aufgrund von Austritten das Gelände – wohl möglich an den Meistbietenden - verkaufen muss. Wird aber im Erbbaurechtsvertrag eine bestimmte Zweckbindung festgelegt, kann ein Gelände, das einmal für ein ökologisches Modellprojekt aufgebaut wurde, nicht einfach von einem Immobilienhai erworben werden, sondern muss wieder an ein Projekt mit ähnlicher Zielrichtung gehen. Diese langfristige Sicherung des Geländes für die Ziele der Initiativgruppe ist der große Vorteil des Erbbaurechtsmodells mit der Stiftung trias. Leider verfügt die Stiftung nicht über die Mittel, Grundstücke für Projekte aus ihren eigenen Mitteln zu kaufen. Die Initiativgruppe muss daher die Mittel besorgen, mit denen trias das Gelände kauft.

2.) Die Gründung einer unselbständigen Stiftung unter dem Dach der Stiftung trias

Wenn größere Stiftungseinlagen erwartet werden, ist es möglich, eine unselbständige Stiftung unter dem Dach der Stiftung trias zu gründen oder ein Sondervermögen anzulegen. Dies ermöglicht es, die Fachkompetenz der Stiftungsgeschäftsführung zu nutzen und dennoch weitgehend selbständig zu arbeiten.

Die GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) ist eine weitere Form des gemeinschaftlichen Eigentums. Menschen, die sich zur Verfolgung gemeinschaftlicher Interessen zusammenschließen, bilden, sofern



keine andere Rechtsform festgelegt wurde, eine GbR. Kauft eine Gruppe beispielsweise gemeinsam ein Haus und unterschreibt sie gemeinsam beim Notar den Kaufvertrag, bildet sie eine GbR, ohne dass es eines weiteren schriftlichen Vertrages darüber bedarf.

Diese Rechtsform, die erstmal unbürokratisch und einfach erscheint, birgt jedoch entscheidende Tücken. Die wichtigste ist die gemeinschaftliche Haftung der GbR: Macht z.B. ein GbR-Mitglied, das sich nur mit einer kleinen Summe am Kauf beteiligt hat, große Schulden (Spielschulden, Haftpflicht-Zahlungen, o.ä.), kann der Gläubiger dieses Mitgliedes den Verkauf des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, um aus dem Erlös die Schulden zu tilgen. Zwar haben die anderen GbR-Mitglieder das Recht, von dem verschuldeten Mitglied das Geld zurückzufordern, aber dieses nützt Ihnen nichts, solange das verschuldete GbR-Mitglied kein Geld hat. Das gemeinsame Haus kann in einem solchen Fall zwangsversteigert werden. Für alle Rechnungen, die das GbR-Eigentum betreffen, haften alle GbR-Mitglieder mit ihrem Gesamtvermögen. Auch dies wird in den seltensten Fällen so gewünscht. Jeder Wechsel in der Besitzergemeinschaft ist bei dieser Rechtsform mit Aufwand und Kosten verbunden, da hierzu das Grundbuch geändert werden muss. Die „Gründung“ einer GbR wird daher nur für sehr kleine Gruppen empfohlen, in denen die Beteiligten sich sehr gut kennen und in denen großes Vertrauen und viel Verbindlichkeit herrscht, so dass das vollständige „gemeinsam füreinander eintreten“ als eine Qualität und nicht als Belastung wahrgenommen wird.

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte schließen sich zu einer sogenannten „**Wohneigentümergeinschaft (WEG)**“ zusammen. Die einzelnen Parteien haben das Wohneigentum für ihre abgeschlossene Wohnung, gemeinschaftliche Flächen bleiben gemeinschaftliches Eigentum. Ein WEG-Vertrag regelt hier, wie über das gemeinschaftliche Eigentum entschieden wird. Für die Wohneinheiten gelten so alle Vor- und Nachteile von Eigentum: Volle Entscheidungsfreiheit, Vermietbarkeit, Verkaufsmöglichkeiten und selbstverständlich Vererbung. Zwar kann im Vertrag verlangt werden, dass die Miteigentümer einem Verkauf zustimmen müssen, aber in der Praxis ist es kaum möglich, einen Verkauf einer Wohnung an jemanden gerichtswirksam zu unterbinden, wenn es keine gleichermaßen interessierten Bewerber gibt, da in Deutschland das Eigentum als sehr hohes Gut betrachtet wird.

Bei einer **Wohneigentümergeinschaft auf Erbbaubasis** ist – anders als bei einer WEG auf Eigentumsbasis - durch das Erbbaurecht eine gewisse ideelle Bindung des Landes möglich. Existiert ein Erbbaurechtsgeber, der im Vertrag festlegt, dass das Erbbaurecht nur mit seiner Zustimmung weitergegeben werden darf, kann verbindlicher festgelegt werden, dass die Wohnungen der Gemeinschaft auch gemeinschaftlich orientiert bleiben. Erbbaurechtsgeber kann ein Verein / eine Genossenschaft der Gemeinschaft, oder beispielsweise auch die Stiftung trias sein. (siehe Stiftung)

Rechtsformen sind sehr langlebige Konstrukte, die oft mehrere Generationen von Projektmitgliedern überdauern. Daher sollte ihrer Konstruktion wirklich Aufmerksamkeit geschenkt werden – nicht nur der Wahl, welche Form, sondern auch dem Schreiben von Satzung oder anderen Festlegungen. Hier sollte nicht einfach nur eine Standardsatzung oder eine Satzung eines befreundeten Projektes abgeschrieben werden, sondern sich vorher über folgende Punkte intensiv Gedanken gemacht werden:

- Was wollen wir in unserem Projekt gemeinsam tun?
- Wer soll mit-entscheiden? Worüber? Wie werden Entscheidungen getroffen? Einfache Mehrheit / Qualifizierte Mehrheit / Konsens? Gestaffeltes Modell, das Konsens anstrebt?
- Welche Entscheidungsgremien soll es geben?



- Wie bringen die Beteiligten ihr Geld ein? Wie bekommen sie es wieder raus? Wie wird mit Wertsteigerung, Wert-Verlusten, Inflation, Wertsteigerung durch eingebrachte Arbeit etc. umgegangen?
- Wie kann man eintreten, wie austreten?
- Werden Erben automatisch Mit-Eigentümer?
- Welche Ziele wollen wir für unser Projekt festlegen? Sollen die Ziele auch Bestand haben, wenn einige ihre persönlichen Ziele verändern? Oder sollen die persönlichen Ziele der Einzelnen, auch wenn sie sich gegenüber der Gründung nachhaltig verändern, Vorrang haben?

Mit den Ergebnissen dieser Fragen kann man sich dann an eine Satzungsvorlage setzen und die Satzung für das eigene Projekt erarbeiten. Dabei ist es sinnvoll, die gefundene Satzung nochmal mit einem Experten durchzusprechen, da selbst vorformulierte Konstruktionen oft Tücken in sich bergen, die Laien nicht erkennen können.

