

Rechtsformen für Wohnprojekte

- Vorher klären: Ziele und Ressourcen der Gruppe -> daraus ergibt sich die Rechtsform
- Rechtsform ist ein fester Rahmen (z.B. für Konfliktfall)
- Innerhalb dieses Rahmens unterschiedlich starke Gestaltungsmöglichkeiten
- Zunahme des Fokus auf Eigentum: Verein, e.G., WEG

1. WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

- Handlungsorgan: Miteigentümerversammlung
- Stimmrecht: nach Eigentumsanteilen
- Status: Eigentümer

Durch eine Teilungserklärung entsteht bei Kauf Privateigentum („Eigentumswohnungen“), in unterschiedlichen Anteilen (je nach Wohnungsgröße). Diese Eigentumsanteile legen die Stimmrechte und auch die finanzielle Haftung am Gemeinschaftseigentum (Gebäudehülle, Gemeinschaftsflächen) fest. Jeder Eigentümer muss selbst finanzieren, er kann sein Eigentum beleihen, aber bei Zahlungsunfähigkeit kann die Wohnung zwangsversteigert werden. Bei ALG2-Bezug keine Zahlung von Tilgungsraten, keine Zahlung für Kosten der Unterkunft durch die ARGE, aber sonst möglich.

Häufigste Form von gemeinsamem Eigentum an einem Haus. In der Rechtsform ist ein soziales Miteinander nicht angelegt, eventuell kann dies anders erreicht werden (Hausverein, Vorkaufsrecht für die anderen Hausbewohner bei Eigentümerwechsel).

2. eG (eingetragene Genossenschaft), hier: sog. „Ein-Haus-Genossenschaft“

- Handlungsorgan: Vorstand (Gestaltungsorgan: Generalversammlung)
- Stimmrecht: jeder Genossenschafter eine Stimme
- Status: Mieter (aber: gleichzeitig Eigentümer der eG)

Eine Gründung ist schon mit 3 Mitgliedern möglich, die Satzung ist mit nur wenigen Vorgaben sehr individuell ausgestaltbar (z.B. Abstimmungen mit absoluter Mehrheit, bei bestimmten Grundsatzfragen mit 2/3-Mehrheit). Die Satzung muss beim Amtsgericht registriert (ca. 200 €) werden. Die Genossenschaft muss einem Prüfverband angehören, der eine Anfangsprüfung macht (ca. 1800€) und alle 2 Jahre eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt (ca. 1500€). Dies zwingt zu ordentlicher Buchführung, erhöht aber die wirtschaftliche Glaubwürdigkeit der Genossenschaft. Es entsteht eine Gesellschaft, die dem Wohl ihrer Eigentümer verpflichtet und meist deutlich kreditwürdiger als diese selbst ist. Jeder Genossenschafter „zeichnet Anteile“, beteiligt sich also finanziell, dabei hat die Höhe der Anteile keinen Einfluss auf die Stimmrechte. Durch die Haftungsbeschränkung haftet man nur mit den eingebrachten

Genossenschaftsanteilen, nicht mit dem Privatvermögen. Genossenschaften sind sozial orientiert und verbinden die Vorteile von Miete (Mietvertrag, die eingezahlten Anteile werden bei Auszug zurückgezahlt) mit der Sicherheit von Eigentum (keine Mieterhöhungen, keine Kündigung). Die spätere Bildung von Eigentum aus der Genossenschaft heraus kann in der Satzung sowohl gefördert wie auch verhindert werden.

3. e.V. (eingetragener Verein)

- Handlungsorgan: Vorstand (Gestaltungsorgan: Mitgliederversammlung)
- Stimmrecht: nach Köpfen, je nach Satzung
- Status: Mieter (und Mitglieder des Vereins)

Die Gründung eines Vereins (anfangs mind. 7 Gründungsmitglieder, Gründungsversammlung, Verabschiedung der Satzung) und Eintragung beim Amtsgericht (ca. 150€) sind relativ niedrige Hürden. Der Zweck ist frei wählbar, für die Satzung gibt es einen sehr großen Spielraum, aber gut überdachte Regelungen für Ein- und Ausstieg aus dem Projekt, für die Verteilung von Verantwortung, für eventuelle Sanktionen und für Stimmenmehrheiten sind dringend nötig. Ein geringes persönliches Risiko (es haftet nur der Verein mit seinem Vermögen) korrespondiert mit einer vielleicht nur schwachen Identifikation mit dem Projekt.

Finanzielle Beteiligung am Verein (eingebrachtes Eigenkapital, auch Privatkredite von Mitgliedern oder Außenstehenden) muss etwas besser abgesichert werden als bei der e.G., die Finanzen sind durch die geringeren Anforderungen an die Buchführung nicht zwingend für alle sofort transparent. Als Partner für einen Kredit ist die **GLS-Bank** zu empfehlen.

Eine Gemeinnützigkeit ist für Wohnprojektvereine schwierig, da ein gemeinnütziges Ziel den Anteil des Wohnens überwiegen muss; dies ist aber nur selten der Fall.

Wo bekommt man weiterführende Infos?

HausHalten-Bibliothek mit Publikationen zum Thema Rechtsformen

andere Hausprojekte, Architekten, Rechtsanwälte

Links:

haushalten.org: HausHalten e.V., Beratungen zu Hausprojekten, Bibliothek zum Thema

selbstnutzer.de: Leipziger Selbstnutzer-Initiative, Beratung zu WEG und GbR sowie eG

awc-eg.org: Alternative Wohnungsgenossenschaft Connewitz, eine e.G. aus Leipzig

syndikat.org: Mietshäuser Syndikat, Rechtsform

stiftung-trias.de: Broschüren zu Rechtsformen

genossenschaften-in-berlin.de: Infoplattform einiger Berliner Genossenschaften und Hausprojekte

wohnportal-berlin.de: Infoplattform zu Wohnprojekten in Berlin